

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

Jaarverslag Boekjaar 2021



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 25 mei 2022

Jaarverslag van het dienstjaar 2021 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 4 mei 2022

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2021	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 2021	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2021	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. Gezinssamenstelling 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 2021	7
1.2.4.2. Ondernomen acties in 2021	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. Gezinssamenstelling 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	11
1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand	11
1.3.3.2. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders volledig kandidatenbestand	11
1.3.3.3. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	11
1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders	12
1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand	12
1.3.4.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	12
1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2021	12
1.4. Nieuwe huurders 2021	13
1.4.1. Gezinssamenstelling	13
1.4.2. Gezinsinkomen	13
1.4.3. Leeftijd	14
1.4.4. Nationaliteit	14
1.4.5. Wachtijd	14
1.5. Versnelde toewijzingen	14
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	15
2.1. Vergaderingen	15
2.2. Wijziging samenstelling raad van bestuur/verhuuringscommissie	15
2.2.1. Ontslag Etienne Backx	15
2.3. Vertegenwoordiging in de Algemene Vergadering – Laarne	15
2.4. Overdracht aandelen	15
2.4.1. Henriette Breyne	15
2.4.2. Etienne Backx	16
2.3. Personeelszaken	16

2.5.1.	Uitbreiding sociale dienst	16
2.5.2.	Tijdelijke vervanging klusjesman	16
2.6.	Prestatiebeoordeling 2021	16
2.7.	Reglementen en procedures	17
2.7.1.	Aanpassing intern huurreglement – 27 januari 2021	17
2.7.2.	Aanpassingen reglement van inwendige orde en intern huurreglement – 31 maart 2021	17
2.7.3.	Procedure fraudeonderzoek binnen- en buitenlandse eigendommen – 26 mei 2021	17
2.7.4.	Aanpassing intern huurreglement - 30 juni 2021	17
2.7.5.	Goedkeuring procedure taalkennisvereiste – 8 september 2021	18
2.7.6.	Aanpassing debiteurenreglement – 29 september 2021	18
2.7.7.	Aanpassing reglement van inwendige orde – 29 september 2021	18
2.8.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	18
2.9.	Kredietwaardigheid	19
2.10.	Overheidsopdrachten	19
2.10.1.	VVH – groepsaankoop raamovereenkomst ABR-polis – mededingingsprocedure met onderhandelingen	19
2.10.2.	SHM Ninove Welzijn - Cluster interne ondersteuning, lay-out, drukken en bedelen 3-maandelijkse huurderskrant – openbare procedure	19
2.10.3.	Overzicht overheidsopdrachten 2021	20
2.10.4.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2021	20
2.11.	Aster-project	21
2.12.	Vorming van de woonmaatschappij – stand van zaken	21
2.13.	Onroerende transacties	22
2.13.1.	Decretaal voorkeurecht Victor Van Sandelaan 56-57 te Wetteren	22
2.13.2.	Overname paden Roosbroekwijk te Wetteren	23
2.14.	Rondrit patrimonium	23
2.15.	Subsidies en Premies	23
2.15.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2020 – voorschot GSC 2021	23
2.16.	Lokaal woonoverleg (LWO)	23
2.17.	Bewonersparticipatie	23
2.17.1.	Huurderskrant	23
2.18.	Sociale dienstverlening	24
2.18.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	24
2.18.2.	Preventieve woonbegeleiding	24
2.18.3.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale huisvesters	24
2.19.	Klantgerichtheid	24
2.19.1.	Maandelijkse zitdag	24
2.19.2.	Plaats op de wachtlijst consulteren	24
2.20.	Doorsturen kandidaturen	25
2.21.	Na 2020 ook 2021 het jaar van de coronacrisis	25
2.21.1.	Impact op onze werking	25
2.21.2.	Impact op de huurders	25
2.21.3.	Blokbusters	25
3.	PROJECTEN	27
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2021	27
3.1.1.	Renovatie 45 woningen Roosbroeklaan – Massemsessteenweg Wetteren	27
3.1.2.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.1.3.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.1.4.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	27
3.1.5.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 Schellebelle	28
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2021	28
3.2.1.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	28
3.3.	Projecten in uitvoering	29
3.3.1.	Brusselsesteenweg 105 – Biezen Wetteren	29
3.3.2.	Ankerhofke Serskamp	30
3.3.3.	Sloop 6 woningen Hoogstraat 23-33 Laarne	31
3.3.4.	Design & Build Hoogstraat 23-33 Laarne	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	33
3.4.3.	Vervangingsbouw Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 Wetteren	34
3.4.4.	Binnenkouter Westrem	34
3.4.5.	Verbouwing administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 Wetteren	35
3.4.6.	Betonherstel dakranden 72 appartementen Roosbroeklaan Wetteren	35
3.4.7.	Aanpassing borstwering balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	36
3.4.8.	Vernieuwen kitvoegen balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	36
3.4.9.	Omvorming gaskachels naar cv op aardgas en herconditionering elektrische installatie Duinenoord Wetteren	36
3.4.10.	Omvorming elektrische verwarming naar cv op gas en herconditionering elektrische installatie Verbindingstraat 1 Wetteren	36
3.4.11.	Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne	36
3.4.12.	Totaalrenovatie 17 woningen Nerenweg 58-97 Laarne (Kalken)	37
3.4.13.	Totaalrenovatie 13 woningen Hoogstraat 17-81 Laarne	37
3.4.14.	Totaalrenovatie 59 woningen Hoogstraat 83-199 Laarne	37
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	38
4.1.	Activa	38
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	38
4.1.2.	Vlottende Activa	38
4.2.	Passiva	39
4.2.1.	Eigen Vermogen	39
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	39
4.2.3.	Schulden	39
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	40
5.1.	Opbrengsten	40
5.2.	Kosten	40
6.	FINANCIELE ANALYSE	42
6.1.	Overzicht financiële gezondheidsindicator (FIGI)2019-2021	42
6.1.1.	Current ratio	43
6.1.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	43
6.1.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	43
6.1.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	43
6.1.5.	Zelffinancieringsgraad	43
6.1.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	43
6.1.7.	Netto vrije cash flow	43
6.1.8.	Cost income ratio	43
6.1.9.	Operationele marge	43
6.1.10.	Kostenbeheersing	44
6.2.	Besluit financiële analyse	44
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	45

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2021

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

Jaarrekening 2021

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2021

Remuneratieverslag 2021

Lijst aandeelhouders ¹

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

Private aandeelhouders	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Backx Carl	450	€ 281,25
Bracke Kris	81	€ 50,63
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	60	€ 37,45
Gybels Marc	60	€ 37,45
Maes Hubert	746	€ 510,76
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	65	€ 40,63
Uyttendaele Katrien	365	€ 228,13
Van de Velde Godelieve	100	€ 62,50
Van Laeys Jacques	25	€ 15,63
Veeckman Willy	550	€ 341,85
Vernimmen Roger	161	€ 99,78
Verstraeten Yvan	200	€ 124,21
Wynants Margareta	150	€ 93,75
TOTAAL	5.023	€ 3.179,81

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 2021

Ledenlijst raad van bestuur ¹

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

Ledenlijst verhuuringscommissie ¹

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

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

Maes Dominique	bestuurslid	gemeente Wichelen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne

Personeelslijst ¹

Administratief personeel	Functie
Van Poucke Franky	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: A212 - Minimum: 30.630,00 - Maximum: 49.530,00 (niet-geïndexeerd)

Vakantiegeld: Ja

Eindejaarstoeelage: Ja

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

¹ Toestand 31 december 2021

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2021

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement						Duplex			Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne	6	1	96	13				25	4	7	1	12	4	4	173
	3,47%	0,58%	55,49%	7,51%				14,45%	2,31%	4,05%	0,58%	6,94%	2,31%	2,31%	
	116					37						20			
Wetteren	34	55	115	40	2	2	99	185	41			45	47	2	667
	5,10%	8,24%	17,24%	6,00%	0,30%	0,30%	14,84%	27,74%	6,15%			6,75%	7,04%	0,30%	
	246					327						94			
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	64	235	57	2	2	102	240	60	10	1	69	63	7	952
	4,20%	6,72%	24,69%	5,99%	0,21%	0,21%	10,71%	25,21%	6,30%	1,05%	0,10%	7,25%	6,62%	0,74%	
	398					415						139			

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiewerken in uitvoering:

1

Wichelen:

Kloosterland 53

Structurele leegstand:

93

Wetteren:

Vervangingsbouw Christus Koning:

- 10 bungalow-woningen: Oude Aardeweg: 100, 101, 102, 104, 106, 107, 108, 109, 110 en 111
- 55 duo-woningen: Oude Aardeweg: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 en 54

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

15 huizen Renovatie Achttien Augustuslaan: 62, 68, 76, 88, 97, 99, 103, 105, 107, 109, 113, 115, 123, 129 en 135

1 appartement Eeminckstraat 5

1 appartement Felix Beernaertsplein 55/11

Laarne:

4 huizen Nerenweg: 68, 70, 78 en 94

7 huizen Hoogstraat: 23, 25, 27, 29, 31, 33 en 41

Gewone leegstand:

5

Wetteren:

Wegvoeringstraat 80/23 (verhuurd vanaf 01/03/2022)

Wegvoeringstraat 84/24 (verhuurd vanaf 01/01/2022)

Wegvoeringstraat 86/51 (verhuurd vanaf 01/01/2022)

Laarne:

Hoogstraat 17 (verhuurd vanaf 01/04/2022)

Boombosstraat 4/0201 (verhuurd vanaf 01/01/2022)

Totaal aantal: 99

1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

- Voor een woning in de Kruisbergstraat te Wetteren wordt tijdelijk een bezettingsvergoeding betaald na overlijden van de laatste huurder (RvB 19/08/2020). De vergoeding wordt op dezelfde manier berekend als de sociale huurprijs.
- In het project Den Binder, Lindenlaan 197 te Wetteren, worden 4 aangepaste appartementen verhuurd aan de vzw Sint-Lodewijk uit Wetteren. Deze appartementen zijn aangepast voor

rolstoelgebruikers en worden door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan kandidaten die door de vzw worden aangeduid. De huurprijs wordt op dezelfde manier berekend als de sociale huurprijs.

Totaal aantal: 5

1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2021

2 appartementen en 10 grondgebonden woningen Oude Gentweg – Fase III te Wetteren

Totaal aantal: 12

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2021

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

15 appartementen en 5 grondgebonden woningen Brusselsesteenweg 105 – Biezen te Wetteren

Totaal aantal: 41

1.1.6. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers

Wetteren:

Sportstraat 11/01
Oude Gentweg 3/01 en 23A
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: 19

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	65	40,62	302	52,34	62	55,86
Alleenstaande + 1 kind	23	14,37	75	13	14	12,62
Alleenstaande + 2 kinderen	3	1,88	30	5,20	5	4,50
Alleenstaande + 3 kinderen	3	1,88	14	2,42	5	4,50
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,25	3	0,52	1	0,90
Koppel zonder kind	37	23,12	78	13,52	5	4,50

Koppel + 1 kind	9	5,63	27	4,68	5	4,50
Koppel + 2 kinderen	6	3,75	14	2,43	7	6,31
Koppel + 3 kinderen	10	6,25	21	3,64	3	2,70
Koppel + 4 of meer kinderen	2	1,25	13	2,25	4	3,61
Totaal	160	100,00	577	100,00	111	100,00
Gezinnen zonder kinderen	102	65,24	380	67,64	67	62,86
Gezinnen met kinderen	58	34,76	197	32,36	44	37,14
daarvan met 1 kind	32	15,86	102	16,27	19	16,19
daarvan met 2 of meer kinderen	26	18,90	95	16,09	25	20,95

- 65 % van de huurders heeft geen kinderen
- 18 % van de huurders heeft 1 kind
- 17 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen

De procentuele verdeling volgens gezinssamenstelling vertoont slechts een kleine wijziging met de situatie in 2020: er zijn 2 % minder huurders zonder kinderen en 2 % meer huurders met 1 kind. Het aandeel huurders met 2 of meer kinderen blijft gelijk.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	10
6.000,00	7.249,99	4
7.250,00	8.499,99	3
8.500,00	9.749,99	12
9.750,00	10.999,99	37
11.000,00	12.249,99	31
12.250,00	13.499,99	58
13.500,00	14.749,99	63
14.750,00	15.999,99	153
16.000,00	17.249,99	75
17.250,00	18.499,99	64
18.500,00	19.749,99	48

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	33
21.000,00	22.249,99	37
22.250,00	23.499,99	24
23.500,00	24.749,99	20
24.750,00	28.499,99	54
28.500,00	32.249,99	45
32.250,00	35.999,99	24
36.000,00	39.749,99	18
39.750,00	43.499,99	10
43.500,00	47.249,99	12
47.250,00	50.999,99	2
51.000,00	en meer	11
Totaal:		848

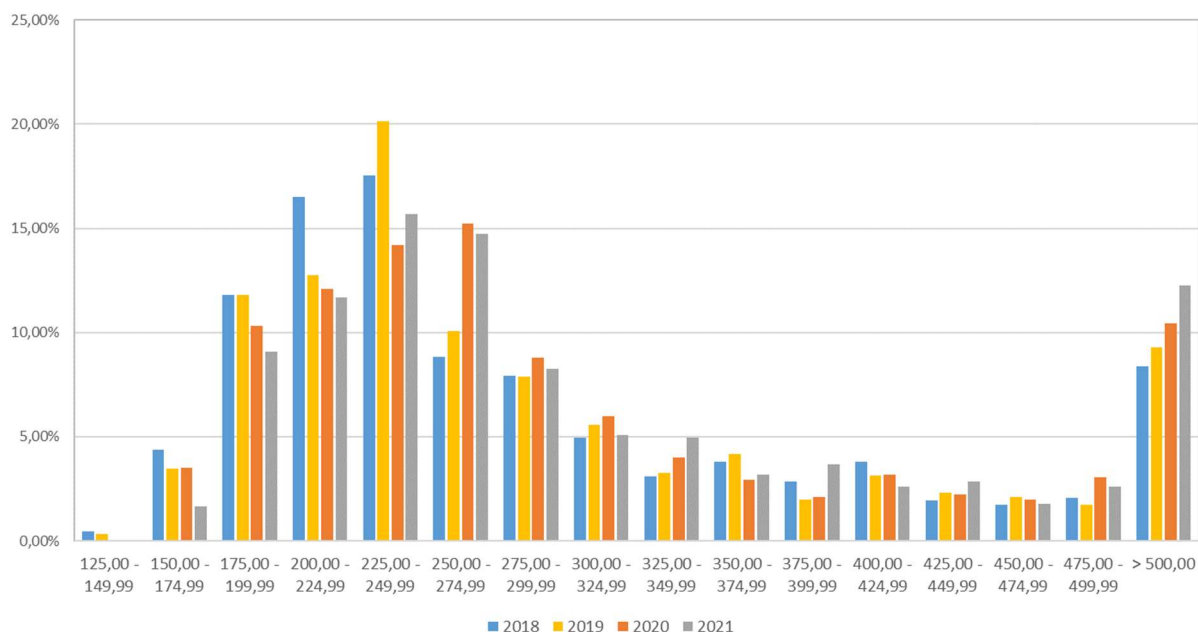
Gemiddeld gezinsinkomen huurders per gemeente

	Laarne	Wetteren	Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	17.309,79	17.084,83	15.968,72
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	29.908,58	25.652,03	26.926,67
Gemiddeld gezinsinkomen	22.349,31	19.356,55	18.338,01

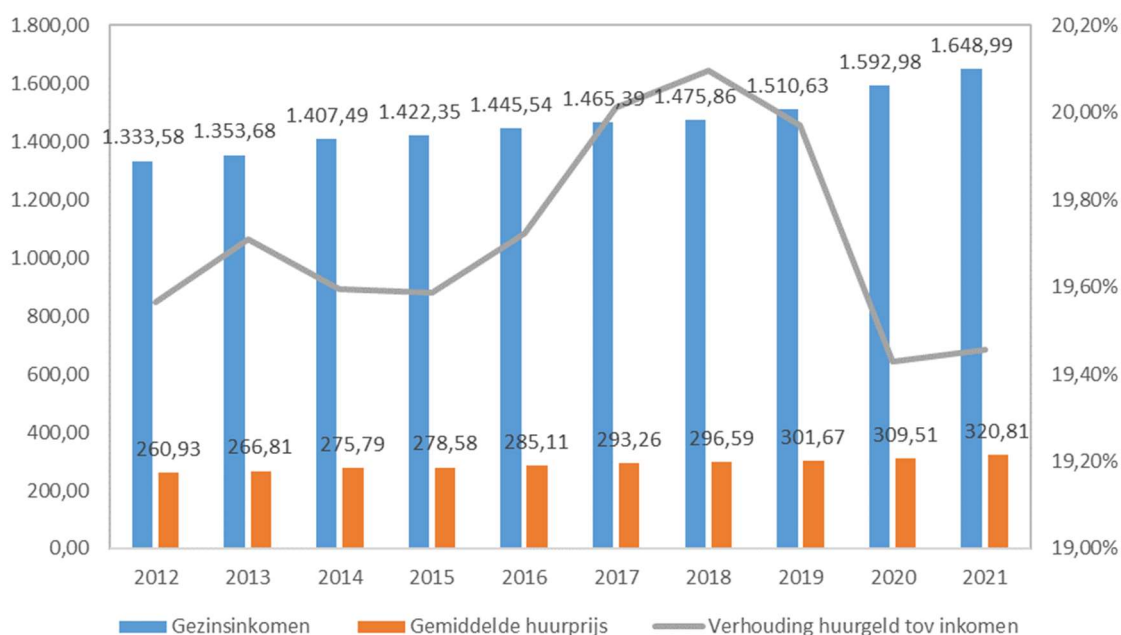
- Het gemiddeld inkomen per huurder in 2021 bedraagt 19.787,90 EUR of 1.648,99 EUR per maand. Dit is een stijging met 3,52 % t.o.v. vorig jaar. Deze toename kan deels worden toegeschreven aan een indexering van de sociale uitkeringen en de lonen in het referentiejaar 2018.
- 27,59 % van de huurders had een gezinsinkomen in 2021 van minder dan 1.250 EUR per maand. In 2020 was dit nog 38,22 %.

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

1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen



- In 2021 betaalde 38 % van de huurders een reële huurprijs lager dan 250 EUR.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2021 bedraagt 320,81 EUR. Dit is een stijging met 11,30 EUR of 3,65 % t.o.v. 2020.
- Nog steeds betaalt meer dan de helft van de huurders (51,18 %) een reële huurprijs in de huurprijscategorieën van 175,00 EUR tot 274,99 EUR.
- 187 huurders of 22,05 % betaalt een reële huurprijs hoger dan 400 EUR.
- 104 huurders of 12,26 % betaalt meer dan 500 EUR. In 30 % van deze gevallen is de hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen.
Het feit dat het inkomen van inwonende kinderen die geen recht meer hebben op kinderbijslag sedert 1 januari 2020 meetelt bij de berekening van de huur is hier zeker een belangrijke factor. Voordien werd het inkomen van de kinderen pas meegeteld nadat ze 25 jaar geworden waren.
- 42 huurders of 4,95% betaalden eind 2021 de maximale huurprijs. Dit zijn meestal tweeverdieners en ook huurders met werkende kinderen.



De verhouding huurprijs/gezinsinkomen van het referentiejaar bedraagt 19,45 %. Dit is een status quo t.o.v. 2020 (19,43 %) en blijft schommelen tussen de 19 en 20 %. We kunnen dus stellen dat het aandeel van het beschikbaar inkomen dat overblijft voor de overige woonkosten nog stabiel blijft. Echter door de recente stijging van de energiekosten en de verwachtingen dat er op korte termijn geen kentering zal komen in deze tendens, zal het resterende gezinsbudget van mensen met een beperkt inkomen, in de toekomst kleiner worden. Hierdoor bestaat de kans dat de huurachterstal zal toenemen. De dienst huuradministratie en de sociale dienst zullen daarom extra alert zijn voor huurders die in het verleden stipt betaalden en plots een onregelmatig betalingsgedrag vertonen en zo snel mogelijk contact opnemen om tot een oplossing te komen.

1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Stand van zaken op 31 december 2021

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/21	31/12/20
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	10	2.706,99	1	191,63	1	192,57	3.091,19	3.649,46
Aanmaningen	12	2.419,90	13	1.489,53	4	482,46	4.391,89	3.669,85
OCMW	1	328,50					328,50	
Collectieve schuldenregeling	1	148,79	1	497,62			646,41	314,79
Vredegerecht	3	10.233,67					10.233,67	19.183,02
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	2	3.641,44			1	334,37	3.975,81	2.377,56
Vredegerecht								
Uitdrijvingen	4	7.941,19	1	148,40	3	3.969,34	12.058,93	11.092,74
Vrijwillig vertrokken na vonnis	3	4.640,74					4.640,74	5.780,74
	36	32.061,22	16	2.327,18	9	4.978,74	39.367,14	46.068,16

De totale huurachterstal eind 2021 bedraagt 39.367,14 EUR. Dit is 1,07 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een daling van 6.701,02 EUR of 14,55 % t.o.v. vorig jaar.

Op 31 december 2021 zijn er 61 huurders met huurachterstal. Dat zijn er 3 minder dan vorig jaar.

Gezien de huurachterstal aanzienlijk gedaald is betekent dit dat er heel wat huurders zijn met een kleine huurachterstal. Zo zijn er 14 huurders met een huurachterstal kleiner dan 10 EUR. Meestal komt dit doordat de huurders het verkeerde bedrag betalen. Wij proberen dit te voorkomen door zoveel mogelijk huurders te overtuigen om te betalen met een domiciliëringsopdracht. Op die manier wordt steeds het correcte bedrag betaald en hoeven de huurders zelf het bedrag niet te wijzigen.

Meer dan de helft van de huurders betaalt echter liever zelf. Zij bepalen dan zelf wanneer ze de overschrijving uitvoeren of wanneer de doorlopende opdracht wordt uitgevoerd.

In 2022 is onze maatschappelijk werker gestart met de huurders op te bellen die nog geen gebruik maken van de gestructureerde mededeling op de huurprijsberekening. Zo wordt geprobeerd de tijd die wij dagelijks besteden aan het boeken van de betalingen te beperken.

Onze huidige en gewezen huurders in Wetteren zijn verantwoordelijk voor 81,44 % van de huurachterstal eind 2021. In Laarne en Wichelen is dit respectievelijk 5,91 % en 12,65 %.

Wetteren heeft 68,04 % van de verhuurde sociale woningen in ons patrimonium. 18,87 % van het verhuurde patrimonium ligt in Laarne en 13,09 % ligt in Wichelen.

Hieruit kunnen we besluiten dat in Wetteren nog steeds de meeste financieel kwetsbare huurders gehuisvest zijn. Het meer stedelijk karakter van de gemeente Wetteren is hier ongetwijfeld de oorzaak van.

In 2021 werd een bedrag van 3.101,75 EUR afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders. Daarnaast was er een afboeking van niet-terugbetaalbare huurgelden voor een bedrag van 279,39 EUR in opbrengsten.

1.2.4.2. Ondernomen acties in 2021

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Aanmaning	166	70	48	284
Aangetekende aanmaning	38	16	8	62
Bemiddeling OCMW	21	15	5	41
Opmaak afbetalingsplan	22	7	2	31
Opstart procedure vredegerrecht	2	1	1	4

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 vredegerrecht met mogelijke uithuiszetting tot gevolg, vermeden kunnen worden.

Na een daling in 2020 van het aantal verstuurde aanmaningen, moeten wij vaststellen dat dit aantal in 2021 steeg met 88,08 % t.o.v. het vorige jaar. Het aantal aangetekende brieven bleef ongeveer gelijk. Het aantal bemiddelingen van het OCMW steeg met 46,43 % t.o.v. 2020. Het aantal afbetalingsplannen bleef dan weer ongeveer gelijk aan het aantal in 2020. De impact van de coronacrisis liet zich duidelijk voelen en leidde tot meer betalingsproblemen bij onze huurders.

Ondanks deze stijgingen en dankzij de aanklampende werking van onze sociale dienst en nog meer telefonische gesprekken konden we er voor zorgen dat er minder huurachterstal was. Slechts 4 huurders werden omwille van betalingsproblemen opgeroepen voor het vredegerrecht. In 2020 werden nog 10 procedures opgestart wegens huurachterstal.

1.2.5. Afbetaling huurwaarborg

De huurwaarborg voor 2021 bedraagt 2 maal de basishuurprijs met een maximum van 1.010 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 2021 maakte 59,09 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Dit is een stijging t.o.v. 2020 waar 57,78 % van deze mogelijkheid gebruikt maakte.

Van de zittende huurders die muteerden maakte 39,13 % van deze mogelijkheid gebruik. Dit is een daling t.o.v. 2020 waar dit nog 50 % was.

Deze cijfers tonen de financiële kwetsbaarheid van de sociale huurders aan en des te meer van de nieuwe huurders.

1.2.6. Procedures vredegerrecht

Er werden in 2021 7 procedures ten gronde opgestart op het vredegerrecht. Eén werd opgestart wegens een onbeheerde nalatenschap, twee wegens het niet voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde en 4 wegens huurachterstal. In 2020 werd het dubbel aantal dossiers doorgestuurd naar het vredegerrecht. Huurders met huurachterstal worden pas opgeroepen op het vredegerrecht als wij en het OCMW er niet in slagen enige medewerking van hen te krijgen.

In 2021 riepen wij ook 4 huurders op in verzoening bij het vredegerrecht zonder tussenkomst van onze raadsman. In twee situaties ging dit om huurachterstal en in de andere twee situaties om gebrekkig onderhoud van de tuin. In geval van huurachterstal kiezen wij voor deze manier van werken omdat de achterstal slechts 1 of 2 maanden huur bedraagt, maar we geen medewerking krijgen van de huurder om de schuld te vereffenen. In beide gevallen was de oproepingsbrief van het vredegerrecht voldoende om de huurachterstal weg te werken. Dit was ook het geval voor één van de zaken rond gebrekkig onderhoud van de tuin. Voor het vierde dossier kon een oplossing gevonden worden na bemiddeling door de vrederechter.

In twee dossiers aanhangig gemaakt in 2020 werd de huurovereenkomst gerechtelijk ontbonden en dienden wij effectief tot uithuiszetting over te gaan met tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder en de politie.

De advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten voor de huurdersdossiers liepen in 2021 op tot 18.220,56 EUR.

1.2.7. Aanpak onderbezette woningen

Ingevolge de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten met daaraan gekoppeld het verstrengd nazicht van de inkomensvoorwaarde voor zittende huurders en de onderbezettingsnorm, brengt onze maatschappij jaarlijks het aantal onderbezette woningen in kaart. Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft. Uit dit onderzoek in 2021 bleek dat 58 huurders in een onderbezette woning woonden. Hiervan woonden 2 huurders in de Achttien Augustuslaan die binnenkort gerenoveerd wordt. 15 huurders betaalden reeds een

onderbezettingsvergoeding. De overige 41 huurders werden opgenomen op een toewijzingslijst voor huurders die in aanmerking komen voor een valabel aanbod.

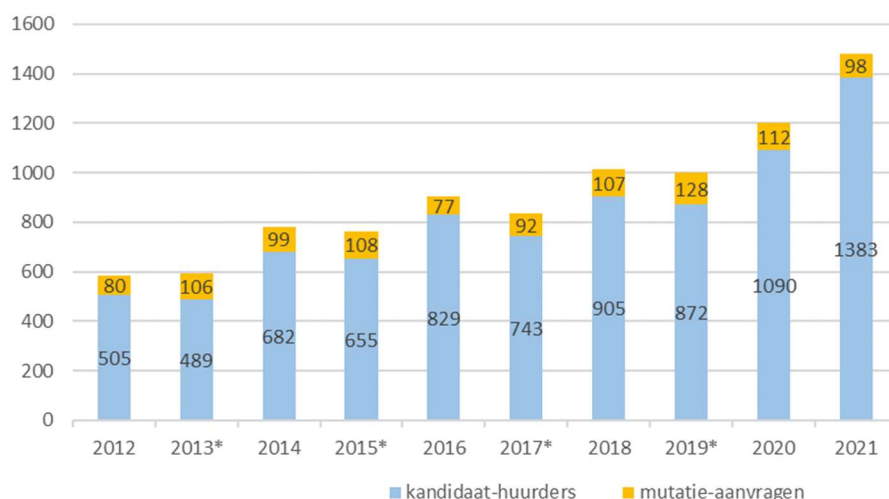
De verhuuringscommissie wees 13 woongelegenheden toe volgens deze lijst. Opnieuw leert de ervaring ons dat het niet evident is om de problematiek van onderbezette woningen aan te pakken gezien de aangeboden woning aan 3 voorwaarden moet voldoen. Bij amper 3 van de 13 woongelegenheden, ofwel 23,08 %, die in aanmerking kwamen voor toewijzing als valabel aanbod, konden kandidaat-huurders worden aangeduid. Bij de overige 10 woongelegenheden was de huurprijs van de vrijkomende woning hoger dan de huurprijs die de huurders reeds betaalden.

In 2021 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 overbollige kamer. Eind 2021 betaalden 21 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 2021 telde het inschrijvingsregister 1.481 kandidaat-huurders waarvan 1.383 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 98 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.



In 2021 vond geen actualisatie van het kandidatenregister plaats omwille van de coronapandemie. De actualisatie werd verplaatst naar 2022.

Het feit dat er geen actualisatie doorging, laat zich duidelijk merken in de cijfers. Waar we doorgaans een lichte daling in het aantal inschrijvingen vaststellen na actualisatie, zien we in 2021 een sterke stijging. Tevens is de stijging te wijten aan het hoge aantal inschrijvingsdossiers die onze SHM ontvangt van aanpalende SHM's en SVK's.

1.3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	325	45,71	610	45,22	340	51,44
Alleenstaande + 1 kind	92	12,94	182	13,49	73	11,04
Alleenstaande + 2 kinderen	63	8,86	112	8,30	53	8,02
Alleenstaande + 3 kinderen	33	4,64	56	4,15	21	3,18

Alleenstaande + 4 of meer kinderen	23	3,23	48	3,56	25	3,78
Koppel zonder kind	47	6,61	88	6,52	33	4,99
Koppel + 1 kind	30	4,22	61	4,52	26	3,93
Koppel + 2 kinderen	34	4,78	74	5,49	35	5,30
Koppel + 3 kinderen	26	3,66	58	4,30	26	3,93
Koppel + 4 of meer kinderen	38	5,34	60	4,45	29	4,39
Totaal	711	100,00	1349	100,00	661	100,00
Gezinnen zonder kinderen	372	52,32	698	51,74	373	56,43
Gezinnen met kinderen	339	47,68	651	48,26	288	43,57
<i>daarvan met 1 kind</i>	122	17,16	243	18,01	99	14,98
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	217	30,52	408	30,24	189	28,59
<i>Inwoner van gemeente</i>	142	19,97	689	51,07	126	19,06

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	70	49,30	288	41,80	63	50,00
Alleenstaande + 1 kind	26	18,31	94	13,64	16	12,70
Alleenstaande + 2 kinderen	13	9,15	59	8,56	8	6,35
Alleenstaande + 3 kinderen	5	3,52	32	4,64	5	3,97
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,41	20	2,90	4	3,17
Koppel zonder kind	14	9,86	52	7,55	5	3,97
Koppel + 1 kind	3	2,11	36	5,22	5	3,97
Koppel + 2 kinderen	4	2,82	43	6,24	10	7,94
Koppel + 3 kinderen	2	1,41	33	4,79	6	4,76
Koppel + 4 of meer kinderen	3	2,11	32	4,64	4	3,17
Totaal	142	100,00	689	100,00	126	100,00
Gezinnen zonder kinderen	84	59,15	340	49,35	68	53,97
Gezinnen met kinderen	58	40,85	349	50,65	58	46,03
<i>daarvan met 1 kind</i>	29	20,42	130	18,87	21	16,67
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	29	20,42	219	31,79	37	29,37

- Over de 3 gemeenten heen zijn 705 of 73,67 % 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 6,79 % van de kandidaat-huurders 4 of meer kinderen hebben. Vorig jaar was dit 7,70 % van de kandidaat-huurders.
- 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
van	tot	KH
0	5 999,99	189
6 000,00	7 249,99	22
7 250,00	8 499,99	48
8 500,00	9 749,99	36
9 750,00	10 999,99	50
11 000,00	12 249,99	101
12 250,00	13 499,99	74
13 500,00	14 749,99	83
14 750,00	15 999,99	212
16 000,00	17 249,99	112
17 250,00	18 499,99	90
18 500,00	19 749,99	96

Inkomen		Aantal
van	Tot	KH
19 750,00	20 999,99	55
21 000,00	22 249,99	50
22 250,00	23 499,99	39
23 500,00	24 749,99	27
24 750,00	28 499,99	74
28 500,00	32 249,99	54
32 250,00	35 999,99	28
36 000,00	39 749,99	19
39 750,00	43 499,99	3
43 500,00	47 249,99	7
47 250,00	50 999,99	3
51 000,00	en meer	9
Totaal:		1481

42,20 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen (exclusief kinderbijslag) in het referentiejaar van minder dan 1.250 EUR per maand tegenover 38,35 % in 2020.

Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt 16.000,15 EUR of 1.333,35 EUR per maand. In 2020 bedroeg dit 16.567,95 EUR of 1.380,66 EUR per maand.

41 kandidaat-huurders of 2,77 % hebben een gezinsinkomen van meer dan 36.000 EUR. In 2020 was dit 2,66 %. Enerzijds wordt dit hoge bedrag bepaald door de som van de gezinsinkomsten. Anderzijds stellen we vast dat deze 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. Gezien er geen actualisering was in 2021 konden deze situaties niet geregulariseerd worden.

1.3.3.2 Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders volledig kandidatenbestand

	KH Laarne	KH Wetteren	KH Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	13.482,73	13.850,83	13.171,08
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	20.913,90	21.273,77	21.008,85
Gemiddeld gezinsinkomen	15.311,79	15.727,20	14.937,84

1.3.3.3 Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne	KH Wetteren	KH Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	16.676,78	14.732,17	15.636,92
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	24.769,07	21.884,13	23.861,21
Gemiddeld gezinsinkomen	18.158,47	16.766,69	17.595,08

Over het algemeen kunnen we vaststellen dat de financiële draagkracht van de inwoners van de gevraagde gemeente hoger is dan de financiële draagkracht van het volledige kandidatenbestand. Dit blijkt voornamelijk uit de cijfers van Laarne en Wichelen. In Wetteren is het verschil minder uitgesproken.

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	15	2,11	29	2,15	16	2,42
van 21 tot 30 jaar	132	18,57	241	17,87	136	20,57
van 31 tot 40 jaar	210	29,54	379	28,09	192	29,05
van 41 tot 50 jaar	152	21,38	294	21,79	148	22,39
van 51 tot 60 jaar	101	14,21	203	15,05	92	13,92
van 61 tot 64 jaar	44	6,19	72	5,34	34	5,14
van 65 tot 70 jaar	33	4,64	80	5,93	26	3,93
ouder dan 70 jaar	24	3,38	51	3,78	17	2,57
Totaal	711	100,00	1349	100,00	661	100,00
ouder dan 65 jaar	57	8,02	131	9,71	43	6,51
<i>Inwoner van gemeente</i>	<i>142</i>	<i>19,97</i>	<i>689</i>	<i>51,07</i>	<i>126</i>	<i>19,06</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	1,41	16	2,32	1	0,79
van 21 tot 30 jaar	14	9,86	99	14,37	15	11,90
van 31 tot 40 jaar	24	16,90	185	26,85	33	26,19
van 41 tot 50 jaar	30	21,13	152	22,06	26	20,63
van 51 tot 60 jaar	28	19,72	105	15,24	29	23,02
van 61 tot 64 jaar	19	13,38	41	5,95	10	7,94
van 65 tot 70 jaar	11	7,75	53	7,69	7	5,56
ouder dan 70 jaar	14	9,86	38	5,52	5	3,97
Totaal	142	100,00	689	100,00	126	100,00
<i>ouder dan 65 jaar</i>	<i>25</i>	<i>17,61</i>	<i>91</i>	<i>13,21</i>	<i>12</i>	<i>9,52</i>

De vergrijzing van de maatschappij is ook voelbaar bij Eigen Dak. In 2021 zijn over de 3 gemeenten heen 13,38 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar. In 2020 was dit nog 12,99 %.

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 2021

In 2021 werden 67 huurcontracten afgesloten.

Geografische spreiding:

- Wetteren: 51
- Laarne: 7
- Wichelen: 9

Reden van verhuring:

- Nieuwe huurders: 44
- Gedwongen mutatie o.w.v. renovatiewerken: 15
- Vrijwillige mutatie: 8

1.4. Nieuwe huurders 2021

1.4.1. Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Nieuwe huurders	
	TOTAAL	%
Alleenstaande	21	47,73
Alleenstaande + 1 kind	8	18,18
Alleenstaande + 2 kinderen	4	9,09
Alleenstaande + 3 kinderen	3	6,82
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	2,27
Koppel zonder kind	3	6,82
Koppel + 1 kind	1	2,27
Koppel + 2 kinderen	1	2,27
Koppel + 3 kinderen	1	2,27
Koppel + 4 of meer kinderen	1	2,27
Totaal	44	100,00
Gezinnen zonder kinderen	24	54,55
Gezinnen met kinderen	20	45,45
<i>daarvan met 1 kind</i>	9	20,45
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	11	25,00

- 75 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels zonder of met 1 kind
- 4,55 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels met minstens 4 kinderen

1.4.2. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal
Van	tot	KH
0	5 999,99	2
6 000,00	6 999,99	0
7 000,00	7 999,99	0
8 000,00	8 999,99	0
9 000,00	9 999,99	1
10 000,00	10 999,99	4
11 000,00	11 999,99	1
12 000,00	12 999,99	2
13 000,00	13 999,99	4
14 000,00	14 999,99	2
15 000,00	15 999,99	8
16 000,00	16 999,99	2

Inkomen		Aantal
van	Tot	KH
17 000,00	17 999,99	4
18 000,00	18 999,99	2
19 000,00	19 999,99	3
20 000,00	20 999,99	2
21 000,00	21 999,99	2
22 000,00	22 999,99	1
23 000,00	23 999,99	0
24 000,00	24 999,99	1
25 000,00	25 999,99	0
26 000,00	26 999,99	1
27 000,00	en meer	2
Totaal:		44

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders bedraagt 16.363,15 EUR of 1.363,60 EUR per maand. Dit is een stijging met 22,07 % t.o.v. 2020.
- 16 nieuwe huurders, ofwel 36,36 %, hebben een gezinsinkomen lager dan 1.250 EUR per maand. Dit is een forse daling t.o.v. 2020 toen dit nog 64,44 % was van de nieuwe huurders. Zij bevinden zich in de leeftijdscategorie van 31 tot 60 jaar.

1.4.3. Leeftijd

Leeftijd	Nieuwe huurders	
	TOTAAL	%
jonger dan 21	0	0,00
van 21 tot 30 jaar	7	15,91
van 31 tot 40 jaar	9	20,45
van 41 tot 50 jaar	12	27,27
van 51 tot 60 jaar	10	22,73
van 61 tot 64 jaar	1	2,27
van 65 tot 70 jaar	3	6,82
ouder dan 70 jaar	2	4,55
Totaal	44	100,00
ouder dan 65 jaar	5	11,36

1.4.4. Nationaliteit

• toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	33
• toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	2
• toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	9

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 2021 een woning kregen toegewezen, steeg met meer dan 7 maanden ten opzichte van 2020 en bedraagt 48,68 maanden.

De mediaan ligt op 49,50 maanden, een stijging met bijna een jaar t.o.v. vorig jaar. Dit betekent dat de wachttijd voor 50 % van nieuwe huurders die in 2021 een woning in gebruik namen meer dan 49,50 maanden bedroeg. De reden van deze lange wachttijd is meestal het aanduiden van een beperkt aantal locaties door de nieuwe huurder en/of de keuze voor of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is. De gemiddelde wachttijd voor een appartement in 2021 is 37,28 maanden en de wachttijd voor een grondgebonden woning maar liefst 79,08 maanden !

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 2021 werden 3 versnelde toewijzingen (art. 6.25 van BVCW) goedgekeurd door de raad van bestuur:

- personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen met begeleiding: 1
- personen die dakloos zijn: 1
- bijzondere omstandigheden van sociale aard: 1

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur kwamen 13 maal samen in de loop van 2021.

De verhuuringscommissie kwam 7 maal samen en wees in totaal 73 woongelegenheden toe.

Reden van verhuuring:

- 17 opzeggingen door de huurder
- 14 rusthuisopnames
- 15 overlijdens
- 4 beëindigingen/ontbindingen door de verhuurder
- 8 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 12 nieuwe woningen
- 3 vonnissen tot ontbinding

Het verschil tussen het aantal toegewezen woongelegenheden en het aantal nieuwe verhuringen onder punt 1.3.5. (67) kan verklaard worden door het feit dat bepaalde toewijzingen reeds gebeurden in 2021, maar de huurovereenkomsten pas aanvingen in 2022.

Ingevolge de maatregelen ter bestrijding van het coronavirus werden de vergaderingen tot eind mei digitaal georganiseerd via MS-Teams. Vanaf juni werd teruggeschakeld naar fysieke vergaderingen met respect voor de geldende veiligheidsmaatregelen (mondmasker en afstand houden). Midden november werden wij opnieuw genoodzaakt om digitaal te vergaderen als gevolg van de toenemende coronacijfers tijdens de vierde golf. Sinds februari 2022 wordt er opnieuw fysiek vergaderd.

2.2. Wijziging samenstelling raad van bestuur/verhuuringscommissie

2.2.1. Ontslag Etienne Backx

Op 9 augustus 2021 diende de heer Etienne Backx zijn ontslag in als lid van de raad van bestuur en de verhuuringscommissie.

De heer Backx was 32 jaar actief in Eigen Dak. Op 1 april 1989 kwam hij in de raad van bestuur als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren. Later werd hij vertegenwoordiger van de private sector. Op 26 januari 1994 werd Etienne de eerste ondervoorzitter van de maatschappij. Vanaf 1 januari 2002 bekleedde hij de functie van voorzitter ter vervanging van de ontslagnemende heer Leopold Dauwe. Op 24 mei 2019 diende de heer Backx zijn ontslag in als voorzitter. Tijdens zijn ambtstermijn als voorzitter werden meer dan 230 woningen bijgebouwd en meer dan 140 woningen integraal gerenoveerd.

De raad van bestuur besliste om conform de statuten het vrijgekomen mandaat in de raad van bestuur en de verhuuringscommissie verder te laten invullen door de overblijvende bestuurders tot aan de algemene vergadering van mei 2022.

2.3. Vertegenwoordiging in de Algemene Vergadering - Laarne

Naar aanleiding van het ontslag van de heer Ignace De Baerdemaeker als burgemeester en gemeenteraadslid, stelde de gemeente Laarne ons op 9 februari 2021 in kennis van de gemeenteraadsbeslissing van 28 januari 2021 om raadslid Christa Vincent aan te duiden als nieuwe vertegenwoordiger van de gemeente Laarne in de algemene vergadering.

2.4. Overdracht aandelen

2.4.1. Henriette Breyne

Op 25 juli 2020 overleed mevrouw Henriette Breyne, gewezen zaakvoerster van de maatschappij en eigenaar van 396 aandelen. In zitting van 26 mei 2021 beslisten de leden van de raad van bestuur de aandelen van mevrouw Breyne weder in te kopen en eenzelfde aantal nieuwe aandelen te verdelen onder de bestaande private aandeelhouders. Acht aandeelhouders stelden zich kandidaat om in te tekenen op (een deel van) de nieuwe aandelen. Het totaal aandelenpakket werd verdeeld in 7 deelpakketten van 50 aandelen en 1 van 46 aandelen en in raadszitting van 30 juni 2021 toegewezen als volgt:

- 50 aandelen: Kris Bracke, Roger De Wilde, Marc Gybels, Rita Smet, Lieve Van de Velde, Willy Veeckman, Yvan Verstraeten
- 46 aandelen: Hubert Maes

Alle aandeelhouders vervulden de nodige formaliteiten.

2.4.2. Etienne Backx

Op 9 augustus 2021 stelde gewezen voorzitter en bestuurslid van de maatschappij en vertegenwoordiger van de private sector, de heer Etienne Backx, de raad van bestuur in kennis van zijn wens zijn aandelen over te dragen aan zijn zoon, de heer Carl Backx. De kandidatuur van de heer Carl Backx werd zoals statutair vereist, gesteund door 2 vennoten, zijnde mevrouw Odette De Schaepmeester en mevrouw Annemie De Smet, beiden aandeelhouders van de private sector. De overdracht werd unaniem goedgekeurd in de raad van bestuur van 8 september 2021.

2.5. Personeelszaken

2.5.1. Uitbreiding sociale dienst

De raad van bestuur verklaarde zich akkoord met de vraag van de verantwoordelijke van de dienst huuradministratie om vanaf 1 januari 2022 halftijds tijdskrediet einde loopbaan op te nemen. Rekening houdend met deze arbeidsduurvermindering en het advies van de visitatiecommissie in 2021 om werk te maken van de uitbouw van onze strategie inzake bewonersparticipatie en deze te implementeren in haar werking, werd beslist een voltijds maatschappelijk werker in dienst te nemen. Onze huidige maatschappelijk werker stelde daarop vrijwillig voor om een deel van de huuradministratie over te nemen. Dit voorstel werd positief onthaald door het bestuur en gaf aanleiding tot een reorganisatie van de sociale dienst, de kandidaten- en huurdersadministratie. In de nieuwe structuur staat de nieuwe maatschappelijk werker in voor de kandidatenadministratie, het luik bewonersparticipatie en een deel van de sociale dienstverlening. De aanwervingsprocedure ging van start begin augustus 2021. De nieuwe maatschappelijk werker trad in dienst op 3 januari 2022.

2.5.2. Tijdelijke vervanging klusjesman

In de loop van 2021 diende één van onze klusjesmannen een dringende heelkundige ingreep te ondergaan. Gezien de verwachte revalidatieperiode van 4 maanden, werd - om de continuïteit van de herstellingsdienst te waarborgen - een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met uitzendkantoor Actief. De overeenkomst met de geselecteerde kandidaat ging in op 13 maart 2021. Na 2 maanden meldde betrokkene ons dat hij een vaste betrekking had gevonden waardoor de samenwerking vroegtijdig werd beëindigd. Gezien het herstel van onze klusjesman gunstig verliep, werd beslist om geen nieuwe vervanging meer op te starten.

2.6. Prestatiebeoordeling 2021

Op 21 en 22 januari 2021 kreeg Eigen Dak voor de tweede maal de visitatiecommissie op bezoek. Omwille van de toen geldende covid-maatregelen gingen de gesprekken met de commissieleden online door. Op 13 juli ontvingen wij het definitief visitatierapport.

Eigen Dak presteerde op 14 van de 17 beoordeelde doelstellingen goed. De operationele doelstellingen 'Instaan voor onderhoud, herstelling, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal patrimonium', 'prijzbewust bouwen' en 'betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer' achtte de visitatiecommissie voor verbetering vatbaar. Eigen Dak doet het vooral op vlak van financiële leefbaarheid en klantgerichtheid beter dan bij de vorige visitatieronde in 2014.

Het patrimonium onderging tijdens de tweede visitatieperiode een aanzienlijke verbetering op gebied van dakisolatie en de omvorming van elektrische verwarming naar energiezuinige verwarmingssystemen. De verdere verbetering en aanpassing van het patrimonium blijft de volgende jaren evenwel een belangrijke uitdaging. Wat betreft het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer werden de afgelopen jaren pogingen ondernomen om deze doelstelling te verwezenlijken. We stellen echter vast dat het warm maken van huurders om te participeren in de werking van de maatschappij geen evidentie is. Eind 2021 werd dan ook beslist om het personeelsbestand met 0,5 VTE uit te breiden om de vorming en het structureel betrekken van bewonersgroepen meer te ondersteunen. Op 4 oktober 2021 ontving onze maatschappij in antwoord op onze formele reactie op de bevindingen van de visitatiecommissie en onze verbeteringsvoorstellen, een schrijven van Vlaams minister Matthias Diependaele. Gelet op het advies van de visitatiecommissie dat het aannemelijk maakt dat de door onze SHM voorgestelde maatregelen zullen toelaten om binnen een redelijke termijn prestaties te leveren die aan alle vooropgestelde vereisten voldoen, werden door de minister geen specifieke maatregelen genomen.

Door de vorming van de woonmaatschappijen houden de SHM's in 2023 op te bestaan in hun huidige vorm. Daarom besliste de Vlaamse Regering later op het jaar om voor SHM's waarvoor de visitatie voorzien was in 2022 de mogelijkheid te voorzien om opschorting van visitatie te vragen. Voor Eigen Dak kwam deze beslissing evenwel te laat.

2.7. Reglementen en procedures

2.7.1. Aanpassing intern huurreglement – 27 januari 2021

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van 27 maart 2019 om vanaf 2021 de alternatieve werkwijze inzake actualisatie toe te passen, diende het intern huurreglement aangepast te worden. Bij de alternatieve werkwijze moet de kandidaat-huurder alleen reageren op de actualisatiebrief als de info uit de KSZ (gegevens betreffende de gezinssamenstelling en inkomsten) fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Daarbij bepaalt de SHM zelf binnen welke termijn, die minstens 15 werkdagen bedraagt, er moet gereageerd worden. De SHM is ook niet verplicht een herinneringsbrief te sturen.

Voor de dienst kandidatenadministratie betekent deze manier van werken een verlichting van het administratief werk waardoor meer tijd vrijkomt voor andere zaken en worden kandidaat-huurders die in het verleden niet of te laat reageerden, niet meer geschrapt van de wachtlijst. Keerzijde van de medaille zou kunnen zijn dat het aantal kandidaat-huurders dat een aanbod weigert toeneemt omdat ze niet meer geïnteresseerd zijn. De impact van de alternatieve werkwijze zal geëvalueerd worden na de actualisatie die door de coronacrisis werd uitgesteld naar 2022.

2.7.2. Aanpassingen reglement van inwendige orde en intern huurreglement – 31 maart 2021

Vanaf 1 januari 2021 trad de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) in werking. Het initiatief werd genomen om de Wooncode, die dateerde uit 1997 en ondertussen meermaals wijzigde, en andere aspecten van het Vlaams woonbeleid die buiten de Wooncode te vinden waren, te bundelen. Er werd een nieuwe structuur aangebracht met een nieuwe nummering van de bestaande artikels. Daar het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement van onze SHM nog verwijzingen bevatte naar diverse bepalingen en artikels uit de Vlaamse Wooncode werden deze reglementen aangepast aan de nieuwe artikelnummering van het BVCW.

2.7.3. Procedure fraudeonderzoek binnen- en buitenlandse eigendommen – 26 mei 2021

Huurders van een sociale huurwoning moeten voldoen aan een onroerende eigendomsvoorwaarde. Deze voorwaarde geldt voor zowel eigendommen in het binnenland als in het buitenland. Het is voor een SHM echter zeer moeilijk of zelfs onmogelijk om informatie te krijgen over het bezit van onroerende goederen in het buitenland door huurders. Om enig succes te boeken moet een SHM hiervoor beroep doen op firma's die gespecialiseerd zijn in het onderzoek naar onroerende goederen. Afhankelijk van het land waar de vermoedelijke eigendommen zich bevinden, kunnen de kosten voor dergelijk onderzoek hoog oplopen. Om de drempel om een beroep te doen op een gespecialiseerde firma voor SHM's een stuk minder hoog te maken, stelde de Vlaamse Regering in 2021 5 miljoen EUR ter beschikking om SHM's hierin financieel te ondersteunen. De VMSW sloot een raamovereenkomst af met een pool van gespecialiseerde ondernemingen.

Eigen Dak wenste haar beleid inzake naleving van de eigendomsvoorwaarde aan te scherpen en gebruik te maken van deze raamovereenkomst. In 2021 werden 5 onderzoeken opgestart. Bij één huurder werd de huurovereenkomst opgezegd omwille van het bezit van een woning in het buitenland. Betrokkene spande een gerechtelijke procedure aan bij de vrederechter om de opzegging ongedaan te maken. De procedure is lopende.

Om het fraudeonderzoek naar eigendommen, zowel binnenlandse als buitenlandse, volgens een vast stramien te laten verlopen, werd door de administratie een procedure opgemaakt.

2.7.4. Aanpassing intern huurreglement – 30 juni 2021

Om te voorkomen dat een zittende huurder die een andere woning wenst omwille van het feit dat de huidige woning niet voldoet aan de rationele bezetting, zijn keuze te eng zou maken waardoor een toewijzing binnen een redelijke termijn niet mogelijk is, werd aan het intern huurreglement toegevoegd dat deze huurder zich moet inschrijven voor alle woongelegenheden die hij rationeel kan bezetten in de gemeente of de regio van zijn keuze. Keuzebeperking op projectniveau is enkel mogelijk voor zittende huurders die vrijwillig wensen te verhuizen naar een andere woning van de maatschappij of moeten herhuisvest worden omwille van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de woning en voor kandidaat-huurders die een eerste toewijzing hebben geweigerd.

2.7.5. Goedkeuring procedure taalkennisvereiste – 8 september 2021

In 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Dit houdt in dat nieuwe huurders uiterlijk één jaar nadat zij huurder zijn geworden van een sociale huurwoning over een basistaalvaardigheid Nederlands moeten beschikken. Om de controle van de taalkennisvereiste gestructureerd en correct op te volgen, werd een procedure uitgeschreven door onze dienst huurdersadministratie.

2.7.6. Aanpassing debiteurenreglement – 29 september 2021

In het verleden hadden achterstallige huurders in elke stap van de procedure huurachterstal voorafgaand aan de betekening van het vonnis van de vrederechter de mogelijkheid om een afbetalingsplan af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden. Om te vermijden dat huurders deze mogelijkheid misbruiken om de juridische procedure te vertragen, kunnen huurders voortaan een afbetalingsplan vragen tot de dag vóór de ontvangst van de oproepingsbrief van het vredegericht. Eens de gerechtelijke procedure is gestart, valt het afsluiten van een afbetalingsplan onder de beslissingsbevoegdheid van de vrederechter.

2.7.7. Aanpassing reglement van inwendige orde – 29 september 2021

Eind juni stelde de VMSW ons in kennis dat het agentschap Wonen-Vlaanderen een herwerkte versie van de Ziezo-brochure uitbracht. De brochure bevat een gedetailleerde opsomming van de verschillende herstellingswerken waarvoor de verhuurder en huurder moeten instaan, alsook een overzicht van de verplichte onderhoudswerken en een aantal onderhoudstips voor huurders. De brochure wordt standaard door onze SHM aan alle nieuwe huurders bezorgd. De niet-limitatieve lijst in het reglement van inwendige orde van onderhouds- en herstellingskosten ten laste van de huurder werd in overeenstemming gebracht met de Ziezo-brochure. De aanpassingen betreffen onder meer herstellingswerken aan muur- en plafondbepleistering en vervanging van behang- en schilderwerken in privatieve delen.

2.8. 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 moet de gemeente voor toekomstige projecten een woonconvenant afsluiten met Wonen-Vlaanderen.

Projectenlijst nieuwbouw/vervangingsbouw 31 december 2021

	projecten in uitvoering	geplande projecten	bouwvergunning bevestigd	projecten in ontwikkeling	intenties
Laarne					
Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33	6				
LDC Binnenhof ism gemeente Laarne, Zorgband Leie & Schelde			10		
Site Microfibres Lange Meir				20	
Wetteren					
Brusselsesteenweg 105	20				
Binnenkouter Westrem ism SBK D'monde			13		
Warande II (Verbindingstr.- Collegiebaan)			4		
Vervangingsbouw Christus Koning			83		
Victor Van Sandelaan				30	
Neerstraat (ruil Sportstr.-Eeminckstr.)				6	
Wichelen					
Anker 40-42	21				
	41	6	0	110	56

De voormalige fabriekssite Microfibres in Lange Meir te Laarne werd aangekocht door projectontwikkelaar Acasa. Laarne wil het gebied inkleuren als woonzone en ambachtelijke zone. Op 9 september 2021 ging een digitaal overleg door met Acasa en de gemeente Laarne. De gemeente staat er op dat in het project minstens 10 % sociale woningbouw wordt voorzien bestaande uit 50 % één slaapkamer

entiteiten en 50 % twee slaapkamer entiteiten. Om tot een geïntegreerd geheel te komen zullen de sociale woningen in clusters over de site verspreid worden. Indien het bouwproject gefaseerd uitgevoerd wordt, dient de ontwikkelaar er voor te zorgen dat er per fase een substantieel aandeel sociale woningbouw gerealiseerd wordt.

In de gemeente Wetteren loopt een stadsvernieuwingsproject voor de wijk Stuyvenberg. Eigen Dak kreeg de vraag of het perceel op de hoek van de Sport- en Eeminckstraat kan overgedragen worden aan de gemeente die er in de toekomst graag een openbare functie zou aan geven. Op dit perceel staan momenteel 6 verouderde duo-woningen. In ruil is de gemeente bereid het perceel bouwgrond in de Neerstraat (of een deel ervan) over te dragen aan Eigen Dak. Op de site Neerstraat zou een mix van appartementsbouw en een aantal grotere grondgebonden woningen kunnen gebouwd worden. Uit een eerste interne volumestudie blijkt dat, uitgaande van 3 bouwlagen en rekening houdend met het feit dat het terrein in overstromingsgevoelig gebied ligt, 18 woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden. De ruiloperatie wordt verder onderzocht in 2022. Eigen Dak nam ondertussen ook contact op met de eigenaars van de aanpalende parkeerboxen in het kader van een eventuele aankoop. De eigenaars lieten evenwel weten voorlopig niet tot verkoop te kunnen overgaan.

Projecten in de gemeente Wichelen zullen naar aanleiding van de vastlegging van de referentieregio's in de toekomst niet langer door Eigen Dak gerealiseerd worden.

	Nulmeting 31/12/2007			BSO 2025	Aantal nieuwe wgl. ED sinds nulmeting	Correcties wegens verkoop, sloop en samenvoeging nav renovatie	Toename aanbod ED	Toename aanbod SVK	Toename aanbod SHM + SVK sinds nulmeting	Aanbod in ontwerp- of uitvoeringsfase *	Nog te realiseren BSO	Intenties ED*
	ED	SVK LWW	Totaal									
Laarne	122	10	132	85	51		51	5	56	10	19	20
Wetteren	583	38	621	169	94	-12	82	72	154	50	0	36
Wichelen	85	12	97	89	28	-1	27	26	53	21	15	0
Totaal	790	60	850	343	173	-13	160	103	263	81	34	56

Gezien de geplande projecten ook worden meegeteld bij de voortgangstoets van het BSO en rekening houdend met de toename van het woningaanbod van het SVK LWW, zal het BSO in Wetteren en Laarne behaald worden. Van zodra in een gemeente 90 % van het BSO wordt behaald met SHM-woningen moet er tussen de Vlaamse minister van wonen en die gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afgesloten worden, zo niet krijgen toekomstige projecten een negatief advies bij de BSO-toets. De gemeenten in het werkingsgebied van Eigen Dak dienden nog geen woonconvenant af te sluiten.

2.9. Kredietwaardigheid

Jaarlijks evalueert de VMSW de kredietwaardigheid van de SHM's. Op basis van het nieuwe beoordelingskader dat in 2021 in voege ging, werd Eigen Dak ingedeeld in risicocategorie 5+. Dit betekent dat onze maatschappij in 2021 geen kwetsbare financiële situatie heeft en een voldoende buffer om financiële tegenvallers op te vangen.

2.10. Overheidsopdrachten

2.10.1. VVH – groepsaankoop raamovereenkomst ABR-polis – mededingingsprocedure met onderhandelingen

In 2020 beslisten 49 sociale huisvestingsmaatschappijen, waaronder Eigen Dak, om deel te nemen aan de groepsaankoop georganiseerd door de Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen voor het afsluiten van een nieuwe ABR-polis. De huidige polis verliep in principe eind oktober 2020 maar omwille van COVID kon VVH bij de huidige verzekeraar MS Amlin verkrijgen dat de polis met 6 maanden werd verlengd tot eind april 2021. Hierdoor kwam er meer tijd vrij om een nieuwe aanbestedingsprocedure te voeren. De nieuwe groepspolis werd afgesloten bij verzekeringsmaatschappij Ethias n.v. met als startdatum 1 mei 2021 en loopt tot 31 december 2023.

2.10.2. SHM Ninove Welzijn – Cluster interne ondersteuning, lay-out, drukken en bedelen 3-maandelijkse huurderskrant – openbare procedure

Sinds 2019 maakt Eigen Dak deel uit van een groep van ondertussen 12 SHM's die samenwerken voor de opmaak en bedeling van de 3-maandelijkse huurderskrant. De initiatiefnemer voor dit samenwerkingsverband is de SHM Ninove-Welzijn cvba.

Gezien de contractuele duur van de lopende overeenkomst met de firma Drukkerij Artoos uit Kampenhout verliep eind 2020, werd op 10 november 2020 een nieuwe procedure overheidsopdrachten opgestart onder de vorm van een openbare procedure voor diensten. De opdracht werd

toegewezen aan Drukkerij Artoos uit Kampenhout voor een periode van 36 maanden en ging in op 3 mei 2021.

2.10.3. Overzicht overheidsopdrachten 2021

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 140.000 EUR (drempelbedrag 2021) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij de inschrijvers prijs geven op basis van een bestek. Voor opdrachten boven het drempelbedrag past Eigen Dak een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2021:

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Diensten	diverse bodemonderzoeken en diepsonderingen Binnenkouter te Westrem	OPZB	6.938,19	27/01/2021
Werken	afwerken nieuwbouw 21 huurwoningen 't Ankerhofke te Serskamp nav faillissement oorspronkelijke hoofdaannemer	OPZB	1.322.275,50	31/03/2021
Levering	aankoop nieuwe bedrijfswagen	OPZB	31.618,79	31/03/2021
Diensten	aanstelling commissaris-revisor boekjaren 2021, 2022 en 2023	OPZB	10.485,00	26/05/2021
Werken	afwerken nieuwbouw 20 huurwoningen Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren	OP	3.568.722,32	26/05/2021
Diensten	aanstelling ontwerpteam bouw LDC + 10 appartementen Binnenhofke te Laarne i.s.m. gemeente Laarne en Zorgband	MPMO	barema cfr. bestek	30/06/2021
Diensten	onderhoudscontract + pechverhelping collectieve verwarmingsinstallatie Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	5.046,00	8/09/2021
Diensten	externe opvolging bouwwerken Hoogstraat 23-33 te Laarne	OPZB	1,69% op eindbedrag	29/09/2021
Werken	sloop 6 bungalowwoningen Hoogstraat 23-33 te Laarne	OP	15.957,50	29/09/2021
Werken	vernieuwen daken 3 garages Duinenoord te Wetteren	OPZB	7.388,58	27/10/2021
Werken	bouw 6 appartementen Hoogstraat 23-33 te Laarne	D&B	858.403,00	27/10/2021
Diensten	periodieke schoonmaak administratief gebouw en gemeenschappelijke delen 9 appartementsgebouwen	OP	344.305,92	24/11/2021
Diensten	periodiek onderhoud groenzones diverse locaties	OPZB	138.999,60	24/11/2021
	OPZB = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			
	OP = Openbare procedure			
	MPMO = Mededingingsprocedure met onderhandeling			
	D&B = procedure Design and Build VMSW			

2.10.4. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2021

Zoals voorgaande jaren werd ook in 2021 beslist om deel te nemen aan de CBO-procedure van de VMSW. Via de CBO-procedure kunnen op een relatief eenvoudige en snelle manier kwalitatieve sociale woningen gebouwd worden. De procedure bestaat erin dat een private initiatiefnemer sociale woningen ontwerpt en bouwt op eigen gronden of gronden waarop hij een zakelijk gebruiksrecht heeft. Van zodra er een akkoord is tussen initiatiefnemer en SHM over het uitvoeringsdossier worden de gronden aangekocht door de SHM. De betaling van de bouwwerken verloopt via maandelijkse vorderingsstaten, zoals van toepassing indien de maatschappij zelf zou optreden als initiatiefnemer. De SHM kan een aantal criteria aangeven waaraan het project moet voldoen. Inzake de gewenste woningtypologieën werd voor appartementen gekozen voor 70 % 2 slaapkamer-entiteiten aangevuld met 1 en 3 slaapkamers. Voor grondgebonden woningen werd de keuze gelaten tussen 2, 3 en 4 slaapkamers. Gezien de gemeente Wichelen in 2023 niet meer tot het werkingsgebied van Eigen Dak behoort en

gelet op de doorlooptijd van de volledige procedure, werd het werkingsgebied voor de nieuwe CBO-procedure beperkt tot Wetteren en Laarne.

2.11. Aster-project

In 2020 werd onder impuls van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen Aster cv opgericht. De hoofddoelstelling van Aster cv is zoveel mogelijk fotovoltatische installaties te plaatsen op daken van sociale huurwoningen en deskundigheid opbouwen voor het opzetten van een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen.

Het principe van de terugdraaiende teller was een essentieel element voor de haalbaarheid van het initieel businessmodel van het Aster-project. Op 1 maart 2021 werd op vraag van de VREG het principe van de terugdraaiende teller afgeschaft door het Grondwettelijk Hof en een nieuwe tarief-methodologie 2021-2024 ingevoerd. Door deze ingrijpende wijziging in de regelgeving diende het business model van het Aster-project te worden herzien.

Het belangrijkste gevolg van deze wijziging is de sterke beperking van het financiële voordeel voor de sociale huurder. Anderzijds draagt dit project in belangrijke mate ook bij tot het reduceren van de CO₂-uitstoot en blijft de kost voor de SHM om haar daken uit te rusten met zonnepanelen beperkt omdat de investeringskost wordt gecompenseerd via aanrekening aan de huurder van het direct verbruik van de opgewekte stroom.

In de loop van 2021 stelde Aster cv de vraag aan haar aandeelhouders, waaronder ook Eigen Dak, of er interesse was om - naast de initiële inbreng van 1.000 EUR/aandeelhouder - bijkomend te participeren met eigen middelen in het kapitaal van Aster cv met de bedoeling 10 miljoen EUR extra op te halen en zodoende de toekomstige financieringskosten te drukken. Na rijp beraad besliste de raad van bestuur in zitting van 26 januari 2022 om zich solidair op te stellen en in te tekenen voor een minimale participatie van 10.000 EUR. De gunning van de raamovereenkomst voor de levering, de plaatsing en het onderhoud van fotovoltatische zonne-energiesystemen is voorzien in 2022. Na gunning neemt de opdrachtnemer contact met onze SHM om de concrete uitvoering van de plaatsing van zonnepanelen op ons patrimonium te organiseren. Eigen Dak bepaalt zelf op welke woningen zonnepanelen mogen geplaatst worden en de volgorde en het tempo waarin de werken worden uitgevoerd. Volgens de voorlopige planning opgemaakt door de maatschappij komen een 350-tal woningen en 25 appartementsgebouwen in aanmerking. Er zal gestart worden met de woningen in de wijk Diepenbroek te Wetteren, daarna volgen de appartementen in de Boombosstraat te Laarne.

2.12. Vorming van de woonmaatschappij – stand van zaken

Tegen 2023 moeten de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samensmelten en komen tot één speler per gemeente: de woonmaatschappij (WM). Het doel dat voorop staat is het bereiken van een efficiënte, effectieve en klantgerichte organisatie en dienstverlening. De woonmaatschappij zal de juridische vorm van een besloten vennootschap aannemen en moet over minimaal 1000 sociale woningen beschikken. Woningen ingehuurd op de private markt (SVK-woningen) worden hierbij niet meegerekend. De beweegredenen voor deze hervorming zijn:

- Een kandidaat moet zich maar één keer inschrijven en heeft, net als de sociale huurders, één loket of aanspreekpunt bij vragen, problemen, ... In de woonmaatschappij komt bovendien de expertise van SHM's en SVK's samen. Het samengaan moet ervoor zorgen dat er meer sociale woningen komen, dat de kwaliteit nog verbetert en dat elkaars goede praktijken rond bouwen, inhuren, begeleiding, een grotere weerklank krijgen binnen de woonmaatschappij.
- Deze synergiewinsten en verhoogde expertise zijn ook in het voordeel van de verhuurders zelf. Onder andere door de grotere slagkracht wordt de woonmaatschappij het lokale aanspreekpunt voor sociaal wonen in het werkingsgebied, voor alle mogelijke stakeholders, zoals bijvoorbeeld de beleidsverantwoordelijken, private ontwikkelaars, welzijnspartners, ...
- Hierdoor is er ook meer transparantie voor de lokale besturen die één centrale rechtstreekse uitvoerder van het lokale sociale woonbeleid in hun gemeente krijgen. Door daarbovenop de zeggenschap van lokale besturen in woonmaatschappijen te garanderen, biedt dit een kans om een nog impactvoller lokaal sociaal woonbeleid te creëren.

Binnen het huidige werkingsgebied van Eigen Dak verkozen de gemeenten Wetteren en Laarne aan te sluiten bij de regio Gent en de gemeente Wichelen bij Denderregio. Op 12 maart 2021 keurde de Vlaamse Regering de definitieve afbakening van 17 referentieregio's goed. De Vlaamse Regering besliste tevens dat het werkingsgebied van de woonmaatschappij moest vallen binnen de grenzen van de nieuwe referentieregio's. Dit impliceert dat vanuit Eigen Dak 133 woningen in Wichelen (waarvan 21 momenteel nog in aanbouw) sowieso overgedragen worden naar de WM Dender-Zuid die in de toekomst actief zal zijn in Wichelen. Gezien SVK LWW hetzelfde werkingsgebied heeft als Eigen Dak zullen ook hun woningen (38) in Wichelen overgedragen worden.

Na talrijke gesprekken tussen de beleidsmakers van de gemeenten Laarne en Wetteren en hun collega's van de buurgemeenten werd een consensus bereikt met de gemeenten Lochristi en Wachtebeke om met 4 gemeenten een nieuwe woonmaatschappij te vormen. Deze beslissing is gesteund op de overtuiging dat door te kiezen voor een woonmaatschappij met een beperkt aantal gemeenten, elke deelnemende gemeente voldoende inspraak krijgt in de organisatie en de toekomstvisie van een woonmaatschappij waarbij de noden afgestemd worden op de specifieke lokale context. Momenteel is de SHM Volkshaard uit Gent actief in Lochristi en Wachtebeke.

Op 4 februari 2022 keurde de Vlaamse regering de voorstellen tot afbakening van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen definitief goed. Dit betekent dat er een patrimoniumoverdracht moet gebeuren van SHM Volkshaard naar de nieuwe WM Wetteren - Laarne - Lochristi - Wachtebeke, voorlopig WM Gent-Oost genoemd. Het betreft in totaal 716 woningen in Lochristi en Wachtebeke waarvan 463 eigendom van SHM Volkshaard en 263 die nog eigendom zijn van de VSMW maar beheerd worden door SHM Volkshaard. Dit brengt het totaal patrimonium van WM Gent-Oost op 1.541 wooneenheden (zonder de privaat ingehuurde SVK-woningen).

Gemeente	Laarne	Lochristi	Wachtebeke	Wetteren	woningen in het werkingsgebied	totaal aantal woningen	aandeel woningen in het werkingsgebied
SHM - Eigen Dak (Wetteren)	172			653	825	924	89%
SHM - Volkshaard (Gent)		346	370		716	5604	13%
Totaal shm	172	346	370	653	1541		
SVK Laarne-wetteren-wichelen (Wetteren)	15			104	119	155	77%
SVK Meetjesland (Eeklo)			1		1	183	1%
Totaal svk	15		1	104	120		
Eindtotaal	187	346	371	757	1661		

De VMSW liet weten dat zij het beheer van hun woningen in Wachtebeke wenst over te dragen aan WM Gent-Oost. Daarnaast gaf SHM Volkshaard ook aan dat zij haar patrimonium enkel wenst te verkopen tegen venale waarde. De voorkeerpiste van de Vlaamse Regering, in bijzonder indien de overdracht meer dan 100 woningen betreft, is evenwel een overdracht via herstructurering waarbij de overdragende SHM of woonmaatschappij aandelen verwerft in de overnemende woonmaatschappij. Dit standpunt werd gevolgd door de lokale besturen en de betrokken woonactoren van WM Gent-Oost. De aankoop van dergelijk aantal woningen zal immers een belangrijke impact hebben op de financiële draagkracht van de nieuwe woonmaatschappij. Verdere gesprekken met alle betrokken partijen en het kabinet van Vlaams minister Diependaele zullen soelaas moeten brengen.

De wijze van overdracht van het patrimonium in Wichelen zal afgestemd worden op de manier waarop het patrimonium in Lochristi en Wachtebeke uiteindelijk zal overgedragen worden.

In het kader van de vorming van de woonmaatschappijen sloot de VMSW een raamovereenkomst af met 5 ondernemingen die gespecialiseerd zijn in consultancy of adviesverlening in organisatieontwikkeling om de SHM's te ondersteunen bij de vorming van de woonmaatschappij.

In samenspraak met alle betrokken actoren werd beslist een eigen marktvaart te doen met als uitgangsbasis het mini-bestek van de raamovereenkomst van de VMSW aangevuld met juridische en administratieve ondersteuning doorheen het volledige transitietraject. Er werden 6 consultancy firma's aangeschreven op 17 februari 2022.

2.13. Onroerende transacties

2.13.1. Decretaal voorkooprecht Victor Van Sandelaan 56-57 te Wetteren

Op 28 september 2021 ontving Eigen Dak via het e-voorkooprecht van de Vlaamse Landmaatschappij het aanbiedingsdossier van het decretaal voorkooprecht voor de panden Victor Van Sandelaan 56 en 57 te Wetteren. Deze panden stonden geïnventariseerd wegens ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en werden samen met 3 aanpalende percelen als één geheel te koop aangeboden. Het volledige terrein heeft een oppervlakte van 4.199 m². Gezien de centrale ligging en de totale oppervlakte van de 5 percelen, oordeelde de raad van bestuur dat dit aanbod uitermate geschikt is voor een sociaal

woningproject. Op basis van de volumestudie die werd uitgevoerd door architectenbureau 2DVW uit Antwerpen en na overleg met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Wetteren bleek dat op de site een financieel haalbaar programma kan gerealiseerd worden. Op basis van deze vaststelling en rekening houdend met het feit dat het BSO in de gemeente Wetteren nog niet behaald is en het lokaal bestuur het idee om op deze locatie sociale woningen te realiseren genegen was, besliste de raad van bestuur om haar voorkooprecht uit te oefenen. De aankoopakte werd verleden op 27 december 2021 voor notaris Jeroen Uytterhaegen uit Wetteren.

2.13.2. Overname paden Roosbroekwijk te Wetteren

Er is een overeenkomst met de gemeente Wetteren om een aantal wandelpaden, een pleintje en een kleine groenzone in de Roosbroekwijk op te nemen in het openbaar domein. Normaliter was deze overdracht gepland in 2021. Bij opvraging van de bodemattesten bleek echter dat voor één perceel de saneringsprocedure die een aantal jaar geleden door Defensie werd opgestart naar aanleiding van een lek aan de NAVO-pijpleiding gelegen naast de beek 't Zijp, nog niet afgerond is. Defensie liet ons weten dat er nog een monitoringsronde zal gebeuren in juli 2022. Indien hieruit blijkt dat verdere sanering vereist is, zal het betreffende perceel uitgesloten worden uit de overdracht.

2.14. Rondrit patrimonium

Om de raadsleden kennis te laten maken met de verschillende realisaties van de maatschappij werd op 6 oktober 2021 een rondrit met een minibusje georganiseerd. De rondrit was zodanig uitgestippeld dat alle woninggroepen van de maatschappij de revue passeerden.

2.15. Subsidies en Premies

2.15.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2020 – voorschot GSC 2021

Eigen Dak ontvangt jaarlijks een financiële tussenkomst van de Vlaamse overheid om het tekort aan huur- en andere inkomsten op te vangen, de zgn. Gewestelijke Sociale Correctie (GSC).

De definitieve GSC voor referentiejaar 2020 bedraagt 382.105,95 EUR. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2019. Deze toename is te verklaren door enerzijds het stijgend aflossingsbedrag van VMSW-leningen en daartegenover de beperktere toename van de theoretische huurinkomsten. Daarnaast werd in tegenstelling tot vorig boekjaar wel een voorschot voor het lopende boekjaar toegekend ten bedrage van 343.895,37 EUR. Beide bedragen werden eind 2021 op de rekening-courant geboekt.

2.16. Lokaal woonoverleg (LWO)

De leden van het lokaal woonoverleg kwamen 3 maal samen in Laarne en Wetteren en 4 maal in Wichelen. In Wichelen werd een extra woonoverleg georganiseerd voor de bespreking van het toewijsreglement voor ouderen van het project Margote 110 A. Dit project werd aangekocht door de SHM Denderstreek uit Aalst.

In de meeste gevallen werd digitaal vergaderd omwille van corona.

Op 27 september 2021 ging in het gemeentehuis van Lochristi een fysiek bovenlokaal woonoverleg door met alle woonactoren en beleidsverantwoordelijken bevoegd voor wonen op het grondgebied Wetteren, Laarne, Lochristi en Wachtebeke. Tijdens dit overleg werd toegelicht hoe het werkingsgebied van de woonmaatschappij WLLW tot stand is gekomen alsook de basisprincipes van hoe de samenstelling van de bestuursorganen raad van bestuur en algemene vergadering er in de toekomst zal uitzien.

2.17. Bewonersparticipatie

2.17.1. Huurderskrant

In 2021 bracht onze SHM 4 huurderskranten uit, waaronder een speciale editie, 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 klachtenprocedure, de vorming van de woonmaatschappij, brandveiligheid in de woning, de huurprijsberekening en de nieuwe mogelijkheid naar onderzoek van buitenlandse eigendom. We voorzagen ook een artikel met energietips. De sterke stijging van de energieprijzen laat zich immers voelen in ieders portemonnee en we trachten onze huurders enkele concrete handvatten aan te reiken om de energiekosten te beperken.

In het deel specifiek voor onze SHM lieten we bewoners aan het woord, zetten we projecten in de kijker, brachten we de brandverzekering en het betaalbaar verzekeringspakket van onze verzekeraar onder de aandacht.

In de speciale editie gooiden we het over een andere boeg en werd sociaal wonen toegelicht door de bril van bevoegd minister Diependaele.

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

2.18. Sociale dienstverlening

2.18.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2021 kregen 44 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Bij 10 van deze nieuwe huurders (22,73 %) stelden zich in de loop van het jaar reeds problemen van uiteenlopende aard:

- 5 huurders veroorzaakten leefbaarheidsproblemen;
- 2 huurders kampten met betalingsproblemen;
- 2 huurders bewoonden de sociale woning niet;
- 1 huurder kampte met betalingsproblemen en veroorzaakte leefbaarheidsproblemen.

Dit is een stijging t.o.v. vorig jaar toen dit 17,78 % van de nieuwe huurders bedroeg.

Steeds vaker stellen we vast dat huurders in een appartementsgebouw onvoldoende of geen rekening houden met de burens waardoor wij al snel meldingen van (lawaai)overlast ontvangen. Via bemiddeling vanuit onze sociale dienst proberen wij huurders attent te maken op hun huurdersverplichtingen. In sommige situaties volstaat dit niet en werken wij samen met externe diensten (politie, OCMW, ...) of organiseren we bemiddelingsgesprekken. In laatste instantie kan de huurder worden opgeroepen voor het vredegerecht.

2.18.2. 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 2021 meldde onze maatschappij geen dossiers aan.

2.18.3. 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 2021 kwam de werkgroep 1 keer samen.

2.19. Klantgerichtheid

2.19.1. Maandelijks zitdag

Om de bereikbaarheid van onze diensten voor de inwoners van Laarne en Wichelen te verbeteren, startten wij sinds oktober 2020 met een maandelijks zitdag in het Sociaal Huis van Laarne en Wichelen. De zitdag is er voor wie huurder is van Eigen Dak, ingeschreven is 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 de zitdag telkens de tweede dinsdag van de maand op afspraak door tussen 9u en 10u30.

De zitdag gaat niet door in de schoolvakanties.

Momenteel missen we nog bekendheid waardoor de opkomst eerder laag uitvalt. We trachtten dit te verhelpen door onze zitdagen onder de aandacht te brengen in onze huurderskrant. Ook publiceerden beide gemeenten een artikel in het gemeentelijk infoblad voor de inwoners.

Ondanks de summier opkomst, kunnen wij niet besluiten dat wij onze doelgroep niet bereiken. Huurders en (potentiële) kandidaat-huurders vinden de weg naar onze SHM via andere kanalen (zoals telefoon, mail en de website), melden zich aan het loket aan of worden doorverwezen door OCMW's.

2.19.2. 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 rijksregister-nummer nodig.

Wij merken dat kandidaat-huurders heel veel gebruik maken van deze mogelijkheid en op regelmatige basis hun plaats op de wachtlijst opvragen.

2.20. 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 299 inschrijvingen via andere sociale verhuurders in 2021. (NB in 2021 werden bij Eigen Dak in totaal 387 kandidaat-huurders ingeschreven). De meeste inschrijvingen werden doorgestuurd door SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, SVK Destelbergen, SVK Leie en Schelde en SHM 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. Van de 299 brieven die onze SHM verstuurde in 2021 reageerden 77 personen (25,75 %) tijdig en werden ingeschreven als kandidaat-huurder bij onze SHM. Dit is 20 % van het aantal kandidaat-huurders dat in 2021 werd ingeschreven. In de praktijk moet deze groep kandidaat-huurders rekening houden met een lange wachttijd gezien zij geen voorrang hebben op basis van de optionele voorrangsregel, zijnde 3 jaar inwoner zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is in de periode van 6 jaar voor de toewijzing.

2.21. Na 2020 ook 2021 het jaar van de coronacrisis

2.21.1. Impact op onze werking

Ook in 2021 liet de coronapandemie zich voelen in onze dagdagelijkse werking. Hierdoor waren we genooddaakt om voor 3/4 van het jaar grotendeels over te schakelen op telewerk. Het loket bleef 5 maanden gesloten en opende daarna met aangepaste openingsuren en met de nodige voorzorgsmaatregelen. Bezoeken op afspraak bleven gedurende deze periode wel mogelijk. Ondanks de verminderde fysieke bereikbaarheid zijn we er ook dit jaar in geslaagd om onze dienstverlening op een kwaliteitsvolle manier verder te zetten.

2.21.2. Impact op de huurders

Doorheen de coronapandemie worstelden heel wat mensen met allerlei beperkingen die de coronacrisis met zich meebracht. Het was hard en het deed wat met een mens. Ook de sociale verbondenheid leed hieronder, vooral in het najaar toen de beperkingen opnieuw werden aangescherpt. Dit konden we vooral vaststellen in onze grotere appartementsgebouwen waar we vaker meldingen ontvingen van lawaaioverlast en onverdraagzaamheid.

Ook op financieel vlak hakte de coronacrisis er zwaar op in bij onze huurders. Een aanklappende werking van de sociale dienst was noodzakelijk om de betalingsproblemen het hoofd te bieden.

2.21.3. Blokbusters

Voor het tweede jaar op rij was Blokbusters van VZW cirQ te gast in Wetteren. Op 25 augustus 2021



streken zij neer in de wijk Stuyvenberg ter hoogte van het oud-kerkhof. Showbizz Bart en actrice Ingrid Van Rensbergen presenteerden er vanuit hun zelfgebouwde mobiele radio-caravan. Zij zorgden samen met de buurt voor fijne gesprekjes en draaiden plaatjes. Tussendoor hield dansambassadrice Kelly het publiek op ludieke en coronaveilige manier in beweging om de coronakilo's weg te werken en warm te blijven.

Nadat het vorig jaar pijpenstelen regende, waren de weergoden ons dit jaar wel gunstig gezind en was het een gezellig weerzien van de burens in de heerlijke ligzetels van CC Nova. De lachende gezichten bevestigden dat het alweer een

geslaagde editie was. Dit mooie project werkten we samen uit met hulp van CC Nova, de bibliotheek, Lokaal Bestuur Wetteren en LDC De Koffiebranderij. De uitzending ging door van 18u tot 21u en werd live uitgezonden op de lokale zender Accent en live gestreamd via www.blokbusters.tv.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief btw en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2021

WETTEREN

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

Architect: Marc Blomme - Wetteren
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Brugge
Veiligheidscoördinator: VCCA - Wetteren
EPB-verslaggever: VCCA - Wetteren
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 45 eengezinswoningen
Aannemer: TV Alpas nv - Dero Construct nv - Dendermonde
Voorlopige oplevering: 19/09/2019
Eindbedrag: € 4.073.621,89

Definitieve oplevering: 30/05/2021

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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Brugge
Veiligheidscoördinator: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 105 appartementen
Financiering: FS3
Aannemer: bvba Lieven De Neckere - Kortrijk
Voorlopige oplevering: 09/06/2020
Eindbedrag: € 1.600.009,42
Definitieve oplevering: 29/11/2021

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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Veiligheidscoördinator: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 105 appartementen
Financiering: FS3
Aannemer: bvba P&I - Wetteren
Voorlopige oplevering: 29/05/2020
Eindbedrag: € 326.123,56
Definitieve oplevering: 09/07/2021

3.1.4. Renovatiewerken woningen Tuinwijk Fase 4: Acaciastraat-Zuidlaan 20 woningen – 4340/2012/0331/02

Ontwerper: Geert Vieren - Wetteren
Uitvoerend architect: ing. architect Stefan Lauwaert - Berlare
EPB-verslaggever: VCCA - Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners - Oosterzele
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 20 eengezinswoningen
Aannemer: PIC bvba - Laarne
Voorlopige oplevering: 10/01/2020
Eindbedrag: € 1.895.791,82
Definitieve oplevering: 31/05/2021

WICHELEN

3.1.5. Hekkergermstraat 42 - Stationstraat 4 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
Woongelegenheden: 5 appartementen
Aannemer: M. Neuten – Sint-Lievens-Houtem
Voorlopige oplevering: 29/10/2020
Eindbedrag: € 708.329,00

Definitieve oplevering: 29/11/2021



3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2021

WETTEREN

3.2.1. Oude Gentweg – Fase III Opbouw 12 woonentiteiten + infrastructuur – 4340/2016/0219/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerper: TV architects Unplugged (Christian Chody) - Turnhout
Ingenieur stabiliteit: Studiebureau Riessauw bvba - Gent
Ingenieur technieken: STIR bvba - Koekelberg
EPB- en ventilatieverslaggever: STIR bvba - Koekelberg
Veiligheidscoördinator: Veto & partners nv - Oosterzele
Ontwerper infrastructuur: Studiebureau Goen - Wetteren

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 10 eengezinswoningen + 2 appartementen (1MV)

Raming: € 1.722.398,49

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

Termijnverlengingen: 150 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 10/05/2021

VO 4 (verrekeningen): € -21.050,69

Prijsherziening: € -14.623,96

Eindbedrag: € 1.883.076,69 euro



3.3. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.3.1. Brusselsesteenweg 105 – Biezen

Opbouw 20 wooneenheden + infrastructuur – 4340/2002/1802/05

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Gent

Ingenieur technieken: Micconsult bvba - Aalst

EPB-verslaggever: Micconsult bvba - Aalst

Veiligheidscoördinator: 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

Op 15 juni 2020 werd aannemer Bouwbedrijf Van Herreweghe failliet verklaard en diende Eigen Dak een nieuwe procedure overheidsopdrachten op te starten voor aanstelling van een nieuwe aannemer om de werken te voltooien.

Eindbedrag faillissement: € 201.944,42

1° Openbare procedure voltooiing: opening bieding 20/01/2021

⇒ slechts 1 inschrijver – prijs te hoog t.o.v. VMSW-maximumprijsplafond

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking: opening bieding 08/03/2021

⇒ zelfde inschrijver – prijs opnieuw te hoog

2° Openbare procedure voltooiing: opening bieding 29/04/2021 ⇒ 3 inschrijvers

Gunstig advies gunning: 28/05/2021

Aannemer: Everaert - Cooreman NV uit Berlare

Bestelbrief: 04/08/2021

Bestelbedrag: € 3.568.722,32

Aanvangsdatum: 13/09/2021

Uitvoeringstermijn: 621 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 27/05/2023



¹ Toestand 31 december 2021

WICHELEN

3.3.2. 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

Wooneenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Raming: € 3.326.515,65

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

Op 15 juni 2020 werd aannemer Bouwbedrijf Van Herreweghe failliet verklaard en diende Eigen Dak een nieuwe procedure overheidsopdrachten op te starten voor aanstelling van een nieuwe aannemer om de werken te voltooien.

Termijnverlengingen: 199 kalenderdagen

Eindbedrag faillissement: € 2.061.831,92

Openbare procedure voltooiing: opening bieding 14/01/2021

⇒ geen inschrijvingen

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:

opening bieding 15/02/2021 ⇒ 3 inschrijvers

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

De afwerking van de werf kent heel wat vertraging.

De huidige planning loopt tot medio mei 2022.



LAARNE

3.3.3. Hoogstraat 23-33 te Laarne Sloop 6 sociale woningen – 4340/2017/0096/02

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert -
Berlare

Financiering: FS3

Gunstig uitvoeringsdossier: 11/12/2020

Raming: € 28.640,00

Stedenbouwkundige vergunning: 04/03/2021

Openbare procedure: 23/06/2021

Aannemer: bv Smet aannemingen uit Beveren

Bestelbrief: 04/11/2021

Bestelbedrag: € 15.957,50

Aanvangsdatum: 24/01/2022

Uitvoeringstermijn: 20 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 12/02/2022

Termijnverlengingen: 0 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 22/02/2022

VO 4 (verrekeningen): € -3.277,50

Prijsherziening: niet van toepassing

Eindbedrag: € 12.680,00



3.3.4. Hoogstraat 23-33 te Laarne Design & Build, opbouw 6 woonentiteiten – 4340/2017/0096/01

Ontwerper: Sileghem & Partners - Zwevegem

Aannemer: Damman - Deerlijk

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 3 duo-woningen

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 8/12/2021

Stedenbouwkundige vergunning: 23/09/2021

Bestelbrief: 16/12/2021

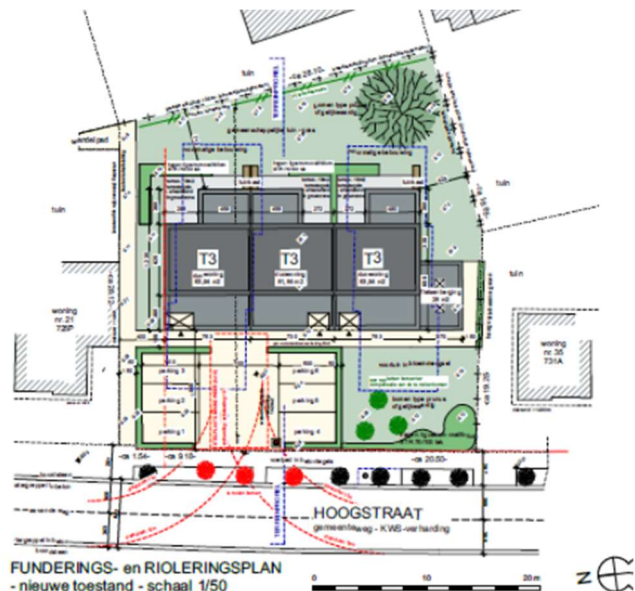
Bestelbedrag: € 858.402,84 (conformiteit 98,89%)

Max. VMSW: € 867 995,00

Aanvangsdatum: 19/04/2022

Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 01/09/2023



3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

3.4.1. Christus Koning - Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren Sloop 70 wooneenheden, opbouw 83 woonentiteiten + infrastructuur – 4340/2017/0095/02

Ontwerpteam bestaande uit:

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

Financiering: FS3 + gesubsidieerde infrastructuur

Wooneenheden: 83

76 appartementen (4 MV)
7 eengezinswoningen
1 buurthuis

Gunstig advies uitvoeringsdossier bouw: 31/01/2022

Raming bouw: € 12.706.082,14 (conformiteit 103,20 %)

Max. VMSW bouw: € 12.312.122,46

Ingevolge de stijging van de prijzen voor materialen en lonen worden in 2022 de eenheidsprijzen van de FS3-simulatietabel verhoogd. Hiermee werd nog geen rekening gehouden.

Raming sloop gebouwen (38 % gesubsidieerd) en bouwrijp maken (100 % gesubsidieerd): € 367.341,54



Plenaire vergadering: 29/06/2021

Gunstig advies voorontwerp infrastructuur : 26/07/2021

Raming infrastructuur wegenis (VMSW): € 689.186,05

Raming infrastructuur groenaanleg (VMSW): € 344.252,91

De werken worden gefaseerd uitgevoerd, zijnde:

Fase 1: afbraak zone toegang parochiaal centrum Christus Koning

Fase 2: aanleg wegenis + groenaanleg zone toegang parochiaal centrum

Fase 3: afbraak overige woningen en wegenis + bouwrijp maken site

Fase 4: geothermische boringen (deel 1) + kelders + vloerplaat woningen en appartementen

Fase 5: aanleg wegenis en riolering (t.e.m. onderfundering - fundering) + sleuf nutsleidingen

Fase 6: vervolg van de bouwwerken appartementen/woningen+ boringen (deel 2)

Fase 7: aanleg wegenis

Fase 8: groenaanleg

De aanvraag omgevingsvergunning wordt verwacht begin mei 2022.

De werken worden als volgt aanbesteed:

1. Afbraak wegenis en gebouwen (aanbestedende overheid Eigen Dak)
2. Infrastructuur + deel groenaanleg (aanbestedende overheid VMSW)
3. Bouwwerken (aanbestedende overheid Eigen Dak)
4. Groenaanleg (aanbestedende overheid VMSW)

De aanbesteding voor de afbraak zal nog gepubliceerd worden vóór het zomerbouwverlof 2022.

De afbraak van de gebouwen die zich in de zone van het toekomstig openbaar domein bevinden en het bouwrijp maken van het volledige terrein, alsook de aanleg van de nieuwe wegenisinfrastructuur en de openbare omgevingsaanleg worden gesubsidieerd of uitgevoerd door de VMSW.

Centraal op de site bevindt zich een knus buurthuis. Dit wordt uitgerust als polyvalent zaaltje dat vlot toegankelijk is voor de buurtbewoners met de focus op het versterken van het sociaal weefsel in de ruimere buurt. Er kunnen diverse activiteiten georganiseerd worden, waaronder ontmoeting, recreatie, hobbywerking, vormings- en informatiemomenten. Het OCMW zal instaan voor het beheer. Het buurthuis wordt volledig gesubsidieerd door de VMSW.

3.4.2. Achttien Augustuslaan te Wetteren

Totaalrenovatie 27 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

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

Ingenieur stabiliteit: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren

Ingenieur technieken: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren

EPB-verslaggever: VCCA - Kalken

Veiligheidscoördinator: Vetraco - Waasmunster

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 32 eengezinswoningen, waarvan:
27 totaalrenovaties (met uitzondering van het dak)
5 gevelrenovaties

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2022

Raming: € 4.254.154,04 (conformiteit 95,63 %)

Max. VMSW: € 4.448.539,34

De eenheidsprijzen in de FS3-simulatietabel worden in 2022 aangepast aan de gewijzigde marktsituatie en verhoogd met 15 %. Hiermee werd nog geen rekening gehouden.

Stedenbouwkundige vergunning: 13/08/2021

Openbare procedure: 21/03/2022

De start van de werken is voorzien medio 2022.



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

Ontwerper: Marc Blomme – Wetteren

Ingenieur Stabiliteit: Stabitec – Gent

Ingenieur technieken: Micconsult – Erpe-Mere

Financiering: FS3

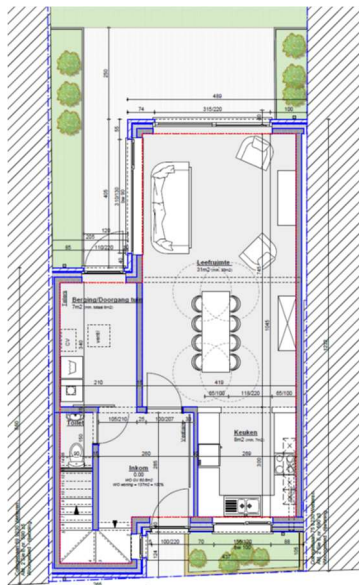
Woongelegenheden: 1 grote eengezinswoning + 3 appartementen

Advies schetsontwerp: 14/04/2021

Het schetsontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW op 04/01/2022.

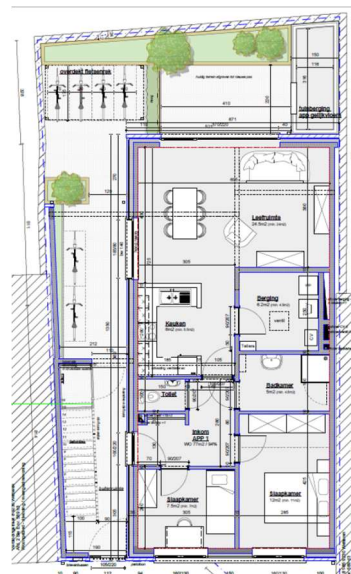
Het voorontwerp is in opmaak.

Collegiebaan 71-73



woning type 4/6

Verbindingstraat 4



3 appartementen: type 2/3: 2x
type 1/2: 1x

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

Samenwerking: Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde (SBK)

Ontwerpteam bouw bestaande uit:

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

Ingenieur stabiliteit: T.V. Robuust - Gent

Ingenieur technieken: T.V. Robuust - Gent

EPB- en ventilatieverslaggever: T.V. Robuust - Gent

Veiligheidscoördinator: VCCA - 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)

Gunstig advies voorontwerp bouw: 21/01/2022

Raming bouw: € 2.027.758,687 (conformiteit 92,90 %)

Max. VMSW bouw: € 2.182.750,59

Opdrachtgever infrastructuur: VMSW – Brussel

Ontwerper infrastructuur: studiebureau BVP – Lochristi

Veiligheidscoördinator infrastructuur: VCCA – Kalken

Plenaire vergadering: 03/12/2021

Gunstig advies voorontwerp infrastructuur: 07/12/2021

Raming infrastructuur: € 549.713,50



In samenspraak met SBK Dendermonde werd aan Studiebureau BVP uit Lochristi de opdracht gegeven een verkavelingsplan en -aanvraag op te maken in functie van het vestigen van een recht van opstal ten gunste van Eigen Dak om te kunnen bouwen op de terreinen van SBK. De omgevingsvergunning kan pas worden aangevraagd na ontvangst van de verkavelingsvergunning. Na voltooiing van het volledige project (incl. infrastructuur) zal SBK de gronden op basis van hun nieuwe bestemming definitief overdragen aan Eigen Dak en de gemeente.

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

Ontwerper: Marc Blomme – Wetteren

Ingenieur technieken: Micconsult

Financiering: FS3

Kantoor: uitbreiding bestaand kantoorgebouw

Advies schetsontwerp: 23/05/2019

Advies schetsontwerp: 20/01/2021

Ten laatste tegen 1 juli 2023 moeten Eigen Dak en SVK LWW één woonmaatschappij vormen. Daarnaast zal het patrimonium in de toekomst ook uitbreiden met circa 720 woningen op grondgebied Lochristi en Wachtebeke. Tot er meer zekerheid is over de nieuwe organisatiestructuur en de omvang van het toekomstig personeelsbestand werd het dossier op stilstand geplaatst. De ontwerper werd hiervan in kennis gesteld.

3.4.6. 72 appartementen Roosbroeklaan te Wetteren Betonherstel dakranden – 4340/2017/5044/01

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert – Berlare

Financiering: FS3

De werken werden vanwege COVID-19 niet opgestart en worden voorzien in 2022.

3.4.7. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren Aanpassing borstwering balkons – 4340/2020/0388/01

Ontwerper: architect Marc Blomme – Wetteren

Financiering: FS3

De werken werden vanwege COVID-19 niet opgestart en worden voorzien in 2022.

3.4.8. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren Vernieuwen kitvoegen balkons – 4340/2021/0231/01

Ontwerper: architect Marc Blomme – Wetteren

Financiering: FS3

De werken werden vanwege COVID-19 niet opgestart en worden voorzien in 2022.

3.4.9. 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.

Dit dossier zal herbekeken worden in het kader van klimaatdoelstelling 2050 waardoor het dossier uitgebreid wordt met andere deelrenovaties: gevelrenovatie/-isolatie, extra dakisolatie en nieuw gevelschrijnwerk.

3.4.10. 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 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.

LAARNE

3.4.11. Multifunctionele site lokaal dienstencentrum Binnenhof Laarne en 10 sociale huurappartementen – 4340/2020/0100/01

Opdrachtgever: Gemeente Laarne

Medebouwheer: Eigen Dak

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerper: Martens Van Caimere architecten - Gent

Ingenieur stabiliteit: Stabimi - Zwalm

Ingenieur technieken: STB - Laarne

EPB- en ventilatieverslaggever: Studiebureau Kubiek - Brugge

Veiligheidscoördinator: Studiebureau Kubiek - Brugge

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 10 appartementen (5 MV)
+ lokaal dienstencentrum

Gunstig advies schetsontwerp: 07/01/2022

Raming: € 1.526.853,37 (conformiteit 100 %)

Max. plafond VMSW: € 1.526.853,37

Het voorontwerp is in opmaak.



3.4.12. Nerenweg 58-97 te Laarne (Kalken) Totaalrenovatie 17 woningen – 4340/2022/0154/01

Ontwerper: Ingenieur- architect Stefan Lauwaert – Berlare

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 17

De oudste groep woningen in de Nerenweg te Kalken – (eerste verhuring 1957) krijgen, met uitzondering van het dak dat in 2017 werd geïsoleerd en gerenoveerd, een volledige upgrade, zodat ze voldoen aan de klimaatdoelstelling 2050.

Alle woningen krijgen achteraan een aanbouw. Om verschillende types te kunnen aanbieden, zal bij een aantal woningen de aanbouw opgetrokken worden tot op kroonlijsthoogte.

De huurders werden ingelicht van de wijze van aanpak van het dossier. De werken zullen gefaseerd uitgevoerd worden zodat de noodzakelijke verhuisbeweging zoveel mogelijk kan gerealiseerd worden binnen de woninggroep.

Op advies van de VMSW moeten de badkamers op de slaapverdieping worden voorzien. Hierdoor moest het eerste schetsontwerp bij een groot aantal woningen grondig herwerkt worden.

De start van de werken is voorzien in 2023.



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

Om de woningen te kunnen laten voldoen aan de klimaatdoelstelling 2050, zullen de woningen, met uitzondering van het dak, volledig gerenoveerd worden.

Hiervoor wordt een ontwerpwedstrijd uitgeschreven in 2022.

3.4.14. Hoogstraat 83 – 199 te Laarne Totaalrenovatie 59 woningen – 4340/2013/0135/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 59

Raming: € 1.670.290,00

Het initiële dossier voorzag in een omvorming van de elektrische verwarming door centrale verwarming op gas. In het kader van de klimaatdoelstelling 2050 besliste de raad van bestuur in 2021 dit te wijzigen naar een dossier totaalrenovatie met verhuisbeweging. Hiervoor wordt later een ontwerpwedstrijd uitgeschreven.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2018	2019	2020	2021
22	Terreinen en gebouwen	63 310 122,73	64 462 778,86	67 813 398,39	69 387 474,04
23	Installaties, machines en uitrusting	5 265,76	5 853,88	5 936,87	5 040,05
24	Meubilair en rollend materieel	31 061,39	33 233,73	30 879,47	26 410,30
26	Overige materiële vaste activa	40 814,13	39 269,07	37 724,01	36 178,95
27	Vaste activa in aanbouw	2 493 760,13	7 243 121,65	5 229 892,20	4 282 703,89
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	65 881 024,14	71 784 257,19	73 117 830,94	73 737 807,23

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 1.574.075,65 EUR. Belangrijkste bewegingen:

- Oplevering 12 woningen Oude Gentweg, Wettersen;
- Aankoop gronden Victor Van Sandelaan, Wettersen;

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 4,28 miljoen EUR. Per einde boekjaar zijn ondermeer volgende projecten in uitvoering of in voorbereiding:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wettersen;
- opbouw 6 woningen Hoogstraat, Laarne;
- reconversie wijk Christus Koning, Wettersen.

4.1.2. Vlottende Activa

		2018	2019	2020	2021
29	Vorderingen op meer dan een jaar	138,61	106,88	74,75	42,22
30/36	Voorraden	4 186,17	3 792,35	3 581,84	3 561,59
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	53 385,66	93 393,67	188 845,42	49 632,52
54/58	Liquide middelen	2 856 642,30	2 877 201,65	2 759 515,64	2 871 459,73
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	324 266,94	357 905,78	420 431,67	459 725,02
	VLOTTENDE ACTIVA	3 238 619,68	3 332 400,33	3 372 449,32	3 384 421,08

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' daalt met 139.212,90 EUR en bedraagt voor 2021 49.632,52 EUR. Het saldo omvat hoofdzakelijk te ontvangen huurgelden, openstaande verkoopfacturen aan vertrokken huurders.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van 111.944,09 EUR, waarvan een stijging met 88.977,97 EUR op R/C en een stijging met 21.999,06 EUR op R/C huurwaarborgen.

Het saldo van de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' stijgt met 39.293,35 EUR als gevolg van beperkte schommelingen in de over te dragen kosten (+52,36 EUR), de verkregen opbrengsten intrestsubsidies FS3 (+45.921,04 EUR) en de afbetaling wederbeleggingsvergoeding (-6.680,05 EUR).

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2018	2019	2020	2021
10	Kapitaal	6 557,62	6 557,90	6 558,06	6 562,44
13	Reserves	5 085 687,59	5 085 687,59	5 157 856,00	5 486 920,57
14	Overgedragen resultaat	0,00	-174 449,57	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	3 554 665,88	3 781 182,97	3 717 772,71	3 628 870,68
	EIGEN VERMOGEN	8 646 911,09	8 698 978,89	8 882 186,77	9 122 353,69

Het boekjaar sluit af met een ondernemingswinst van 329.064,57 EUR. Dit bedrag werd toegevoegd aan de overige reserves.

De kapitaalsubsidies vertonen een daling van 88.902,03 EUR welke gevormd wordt door:

- een stijging van 5.791,76 EUR voor de toegekende subsidie openbare verlichting Oude Gentweg, Wetteren;
- een opname in resultaat van de in het verleden toegekende kapitaalsubsidies voor een bedrag van 94.693,79 EUR.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2018	2019	2020	2021
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	99 858,00	111 739,00	97 911,00	78 151,60
168	Uitgestelde belastingen	193 004,70	204 788,39	201 311,47	196 652,85
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	292 862,70	316 527,39	299 222,47	274 804,45

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verminderd met 19.759,40 EUR. Er werden in 2021 geen grote onderhoudswerken uitgevoerd. De uitgestelde belastingen vertonen een daling van 4.658,62 EUR en bestaan uit de toevoeging van de subsidie openbare verlichting ter waarde van 304,83 EUR en de afboekingen 2021 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies die 4.963,45 EUR bedragen.

4.2.3. Schulden

		2018	2019	2020	2021
17	Schulden op meer dan één jaar	56 356 098,09	61 977 042,22	63 359 026,49	63 325 518,01
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	3 462 544,64	3 753 028,29	3 518 906,90	3 881 273,48
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	364 829,06	397 062,57	435 539,39	522 880,44
	SCHULDEN	60 183 471,79	66 127 133,08	67 313 472,78	67 729 671,93

De 'Schulden op meer dan één jaar' dalen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, met 33.508,48 EUR. Tijdens 2021 waren er leningopnames voor volgende projecten:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- sloop 6 woningen Hoogstraat Laarne;
- vervangingsbouw site Christus Koning, Wetteren;
- renovatie woningen Achttien Augustuslaan, Wetteren.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' stijgt met 362.366,58 EUR. Deze stijging kan verklaard worden door een toename met 522.533,79 EUR van leningen die vervallen op minder dan een jaar en een daling ter waarde van 171.977,28 EUR van openstaande leveranciersschulden op balansdatum.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging met 87.341,05 EUR, toe te schrijven aan de toe te rekenen intresten op lopende financieringen (30.025,16 EUR) en een overdracht op het ontvangen voorschot GSC voor 2021.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2021 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van 329.064,57 EUR of een stijging t.o.v. vorig boekjaar van 82.546,59 EUR.

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van 30.245,24 EUR t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand stijgt met 144.505 EUR;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met 46.014,35 EUR;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving zijn gedaald met 22.351,59 EUR. Dit is vooral te wijten is aan de eerste volledige afrekening van de collectieve centrale verwarmings-installatie op aardgas in de Wegvoeringstraat en de aanpassing van de voorschotten aan de werkelijke verbruiken (- 31.042,24 EUR).
2. De activering van de loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie bedraagt 33.111,08 EUR. Dit is een daling van 34.699,79 EUR in vergelijking met 2020.
3. Het saldo van de andere bedrijfsopbrengsten stijgt met 586.342,02 EUR. Deze stijging is o.m. te verklaren door volgende factoren:
 - een lichte daling met 4.749,64 EUR van de ontvangen intrestsubsidies op FS3-leningen;
 - de ontvangen GSC steeg met 575.653,02 EUR;
 - een stijging van de gerecupereerde kosten met 20.425,26 EUR.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een daling van 400.193,83 EUR. In 2020 werd hier nog de meerwaarde op de verkoop van 2 woningen en de ontvangen borgtocht voor het project Ankerhofke n.a.v. het faillissement van Bouwbedrijf Van Herreweghe geboekt.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met 63.420,62 EUR. Er werd een stijging genoteerd van 58.627,89 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 2020 met 93.688,00 EUR. Dit is te wijten aan een toename van de kantoorkosten (+ 17.046,20 EUR), de uitgevoerde onderhouden aan CV ketels op gas die tweejaarlijks onderhouden worden (+ 33.589,61 EUR) en een stijging van gerechtskosten en erelonen experts ter waarde van 22.798,40 EUR, een daling op de korting beheersvergoeding VMSW van 25.772,30 EUR en een stijging interimpersoneel t.w.v. 11.593,93 EUR
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt heel beperkt met 8.645,22 EUR, wat te wijten is aan gewone loonindex en barema-aanpassingen.
4. De afschrijvingskosten stijgen met 71.673,53 EUR. Heel beperkt in vergelijking met voorgaande jaren, wat te wijten is aan een aanpassing van de afschrijvingstermijnen. Vanuit de VMSW werd op 17 december 2020 een wijziging gecommuniceerd betreffende het boekhoud-MB. Uiterlijk op afsluitingsdatum 2021 dienen de afschrijvingspercentages te worden aangepast conform het ministerieel besluit van 15 december 2020.
5. De waardeverminderingen op handelsvorderingen vertoont een daling van 12.609,11 EUR.
6. Tijdens 2021 werd een bedrag van 11.327,00 EUR toegevoegd aan de voorzieningen groot onderhoud en herstel, en werd een bedrag van 31.086,40 EUR teruggenomen. Deze aanpassingen aan de planning groot onderhoud en herstel werden gedaan ingevolge de regiovorming.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een daling van 7.781,44 EUR. Dit is vooral te wijten aan een ontheffing van een leegstandsheffing, en een daling van de minderwaarde op handelsvorderingen.
8. Er is een beperkte stijging in de financiële kosten van 2.681,46 EUR. Dit zijn de intrestvolumes 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. Op rubriek 67 staat een bedrag genoteerd van 19.480,07 EUR. Dit betreft de raming belastingen over boekjaar 2021 en de uitgevoerde voorafbetalingen.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Overzicht financiële gezondheidsindicator (FIGI)2019-2021

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, rendabiliteit 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 VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio	
Gewogen totaalscore per aspect		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			10,0			9,5			3,5	32,0
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%	31,99	99,74%	103,20%	42,04%	30,83%	
	Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	0,0	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect	9,0			11,0			10,5			3,0	33,5
FIGI 2021**	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	0,5	1,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	1,0	0,5	
	2020 Resultaat ratio	0,66	0,56	1 992 783,3	11,61%	6,74%	31,99	99,74%	103,20%	42,04%	30,83%	
	Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	0,0	2,0	1,0	
	2021 Resultaat ratio	0,59	0,54	2 121 580,9	11,83%	7,11%	25,84	94,06%	94,50%	38,91%	25,20%	
	Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect	9,0			11,0			10,5			3,0	

* 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 daalt van 0,66 naar 0,59. Deze daling valt te verklaren door een significante stijging in de korte termijn schulden op balansdatum in vergelijking met 2020.

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 2021 een beperkte daling weer.

6.1.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo van 2.121.580,91 EUR, wat een stijging is van 128.797,57 EUR. Gezien er een bedrag van 726.001,34 EUR aan GSC ontvangen werd, kunnen we stellen dat de maatschappij aan al haar verplichtingen heeft kunnen voldoen, doch met afname van de eigen liquide middelen.

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 11,83 % 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 7,11 %. 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 25,83 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 94,06 %, wat voor verbetering vatbaar is.

Deze daling is vooral te verklaren door de stijging in de ontvangen GSC die sterk van invloed is 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 94,50 %, wat een lichte verbetering is van 8,70 % in vergelijking met 2020. Ook hier zien we het belang en de invloed van de GSC 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 2021 bedraagt de ratio 25,20 %, wat de score 'behoorlijk' meekrijgt. Ook hier is de evolutie zichtbaar tussen 2020 en 2021 en het al dan niet ontvangen van GSC.

6.2. Besluit financiële analyse

Wanneer we alle ratio's op een rijtje zetten, blijkt dat de berekende FIGI stijgt. De positieve resultaten van 2020 en 2021 wegen het zwaarste door in de berekening. Bijkomend zorgt de ontvangen GSC tijdens 2021 voor een positieve evolutie in de ratio's.

Met het oog op de evolutie naar de woonmaatschappij, wordt nog in beraad gehouden of deze ratio's volgende jaren zullen berekend worden.

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 2021.
- 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 2021 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 2021 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 2021

Naam van uw maatschappij:

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:

Nele De Coster, nele.decoster@eigendak.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten:	5

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 2021 ontving onze maatschappij 6 klachten. Deze werden ons gemeld via mail en per brief. 4 hiervan kwamen rechtstreeks via de burger, 1 via de Vlaamse Ombudsdienst en 1 via het agentschap Wonen-Vlaanderen.

1 klacht, een anonieme melding van domiciliefraude, was onontvankelijk. De overige 5 klachten waren ontvankelijk.

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, lawaaioverlast tot technische klachten.

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 externe partners.

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.

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 2021, 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 **25 / 05 / 2022**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2021** tot **31 / 12 / 2021**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2020** tot **31 / 12 / 2020**

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

Totaal aantal neergelegde bladen:37..... 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, 6.14, 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 - 09/08/2021*

*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
01/06/2021 - 31/05/2027*

*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
28/05/2021 - 31/05/2024*

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	73.742.408,99	73.122.432,70
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	73.737.807,23	73.117.830,94
Terreinen en gebouwen		22	69.387.474,04	67.813.398,39
Installaties, machines en uitrusting		23	5.040,05	5.936,87
Meubilair en rollend materieel		24	26.410,30	30.879,47
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	36.178,95	37.724,01
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	4.282.703,89	5.229.892,20
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	4.601,76	4.601,76
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	4.601,76
Aandelen		284	1.000,00	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	3.384.421,08	3.372.449,32
Vorderingen op meer dan één jaar		29	42,22	74,75
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	42,22	74,75
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.561,59	3.581,84
Vorraden		30/36	3.561,59	3.581,84
Grond- en hulpstoffen		30/31	3.561,59	3.581,84
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	49.632,52	188.845,42
Handelsvorderingen		40	46.863,38	148.750,62
Overige vorderingen		41	2.769,14	40.094,80
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.871.459,73	2.759.515,64
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	459.725,02	420.431,67
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	77.126.830,07	76.494.882,02

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	9.122.353,69	8.882.186,77
Inbreng	6.7.1	10/11	6.562,44	6.558,06
Kapitaal		10	6.562,44	6.558,06
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	18.932,56	18.936,94
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	5.486.920,57	5.157.856,00
Onbeschikbare reserves		130/1	4.611.471,82	4.282.407,25
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	4.608.922,31	4.279.857,74
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	3.628.870,68	3.717.772,71
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	274.804,45	299.222,47
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	78.151,60	97.911,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	78.151,60	97.911,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	196.652,85	201.311,47

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	67.729.671,93	67.313.472,78
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	63.325.518,01	63.359.026,49
Financiële schulden		170/4	62.562.861,88	62.587.098,42
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	62.562.861,88	62.587.098,42
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	762.656,13	771.928,07
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.881.273,48	3.518.906,90
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.633.579,69	2.110.924,81
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	786.313,39	958.290,67
Leveranciers		440/4	786.313,39	958.290,67
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	346.755,77	320.010,91
Belastingen		450/3	264.536,90	251.049,09
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	82.218,87	68.961,82
Overige schulden		47/48	114.624,63	129.680,51
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	522.880,44	435.539,39
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	77.126.830,07	76.494.882,02

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.610.289,40	4.428.595,76
Omzet	6.10	70	3.745.138,92	3.714.893,68
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	33.111,08	67.810,87
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	831.095,52	244.753,50
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	943,88	401.137,71
Bedrijfskosten		60/66A	3.998.732,19	3.858.142,32
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.218,66	2.505,58
Aankopen		600/8	1.198,41	2.295,07
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	20,25	210,51
Diensten en diverse goederen		61	820.290,91	726.602,91
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	678.893,20	675.465,32
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.212.340,40	2.139.905,54
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	-13.218,74	-609,63
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-19.725,94	-13.794,54
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	318.933,70	326.715,14
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	1.352,00
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	611.557,21	570.453,44

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.054.203,45	990.782,83
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.054.203,45	990.782,83
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.528,85	1.602,24
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.052.674,60	989.180,59
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.322.456,12	1.319.774,66
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.322.456,12	1.319.774,66
Kosten van schulden		650	1.322.077,57	1.319.450,22
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	378,55	324,44
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	343.304,54	241.461,61
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.963,45	4.879,72
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	19.203,42	-276,65
Belastingen		670/3	19.203,42	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	276,65
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	329.064,57	246.617,98
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	329.064,57	246.617,98

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	329.064,57	72.168,41
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	329.064,57	246.617,98
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		-174.449,57
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	329.064,57	72.168,41
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	329.064,57	72.168,41
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms 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	XXXXXXXXXXXXXX	94.499.373,12
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.507.434,81	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	2.265.341,74	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	98.272.149,67	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXX	26.685.974,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.198.700,90	
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	28.884.675,63	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	69.387.474,04	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXX	67.448,17

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 135,14

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 67.583,31

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	61.511,30
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 1.031,96

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 62.543,26

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.040,05

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	219.855,77

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 6.593,31

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 226.449,08

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8213

Verworven van derden

8223

Afgeboekt

8233

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

8243

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P XXXXXXXXXXXXXXXX 188.976,30

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 11.062,48

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 200.038,78

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 26.410,30

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	50.992,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8165		
------	-------	--

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8175		
------	-------	--

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

8185		
------	-------	--

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195	50.992,11	
------	-----------	--

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	-------------------	-------

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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	13.268,10
-------	-------------------	-----------

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	14.813,16	
------	-----------	--

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26)	36.178,95	
------	-----------	--

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	5.229.892,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	1.318.153,43	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-2.265.341,74	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	4.282.703,89	
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)	4.282.703,89	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	1.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	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)	18.932,56	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
	18.932,56	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	2.630.030,56
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	2.630.030,56
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	3.549,13
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.633.579,69

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

Financiële schulden	8802	9.650.661,72
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	9.650.661,72
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	9.650.661,72

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	52.912.200,16
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	52.912.200,16
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	762.656,13
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	53.674.856,29

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	264.652,40
Geraamde belastingschulden	450	9.002,95

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	82.218,87

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

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

Boekjaar
522.880,44
.....
.....
.....

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740	763.382,27	192.478,89
-----	------------	------------

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	9,0	8,8
------	-----	-----

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9088	13.334	13.908
------	--------	--------

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

620	487.216,51	478.571,29
-----	------------	------------

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

621	129.663,31	118.139,09
-----	------------	------------

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

622	43.070,46	56.696,07
-----	-----------	-----------

Andere personeelskosten(+)/(-)

623	18.942,92	22.058,87
-----	-----------	-----------

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
Teruggenomen	9113	13.218,74	1.313,89
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	11.327,00	6.714,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	31.052,94	20.508,54
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	318.065,70	317.477,79
Andere	641/8	868,00	9.237,35
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,1	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	272	.....
Kosten voor de vennootschap	617	11.593,93	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	94.693,79	90.063,40
Interestsubsidies	9126	957.592,13	898.964,65
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6502	189,50	783,35
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	0,60	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	0,84	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	943,88	401.137,71
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	943,88	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	943,88	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
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	1.352,00
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	1.352,00
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**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	19.203,42
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	10.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen	9137	9.203,42
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	.....
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
.....		
.....		
.....		
.....		

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

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

Bronnen van belastinglatenties

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	.....	.....
Door de vennootschap	9146	.....	.....
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	147.464,42	133.663,43
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

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	3.495,00
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 25 jaar aan 4%;
- 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).

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	1001	9,0	4,0	5,0
Deeltijds	1002	.....	.....	.....
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	9,0	4,0	5,0

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	13.334	5.449	7.885
Deeltijds	1012	.....	.....	.....
Totaal	1013	13.334	5.449	7.885

Personeelskosten

Voltijds	1021	678.893,20	272.783,18	406.110,02
Deeltijds	1022	.....	.....	.....
Totaal	1023	678.893,20	272.783,18	406.110,02

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	9,0	4,0	5,0
1002	.....	.....	.....
1003	9,0	4,0	5,0
1011	13.334	5.449	7.885
1012	.....	.....	.....
1013	13.334	5.449	7.885
1021	678.893,20	272.783,18	406.110,02
1022	.....	.....	.....
1023	678.893,20	272.783,18	406.110,02
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	8,7	4,0	4,7
1013	13.908	6.262	7.646
1023	675.465,32	304.124,52	371.340,80
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 BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	272	.....
Kosten voor de vennootschap	152	11.593,93	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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			
210			
211			
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de 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 2021

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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 28 mei 2021. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA uitgevoerd gedurende vier 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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 77.126.830,07 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 329.064,57.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. 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, 11 mei 2022

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck

Bedrijfsrevisor

PENNEO

De handtekeningen in dit document zijn wettelijk bindend. Het document is ondertekend de met Penneo veilige digitale handtekening.
De identiteit van de ondertekenaars is vastgelegd en wordt hieronder vermeld.

Met mijn handtekening bevestig ik alle data en inhoud in dit document.

Geert Jeanne P Van Hemelryck

Finvision

Serial number: 0s9smws42one06bo8badqtnqcf17x74sle3

IP: 212.123.xxx.xxx

2022-05-06 10:18:47 UTC



Dit document is digitaal ondertekend met Penneo.com. De digitale handtekeninggegevens in het document worden beveiligd en gevalideerd door de berekende hash-waarde van het originele document. Het document is vergrendeld en voorzien van een tijdstempel met een certificaat van een vertrouwde derde partij. Alle cryptografisch bewijs is in deze pdf ingebed, voor toekomstige.

Hoe u de originaliteit van dit document verifieert

Dit document is beschermd door een Adobe CDS-certificaat. Wanneer u het document opent in Adobe Reader, zou u moeten zien dat het document is gecertificeerd door **Penneo e-signature service penneo@penneo.com**. Dit garandeert dat de inhoud van het document niet is gewijzigd.

U kunt het cryptografische bewijs in dit document verifiëren met behulp van de Penneo-validator, die u kunt vinden op <https://penneo.com/validate>

Remuneratieverslag 2021

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 2021:

Naam			Bedrag (161,70/zitp.) 2021 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2021 EUR
Backx E.	Bestuurder	Hekkerstraat 86/14, Wetteren	808,50	0,00
Veeckman W.	Ondervoorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	5 012,70	0,00
Blommaert Bart	Bestuurder	Wateringen 11, 9300 Aalst	1 940,40	48,64
Cornelis Justien	Bestuurder	Kortewagenstraat 62A, 9230 Wetteren	485,10	3,11
De Schaepmeester Odette	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1 940,40	1,11
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	2 102,10	2,93
Maes Dominique	Bestuurder	Roelandtstraat 5A, 9260 Wichelen	2 102,10	15,78
Matthys Marianne	Bestuurder	Provinciebaan 6, 9270 Laarne	2 748,90	30,91
Van Doorselaer Herwig	Bestuurder	Moerstraat 30/32, 9230 Wetteren	2 263,80	2,19
Verhoeven Myriam	Voorzitter	Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren	10 025,40	0,00
			29 429,40	104,68