

CVBA Mijn Huis



Jaarverslag 2013

Inhoud

1	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Algemene Vergadering.....	7
1.3	Raad van bestuur	8
1.4	Controleorganen	9
1.5	Personeel	10
1.6	Visitatie	12
2	PATRIMONIUM.....	15
2.1	Gronden.....	15
2.1.1	Onroerende transacties	15
2.1.2	Decreet grond- en pandenbeleid.....	16
2.2	Projecten.....	20
2.2.1	Opgeleverde weken.....	20
2.2.2	Werken in uitvoering	23
2.2.3	Geplande projecten	26
2.3	Evolutie patrimonium.....	40
2.3.1	Overzicht Patrimonium 2013	40
2.3.3	Harelbeke, Marktplaats	42
2.4	Financiering nieuwe projecten	42
2.5	Renovaties in 2013	43
2.5.1	Renovaties woningen	43
2.5.2	Renovaties voor mindervalide-personen.....	44
2.5.3	Renovaties van centrale verwarmingsketels	44
2.6	Onderhoud en Herstel 2013.....	45
2.6.1	Algemeen	45
2.6.2	Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit	49
2.6.3	Brandverzekering patrimonium	49
2.6.4	Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies	49
2.6.5	Bekomen premies.....	50
2.6.6	Onderhoudsploeg	52
2.6.7	Onderhoud en herstel per woongelegenheden	53
2.7	Financiering en planning renovaties en onderhoud.....	54
3	SOCIALE VERHURING	55
3.1	Sociale huurwetgeving	55
3.1.1	Inschrijvingsvoorwaarden	55
3.1.2	Toewijzing van een woning	56
3.1.3	Toelatingsvoorwaarden.....	56
3.1.4	Lokaal toewijzingsreglement	57
3.1.5	Intern huurreglement.....	57
3.1.6	Huuradministratie	58

3.1.7	Tweejaarlijkse actualisatie	61
3.1.8	Huurovereenkomst.....	67
3.1.9	Proefperiode van 2 jaar	68
3.1.10	Huisbezoeken na de proefperiode	68
3.1.11	Huurprijsberekening	72
3.1.12	EPC verslag.....	73
3.2	Huurinkomsten.....	74
3.3	Huurachterstal en huurschade.....	74
3.3.1	Gewone huurachterstal.....	74
3.3.2	Dubieuze vorderingen.....	75
4	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	76
4.1	Omzet van het boekjaar.....	76
4.2	Belangrijkste kosten	77
4.2.1	Administratiekosten	77
4.2.2	Onderhoud en herstel	78
4.2.3	Brandverzekering.....	78
4.2.4	Beheersvergoeding VMSW	78
4.2.5	Bezoldigingen	79
4.2.6	Afschrijvingen.....	80
4.2.7	Onroerende voorheffing.....	80
4.2.8	Kosten van schulden	80
4.3	Resultaat van het boekjaar.....	82
4.4	Liquide middelen.....	83
4.5	Balansanalyse	84
4.5.1	Liquiditeitsratio	87
4.5.2	Solvabiliteitsratio	88
4.5.3	Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening	89
4.5.4	Lange termijn schuldgraad.....	90
4.5.5	Aflossingscapaciteit	90

Geachte aandeelhouders,

2013 werd vooral gekenmerkt door twee belangrijke gebeurtenissen : namelijk de visitatie en de opening van de nieuwe burelen. Later meer daarover.

Op administratief vlak was 2013 vooral een jaar waarbij de huisvestingsmaatschappijen overstelpt werden met nieuwe wetgeving. Zo kwamen er een nieuw Kaderbesluit Sociale Huur, een nieuw Procedurebesluit, een nieuw Overdrachtenbesluit, een Reglement voor de verhuring van bescheiden huurwoningen en nog tal van wijzigingen. Waar het bij sommige besluiten de bedoeling was dat alles transparanter en duidelijker zou worden, moeten wij vaststellen dat – integendeel – bepaalde problematieken hopeloos ingewikkeld zijn geworden.

2013 was ook het jaar waarin de nieuwe raad van bestuur samengesteld werd. Op 28 mei dienden we afscheid te nemen van Willy Vandemeulebroucke, Annie Vandenberghe, Frans Desmet, André Degroote en Joke Desmet en mochten we Tine Desmet, Yolantha Kokozsko, Marleen Rogiers, Annicq Verschuere en Filip Kets verwelkomen. Deze laatste was op 27 november 2012 tijdelijk benoemd. Op 29 oktober 2013 nam ere-voorzitter Jozef Desmet na een carrière van 24 jaar waarvan 12 jaar als voorzitter afscheid van de raad van bestuur. Joke Desmet nam op dezelfde dag zijn plaats bij de raad van bestuur in.

Dat 2013 een druk jaar zou worden stond in de sterren geschreven. De renovatie van de oude burelen en de bouw van de nieuwe, legden een grote druk bij het personeel; stof, tocht en lawaai waren hun deel, iedereen verdient dan ook een pluim voor de wijze waarop hiermee werd omgegaan. Het hoogtepunt kwam er op 25 oktober met de officiële opening in aanwezigheid van de heer Carl Decaluwé , gouverneur van West-Vlaanderen. Het werd voor Mijn Huis een hoogdag met als uitloper de opendeurdag voor de huurders waar ongeveer een 300-tal personen op afkwamen.

Op projectvlak mag 2013 zeker niet misstaan. Zo werd de werf te Wakken, Mandelstraat opgeleverd en werden de werven Harelbeke, Toekomststraat en Deerlijk, Waregemstraat - die in 2012 waren opgestart – verder gezet. Er werden overigens nog twee werven extra opgestart, namelijk Vichte, Oudenaardestraat en Lendelede, Winkelsestraat. Twee projecten werden aanbesteed, Harelbeke, Pevernagestraat en Wakken, Burgemeester Verstaenlaan. Er werden 4 schetsontwerpen en 4 voorontwerpen bij de VMSW ingediend en één project – Desselgem , Baneik – is klaar om begin 2014 aanbesteed te worden. Het drukke bouwprogramma zal de komende jaren dus zeker verder aanhouden.

De infrastructuurwerken te Oostrozebeke, Palingstraat werden grotendeels afgewerkt. Na de bouw van de woningen volgt de tweede fase waarbij de afwerkingslagen en de groenomgeving zullen aangelegd worden. Ook op Goudwinde te Harelbeke werd eindelijk werk gemaakt van de aanleg van het binnenplein. Na een processie van Echternach, die meerdere jaren duurde ,werd uiteindelijk gestart met de aanleg van de groenzone met spel- en sportpleinen. In het voorjaar van 2014 zal het geheel beplant en afgewerkt worden. Ook te Deerlijk werden grote vorderingen gemaakt met de ontwikkeling van de infrastructuurwerken in de Driesknoklaan en de Waregemstraat en de groenaanleg in de Boelareststraat. De wegenisaanleg in de Paanderstraat daarentegen werd terug naar af verwezen. Het project doorstond immers de watertoets niet en de plannen dienden andermaal aangepast te worden. Te Anzegem werd de wegenis voor Ter Schabbe aanbesteed zodat de start de werken aldaar, in 2014 mag verwacht worden.

Op het vlak van renovaties en groot onderhoud was 2013 een heel druk jaar. In totaal werden er voor een totaalbedrag van € 1.200.971,78 aan onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium uitgevoerd. Het ganse patrimonium werd uitgerust met rookmelders. Mijn Huis loopt hiermee voor op de in de wetgeving opgelijste deadlines. Tevens werden er 15 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 519.315,00 en werden er bovenop het project van de vervanging van 120 CV-ketels nog eens 23 condenserende ketels geplaatst. In 19 woningen werd het volledige schrijnwerk vernieuwd en in 19 woningen werden de keukens vervangen. In 2013 werden overigens meerdere raamcontracten afgesloten voor ondermeer tuinafsluitingen, terrasbevloeringen, vloeren en faiences, binnendeuren, zachte bevloeringen, zinken goten en roofingdaken en garagepoorten.

De leegstand binnen het patrimonium bleef nagenoeg gelijk. Op 31 december 2013 stonden er 25 woningen leeg waarvan 8 woningen zullen verkocht worden. Mocht de Vlaamse overheid de renovatiebudgetten in 2014 terug activeren dan kan het renovatieproject van 10 woningen te Harelbeke, Deerlijk en Ooigem terug opgestart worden waardoor de structurele leegstand binnen het patrimonium nog zou afnemen.

Was 2012 een druk jaar voor wat betreft grondaankopen, dan was 2013 merkkelijk kalmer. Als belangrijkste feit is de aankoop van de gronden in de Vierkeerstraat te vermelden.

In 2014 zullen echter normaliter een aantal akten verleden worden waarvan de compromissen de voorbije jaren getekend werden. We denken hierbij aan Harelbeke - Westwijk, Stasegem – Steenbrugstraat en Anzegem – Ter Schabbe.

Voorts kreeg het Comité tot Aankoop de opdracht om 6 onverhuurbare woningen te verkopen. De feitelijke verkoop zal echter pas in 2014 gerealiseerd worden. Er werden echter wel vier woningen aan zittende huurders verkocht te Hulste (2), Deerlijk en Wakken. Deze verkopen hebben vanzelfsprekend een positief effect op het financieel resultaat van de maatschappij.

Minder positief was het gesteld met het Decreet grond- en pandenbeleid. Op 7 november en 18 december werd dit decreet door het Grondwettelijk Hof grotendeels vernietigd. De juridische gevolgen zullen pas in de loop van 2014 merkbaar worden. Promotoren die in het kader van dit decreet grond verkochten of verkoopsovereenkomsten tekenden, kunnen ingevolge deze vernietiging de ontbinding van verkopen vragen of eventueel een schadevergoeding eisen.

De dienst verhuring deed in 2013 terug veel inspanningen om de huurachterstal binnen de perken te houden. De totale achterstal klokte uiteindelijk af op € 5.613,2, wat in de huidige omstandigheden nog steeds schitterend kan genoemd worden. De instroom van probleemhuurders wordt immers jaar na jaar groter. Ook het aantal huurders met lage inkomens groeit gestaag. Niet alleen komen de huurprijzen hierdoor onder druk maar ook de achterstal dient steeds nauwer opgevolgd te worden.

2013 was ook het jaar van de visitatie. Op 21 en 22 februari werd onze maatschappij door de visitatiecommissie doorgelicht. De prestatiebeoordeling werd uitgevoerd conform het Draaiboek Prestatiebeoordeling SHM's van 5 juli 2012. Op 8 november 2013 werd het visitatierapport gepubliceerd op de website van Wonen Vlaanderen. Het resultaat mag als goed beschouwd worden. Van de 22 beoordeelde Operationele Doelstellingen waren er 17 goed en 5 voor verbetering vatbaar. In het voorjaar van 2014 zal een verbeterplan voorgelegd worden waarin zal aangegeven worden hoe en tegen welke datum de verbeteringen zullen nagestreefd worden.

Op personeelsvlak zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden. Gezien de personeelsorganisatie voldoende uitgebouwd is werden immers geen aanwervingen verricht. De werkdruk in de technische

dienst en tal van wijzigingen (extra taken) opgelegd door de overheid zouden ons echter in de toekomst wel kunnen nopen tot een eventueel gecombineerde aanwerving voor de technische dienst en de boekhouding.

De resultaten van 2012 konden in 2013 niet herhaald worden. Dit is echter volkomen logisch. Er werden immers minder uitzonderlijke resultaten geboekt wegens het ontbreken van verkopen van gronden – dit was in 2012 immers een grote bron van inkomsten. De belangrijkste reden is echter de grote stijging van de kosten voor onderhoud en herstel binnen het patrimonium. De laatste jaren lagen deze uitgaven iets lager dan vroeger. In 2013 zijn ze echter met € 229.369,55 gestegen. Dit is een stijging met 23,61%. Dit wordt vanzelfsprekend vertaald in een verbetering van het patrimonium maar evenzeer in een lagere winst. De winst over het boekjaar bedraagt echter nog steeds €721.823,11 waarvan €265.719,08 winst uit de gewone bedrijfsvoering.

De raad van bestuur is dan ook vereerd dit jaarverslag te kunnen voorleggen en wenst bij deze het personeel en de directie te danken voor hun inzet tijdens dit bijzondere jaar.

29 april 2014

De raad van bestuur

I BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1 BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1 Algemeen

Cvba Mijn Huis werd opgericht in 1926, de oprichtingsstatuten werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 januari 1928. In de loop der jaren werden de statuten diverse malen gewijzigd. De laatste wijziging dateert van 29 mei 2012, toen, naar aanleiding van de invoering van de nieuwe modelstatuten, ook de statuten van Mijn Huis werden aangepast.

Een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ondersteund door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW).

De VMSW zelf maakt deel uit van het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed). Momenteel is mevr. Freya Van Den Bossche bevoegd als minister voor de sector.

Het departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voorgedij- en inspectietaken. De VMSW doet de projectbegeleiding d.m.v. kwaliteitscontrole en kostprijscontrole en staat in voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur. De VMSW heeft ook een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten.

Eind 2013 waren er 96 sociale huisvestingsmaatschappijen. Van deze lokale maatschappijen zijn er 74 actief in de sector Verhuur en Beheer, 8 in de sector Kredietverlening en Verkoop en 14 hebben gemengde activiteiten.

Cvba Mijn Huis spitst zich momenteel toe op verhuur en beheer van woningen. Elke bouwmaatschappij heeft een eigen werkgebied dat echter kan overlappen met werkgebieden van andere bouwmaatschappijen. Cvba Mijn Huis werkt in 10 verschillende gemeenten.

In de statuten wordt het doel van onze bouwmaatschappij als volgt omschreven:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

4° De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgelegd in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

1.2 Algemene Vergadering

Op grond van de statuten dient de raad van bestuur van de maatschappij ten minste eenmaal per jaar verantwoording en rekenschap af te leggen aan de aandeelhouders. Dit gebeurt tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders. Deze algemene vergadering is het vennootschapsrechterlijke orgaan van de onderneming met de zogenaamde 'uiteindelijke macht' en bestaat uit de aandeelhouders met stemrecht, de bestuurders en de commissarissen-revisoren.

Zij kan de raad van bestuur ontbinden, bestuurders ontslaan of benoemen, de statuten wijzigen, ze moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat met de winst gebeurt.

De algemene vergadering komt minstens één maal per jaar samen. In beginsel dient de algemene vergadering gehouden te worden in de stad of gemeente en op de datum en het uur zoals vermeld staat in de statuten. Daarnaast kan de raad van bestuur of één of meerdere vennoten steeds een bijzondere of buitengewone algemene vergadering samenroepen indien zij dit nodig achten.

De algemene vergadering van cvba Mijn Huis is samengesteld uit de volgende overheden en personen:

NR	NAAM	AANTAL AANDELEN
1	VLAAMS GEWEST	140
2	PROVINCIE WEST VLAANDEREN	140
3	STAD HARELBEKE	160
4	OCMW HARELBEKE	184
5	GEMEENTE ANZEGEM	160
6	GEMEENTE AVELGEM	5
7	GEMEENTE DEERLIJK	160
8	GEMEENTE DENTERGEM	160
9	GEMEENTE LENDELEDE	160
10	GEMEENTE OOSTROZEBEKE	160
11	STAD WAREGEM	160
12	GEMEENTE WIELSBEKE	160
13	GEMEENTE ZWEVEGEM	50
14	DECRAEMER KOEN	25
15	CALLEWAERT-OSTIJN JENNY	4
16	DESMET FRANS	25
17	DECAVELE-VERMOTE JEANNINE	25
18	DEHULLU PHILIPPE	25
19	AMEYE MARIE-JEANNE	10
20	DECAVELE PIET	25
21	LIBERT WILLEM	50
22	PEERS XAVIER	20
23	SCHOTTE JOZEF	6
24	OSTIJN MARIJKE	1
25	VANACKERE GABRIEL	25
26	VANLUCHENE DIRK	25
27	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45
28	WINDELS DOMINIQUE	14
29-30	VERHELST ROGER	50
31	LANGSWEIRDT DIRK	1

32	TOP MAURICE	25
33	DEGROOTE KOEN	25
34	CLAERHOUT JO	25
35	VANROBAYS PATRICK	25
36	VANEECKHOUTTE DENISE	25
37	PINOIE ERIC	25
38	DESMET JO	25
39	VANDAMME HENDRIK	25
40	GALLE ETIENNE	25
41	SABBE JACQUES	25
42	MERVYLDE NOEL	25
43	VERVAEKE JEANNINE	25
44	DE RUYCK FRANS	25

TOTAAL	2500
---------------	-------------

De nominale waarde van één aandeel bedraagt 12,50 euro.

1.3 Raad van bestuur

Artikel 14 van de statuten bepaalt dat de “vennootschap wordt bestuurd door een raad, bestaande uit 19 leden”.

Eén mandaat wordt voorbehouden aan de provincie, 11 mandaten voor vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten, 1 mandaat voor het OCMW van Harelbeke en 6 mandaten voor andere (privé) aandeelhouders.

De volgende personen maakten op 31/12/2013 deel uit van de raad van bestuur :

Decavele Piet	als privé aandeelhouder	Voorzitter
Marleen Rogiers	namens de provincie West Vlaanderen	Bestuurder
Filip Kets	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Benoit Eddy	namens gemeente Deerlijk	Bestuurder
Soens Rik	namens stad Waregem	Bestuurder
Vancoillie Marianne	namens gemeente Wielsbeke	Bestuurder
Galle Etienne	namens gemeente Oostrozebeke	Bestuurder
Vanluchene Dirk	namens gemeente Zwevegem	Bestuurder
Persijn Noël	namens gemeente Dentergem	Bestuurder
Annicq Verschuere	namens gemeente Avelgem	Bestuurder
Yolantha Kokozsko	namens gemeente Anzegem	Bestuurder
Desmet Tine	namens gemeente Lendeledede	Bestuurder
Dominique Windels	namens OCMW Harelbeke	Bestuurder
Desmet Jo	privé aandeelhouder	Bestuurder
Libert Willem	privé aandeelhouder	Bestuurder
Pinoie Eric	privé aandeelhouder	Bestuurder
Ostijn Jenny	privé aandeelhouder	Bestuurder
Degroote Koenraas	privé aandeelhouder	Bestuurder

De duur van het mandaat van de bestuurders is vastgelegd op 6 jaar. De raad van bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter. Na 6 jaar kan het mandaat van bestuurder verlengd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering.

Niettegenstaande cvba Mijn Huis in 2013 87 jaar bestaat, kende de maatschappij tot op vandaag slechts 5 voorzitters van de raad van bestuur, zetelend voorzitter Piet Decavele niet meegerekend.



Bij de oprichting van de maatschappij werd Paul Peers benoemd als de eerste voorzitter. Vanaf 12 maart 1938 tot 11 juni 1949 leidde Edmond Vereenoghe de raad van bestuur. Jozef Lanneau nam op 11 juni 1949 de fakkel over en bleef voorzitter tot 23 mei 1967. Ingevolge onderlinge overeenkomst werd Gabriel Vanackere in 1967 de nieuwe voorzitter en in 1995 volgde Jozef Desmet hem op; hij werd op zijn beurt op 7 oktober 2007 opgevolgd door Piet Decavele.

Gezien 2012 het jaar van gemeentelijke verkiezingen was, zijn er in de loop van 2013 in de raad van bestuur een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo verlieten op 28 mei Willy Vandemeulebroucke, Annie Vandenberghe, Frans Desmet, André Degroote en Joke Desmet de raad van bestuur en namen Tine Desmet, Yolantha Kokozsko, Marleen Rogiers, Annicq Verschuere en Filip Kets, die reeds tijdelijk benoemd was, hun nieuw mandaat op. Bij deze wenst cvba Mijn huis de uittredende raadsleden te bedanken voor hun inzet en feliciteert zij de nieuwe raadsleden met hun mandaat.

Op 25 oktober 2012 deelde De heer Jozef Desmet mee dat hij wenste ontslag te nemen als lid van de raad van bestuur. Jozef zetelde vanaf 25 mei 1989 onafgebroken in de raad van bestuur van Mijn Huis. Van 1 oktober 1995 tot 30 september 2007 was hij eveneens voorzitter van onze bouwmaatschappij. Cvba Mijn Huis wenst hem dan ook uitdrukkelijk te bedanken voor zijn inzet gedurende al die jaren. Het ontslag van Jozef Desmet ging in op 29 oktober 2013. Op deze datum werd Joke Desmet aangesteld als nieuwe bestuurder van de bouwmaatschappij.

1.4 Controleorganen

De maatschappij stelde op 29 mei 2012 het kantoor van Piet Dujardin aan als bedrijfsrevisor en dit voor een periode van vier jaar.

Het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed) is belast met het toezicht op de lokale huisvestingsmaatschappijen en stelt hiervoor een toezichthouder aan. Opeenvolgend fungeerden mevrouw Hilde Storms, de heer Wim Verfaillie en de heer Joeri Demaré als toezichthouder van onze vennootschap.

De toezichthouder oefent het toezicht uit over volgende materies:

- erkenningsvoorwaarden
- sociaal huurbesluit
- overdrachtenbesluit (ver-/aankoop gronden, sociale woningen en kavels, ...)
- financieel beheer
- statuten
- wetgeving overheidsopdrachten
- kostprijzen sociale woningen
- boekhouding
- verwerving onroerende goederen

Volgens de statuten kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd directiecomité en/of aan een directeur. Beiden kunnen handelen als orgaan van de vennootschap (art. 18 van de statuten). Vanuit inspectie RWO werd meermaals aangedrongen op de opmaak van een intern reglement en de eventuele vorming van een directiecomité. Een intern reglement is een document waarin de bevoegdheden en de opdrachten van de verschillende bestuursorganen worden vastgelegd.

Op 29 november 2011 trad het definitief intern reglement in voege. In dit intern reglement werd ook "het directiecomité" geïnstalleerd. Oorspronkelijk bestond dit directiecomité uit voorzitter en directeur. Op 29 oktober 2013 besliste de raad van bestuur om het directiecomité uit te breiden tot vier personen. Hiertoe werden de heren Filip Kets en Etienne Galle aangesteld tot ondervoorzitter. De vergaderingen van dit directiecomité dienen als voorbereiding van de vergaderingen van de raad van bestuur maar er worden ook op gestructureerde wijze allerlei problemen en onderwerpen besproken. Na elke vergadering wordt een verslag opgemaakt, waarvan er eveneens een kopie naar het Agentschap Inspectie RWO wordt opgestuurd.

1.5 Personeel

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten (art 20 van de statuten) en leidt de administratie en het personeel van de vennootschap (art. 19 van de statuten).

Volgens het MB Beheersaspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket er als volgt uit : weddebarema A213 (min. €38.030- max. €54.780, geïndexeerd), een bedrijfswagen en groepsverzekering.

Het personeelsbestand van de maatschappij bestond op 31/12/2013 uit 10 voltijdse bedienden, twee onderhoudslui en een aantal conciërges.

Op 4 september 2013 trad andermaal een stagiaire in dienst bij de cvba Mijn Huis. Axana Goesaert biedt gedurende haar stage vooral ondersteuning aan de dienst Onderhoud en Herstellingen, maar zij is ook inzetbaar voor eventuele ander taken.

Onze medewerkers zijn elke dag telefonisch te bereiken van 9.00 u tot 12.00 u en van 13.30 u tot 17.00 u, behalve op vrijdagmiddag.

De burelen zijn geopend op woensdag- en donderdagvoormiddag van 9 uur tot 12.00 uur.
Op dondernaamiddag zijn de burelen ook op afspraak open van 14.00 uur tot 18.30 uur.

Voor inschrijvingen, inlichtingen, vragen of klachten kunnen de volgende personen rechtstreeks gecontacteerd worden:

<i>Onthaal</i>	<i>Nele Vandermeersch</i>
<i>Algemene Administratie</i>	
<i>Kandidaat huurders</i>	<i>Piet Vanackere</i>
<i>Algemene informatie</i>	
<i>Huurders</i>	<i>Jana De Leersnijder</i>
<i>Plaatsbeschrijvingen</i>	<i>Emmy Vermeersch</i>
	<i>Lies Bauters</i>
<i>Onderhoud en herstellingen</i>	<i>Claude Vermoere</i>
<i>Renovaties</i>	<i>Vanessa Van Velthoven</i>
<i>Projectopvolging</i>	<i>Renaat Labbe</i>
<i>Boekhouding</i>	<i>Johan Cortier</i>
<i>Directie</i>	<i>Koen Verdru</i>

1.6 Visitatie

Op 21 en 22 februari ging de visitatie van Mijn Huis door. Voor onze bouwmaatschappij bestond de visitatiecommissie uit volgende personen : Swa Silkens, Lode Conings en Peter Bulckaert.

Het definitief rapport van de visitatie werd afgeleverd op 8 juli 2013 en op 8 oktober 2013 gepubliceerd op de website van de Vlaamse Overheid.

Niettegenstaande er 5 van de 22 Operationele Doelstellingen "Voor verbetering vatbaar" scoorden, mag ons inziens toch van een goed rapport gesproken worden. Het resultaat ziet er als volgt uit:

		Beoordeling
PV 1	BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN	Goed
OD 1.1	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Goed
OD 1.2	De SHM realiseert nieuwe sociale koopwoningen	n.v.t.
OD 1.3	De SHM brengt sociale kavels op de markt	n.v.t.
OD 1.4	De SHM verworft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren	Goed
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed
PV 2	KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING	Voor verbetering vatbaar
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig	Goed
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid	Voor verbetering vatbaar
OD 2.3	De SHM bouwt aanpasbaar	Goed
PV 3	BETAALBAARHEID VAN WONEN	Goed
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust	Goed
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust	Goed
PV 4	SOCIAAL BELEID	Voor verbetering vatbaar
OD 4.1	De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Goed
OD 4.2	De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan	Voor verbetering vatbaar
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Voor verbetering vatbaar
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Goed
PV 5	INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID	Goed
OD 5.1	De SHM is financieel leefbaar	Goed
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed	Goed
OD 5.3	De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Goed
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	Goed
OD 5.5	De SHM streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij	Goed
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed interne controlesysteem	Goed
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering	Goed
PV 6	KLANTVRIENDELIJKHEID	Voor verbetering vatbaar
OD 6.1	De SHM informeert burgers snel en duidelijk	Voor verbetering vatbaar
OD 6.2	De SHM informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk	Goed
OD 6.3	De SHM meet de tevredenheid van klanten	Voor verbetering vatbaar

De visitatiecommissie formuleerde eveneens een aantal aanbevelingen voor de maatschappij.

Deze luiden als volgt:

5.1 Aanbevelingen voor de SHM

Op basis van de uitkomsten van de prestatiebeoordeling geeft de visitatiecommissie SHM de volgende aanbevelingen:

1. Zorg voor constante aandacht om de aan de huurder aan te rekenen huurlasten te beperken. Zoek hierbij naar andere systemen en goedkope alternatieven, waarbij ook de huurder zelf kan worden aangesproken.
2. Zet de genomen maatregelen ter verbetering van de financiële toestand verder. Monitor de financiële toestand op permanente basis en stuur tijdig bij. De visitatiecommissie vindt het belangrijk dat de SHM in de reactie op het visitatierapport duidelijk omschrijft hoe ze de verbetering van de financiële leefbaarheid zal bestendigen voor de volgende vijf jaar (zie OD 5.1).
3. Communiceer met de OCMW's en lokale welzijnsdiensten (CAW) over de toepassing van de procedure huurdersachterstal. Betrek hen hierin als een partner.
4. Organiseer de aanwezigheid van Mijn Huis in de wijken op een meer structurele wijze. Formuleer hiervoor duidelijke doelen, bijvoorbeeld dat medewerkers minstens 14-daags alle wijken hebben bezocht, de dienst verhuuringen 6-maandelijks elke gang, en de technische en sociale medewerkers elke huurder minstens vijfjaarlijks. Heb hierbij aandacht voor mogelijke leefbaarheidsproblemen.
5. Stimuleer het opstarten van een bewonerswerking.
6. Zoek naar nieuwe communicatiemogelijkheden en een bredere samenwerking met de lokale publieke én private welzijnssector. Heb hierbij aandacht voor concrete samenwerking rond huurdersbegeleiding en het aanbieden van nieuwe woonmogelijkheden. Wees hierin een inventieve woonmaatschappij.
7. Ontwikkel bijkomende en alternatieve communicatie-instrumenten voor de huurders en de kandidaat-huurders. Stel een aantal gerichte folders en informatiebrochures ter beschikking, op taalgebruik aangepast aan de huurder. Kijk hiervoor naar goede voorbeelden in de sector. Een periodieke 'nieuwsbrief' gericht naar alle huurders en naar de welzijnsdiensten vormt een mogelijk bijkomend kanaal.
8. Investeer in het meten van de klantentevredenheid en in een klachtenprocedure en zet ze in als instrumenten om de werking te verbeteren.

Naar aanleiding van het rapport diende Mijn Huis een verbeterplan op te maken.

Mijn Huis engageerde zich om de standaardbrieven te herschrijven in minder archaïsche en beter begrijpbare taal en om zich in te schrijven in een lopend project betreffende tevredenheidsmeting.

Voor de Operationele Doelstellingen 4.2 en 4.3 – respectievelijk “De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidproblemen aan” en “De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer”, stelde Mijn Huis voor de studie voor de tevredenheidsenquête van HIVA af te wachten. Als uit deze studie blijkt dat er een kwalitatief beleidsdocument ter beschikking is, kan een tevredenheidsenquête in zijn geheel of per module gehouden worden. Aan de hand van de resultaten zal dan nagekeken worden welke concrete maatregelen er dienen genomen te worden naar leefbaarheid toe en hoe en welke bewonersgroepen kunnen aangesproken worden om mee te denken

aan de verdere aanpak van diverse problematieken. Voorts wenst de maatschappij eveneens meer aandacht te schenken aan initiatieven inzake milieuvriendelijkheid en duurzaamheid binnen, een voor onze maatschappij, financieel haalbare context.

In haar definitieve reactie van 5 november 2013 verweet minister Freya Van Den Bossche Mijn Huis, in haar nota te weinig feedback gegeven te hebben betreffende de financiële leefbaarheid van de maatschappij. Wij zijn echter van mening steeds als een goed huisvader te handelen met voldoende aandacht voor de financiële toestand van de bouwmaatschappij. De reactie van de minister leek ons dan ook overtrokken.

Het resultaat mag hoe dan ook als positief beschouwd worden.

II PATRIMONIUM

2 PATRIMONIUM

2.1 Gronden

2.1.1 Onroerende transacties

2.1.1.1 Verwervingen

Op 31/12/2013 heeft cvba Mijn Huis 249.763,8 m² onbebouwde terreinen in bezit (21.561 m² meer dan op 31/12/2012).

Ligging			Oppervlakte in m ²	Mutatie 2013
Anzegem	Anzegem	Ter Schabbe	9.663	
	Vichte	Oudenaardestraat	2.107	
Deerlijk		Waregemstraat	1.237	
		Drieknokstraat	7.460	
		Paanderstraat	1.171	
		Beekstraat	4.454	
		(Boelareststraat)		
Dentergem	Wakken	Groenhove	2.871	10/06/2013
Harelbeke		Goudwinde/Goudberg	15.703	
		Goudwinde/Goudberg: infrastructuur	20.759	
		Toekomststraat	636	
		A. Pevernagestraat	1.633	
		Vaartstraat	6.938	
		Graaf Boudewijn I- straat nr. 3	159	
	Hulste	Ter Elst	56.411	
	Bavikhove	Vierkeerstraat	18.792	21/03/2013
Lendelede		De Vierschaar	602	
		Winkelsestraat	301	
Oostrozebeke		Centrum	14.629,8	
		Palingstraat	27.014	
Waregem	Beveren Leie	Roestraat	2.038	
	Desselgem	Tienbunder	7.197	
		Ooigemstraat	26.606	
		Zilverberg	4.489	
Zwevegem	Heestert	Eikenborg	13.039	
TOTAAL			249.763,8 m²	

In 2013 werd er verder geïnvesteerd in de aankoop van bijkomende bouwterreinen.
Zo realiseerde Mijn Huis in 2013 volgende grondaankopen:

Aankoop grond te Bavikhove, Vierkeerstraat (18.972 m ²)	prijs : € 930 000,00
Aankoop te Wakken, Groenhove (2.871 m ²)	prijs : € 229.680,00

De totale waarde van de grondaankopen bedroeg € 1.159.680,00 en de totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van € 6.607.274,18.

2.1.1.2 Verkopen

2.1.1.2.1 **Verkoop van gronden**

In 2013 werden geen gronden verkocht.

2.1.1.2.2 **Verkopen van woningen**

Sinds eind 2006 hebben sociale huurders het recht om na 5 jaar hun sociale woning aan te kopen. De enige voorwaarde is dat de huurwoning gedurende een periode van meer dan 15 jaar als sociale huurwoning verhuurd werd.

In 2013 hebben een viertal huurders van hun kooprecht zittende huurder gebruik gemaakt:

12/04/2013 Camiel Cluysestraat 25, Wakken	€163.000,00
16/04/2013 Nachtegalenlaan 2, Hulste	€148.000,00
29/05/2013 Chrysantenlaan 2, Hulste	€156.000,00
05/07/2013 Astridpad 25, Deerlijk	€148.000,00
De totale verkoopsofbrengst uit deze transacties bedroeg € 615.000.00.	

Niettegenstaande de vraag aan het Comité van Aankoop tot verkoop van een aantal onverhuurbare woningen werden er in 2013 in dit kader geen woningen verkocht. In 2014 daarentegen verwachten wij een zestal verkopen van onverhuurbare woningen.

2.1.2 Decreet grond- en pandenbeleid

Op 18 maart 2009 keurde het Vlaamse Parlement het nieuwe decreet Grond- en Pandenbeleid goed. Het trad in werking op 1 september 2009.

De doelstelling van de Vlaamse overheid was betaalbaar wonen mogelijk te maken voor iedereen, zowel in de huur- en eigendomssector. Er werd daarom beslist het sociaal woonaanbod te verruimen en een structureel grond- en pandenbeleid in te voeren.

In 2007 waren 5,6 % van de woningen in Vlaanderen sociale huurwoningen (+/- 140 000). Het was de bedoeling om tegen 2020 43 000 extra huurwoningen te bouwen, waarvan 8 125 woningen in West Vlaanderen.

In de eigendomssector was het objectief 21 000 bijkomende sociale koopwoningen en 1000 bijkomende sociale kavels tegen 2020. De voorbije jaren werden gemiddeld ongeveer 800 koopwoningen per jaar gebouwd zodat er ook hier een serieuze inhaalbeweging noodzakelijk bleek te zijn.

Iedere gemeente waar minder dan 9 % van de woningen sociaal worden verhuurd (door een huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor) zouden tegen 2020 bijkomende sociale huurwoningen moeten gebouwd worden. Gemeenten waar minder dan 3 % van de woningen sociaal worden verhuurd, moeten nog een extra inspanning leveren. Volgens een bepaalde formule werd per gemeente vastgelegd hoeveel extra woningen moeten worden gebouwd. Voor ons werkgebied gelden de volgende cijfers:

	Sociaal objectief HUUR	Te realiseren Mijn Huis
ANZEGEM	92	92
AVELGEM	26	2
DEERLIJK	76	76
DENTERGEM	52	16
HARELBEKE	183	183
LENDELEDE	36	36
OOSTROZEBEKE	49	49
WAREGEM	208	69
WIELSBEKE	24	8
ZWEVEGEM	0	0
TOTAAL	746	531

Omdat in sommige gemeenten ook andere huisvestingsmaatschappijen actief zijn, werd voor deze gemeenten een inschatting gemaakt van het aandeel van onze maatschappij. Dit betekende concreet dat cvba Mijn Huis 531 bijkomende sociale huurwoonegelegenheden diende te realiseren in de periode 2009 – 2020.

De gemeenten hebben de opdracht om er voor te zorgen dat deze bijkomende sociale huur- en koopwoningen tegen 2020 worden gebouwd. De gemeente moeten hiervoor, onder bepaalde voorwaarden, in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning een sociale last opleggen aan toekomstige bouwprojecten.

Op 7 november en 18 december 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof grote delen van het bewuste decreet. Door deze vernietiging is het niet meer mogelijk om sociale lasten aan de private promotoren op te leggen. De vernietiging van het decreet is ingegaan met terugwerkende kracht, zodat reeds verrichte verkopen of getekende verkoopsovereenkomsten door de verkopende partijen zouden kunnen in vraag gesteld worden. Private promotoren zouden eventueel schadevergoeding kunnen eisen voor ontlopen winsten bij verkopen in het kader van het decreet grond-en pandenbeleid. Het zal in 2014 afwachten zijn hoe de private sector op deze vernietiging zal reageren.

De sociale last die aan de gemeenten werd opgelegd, blijft echter van kracht.

De tabel hieronder geeft de prognose weer van de realisaties van Mijn Huis voor de eerstkomende jaren met hun impact op de sociale objectieven van de gemeenten in het werkgebied.

	Gerealiseerd < 2014										Te realiseren tot 2020					GEREA- LISEERD 2016	DOEL DEKREET	SALDO 2016
	Nulmeting 31/12/2007	Sociale last	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
Anzegem	131	92							28	42	50					120	92	-28
Avelgem	2	2														0	2	2
Deerlijk	195	76							15	50						65	76	11
Dentergem	92	16						3								11	16	5
Harelbeke	537	183			19	15	23		10	15		102	35			219	183	-36
Lendelede	76	36							8		22					30	36	6
Oostrozebeke	97	49	20							77						97	49	-48
Waregem	163	69																
Wielisbeke	153	8							13	10				35		58	69	11
Zwevegem	37	0									9					9	8	-1
												27				27	0	-27
	1483	531	20	0	19	15	23	3	61	197	90	111	62	35	0			
			Gerealiseerd 2008 -----> 2013							Te realiseren 2014 --> 2020					556	636	531	-105

2.2 Projecten

2.2.1 Opgeleverde weken

2.2.1.1 Wakken: Mandelstraat: opbouw van 3 appartementen.

Het gebouw bestaat uit 3 appartementen met 2 slaapkamers. Op de gelijkvloerse verdieping is een appartement voorzien dat specifiek is ingericht voor minder valide personen of senioren met bewegingsmoeilijkheden. Het appartement beschikt eveneens over een ruime garage. De appartementen zijn inmiddels allemaal verhuurd vanaf 01/11/2013.

Oppervlakte terrein	102 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	28/02/2012
Bestelbedrag	€ 350.399,76 + BTW
Eindafrekening	€ 371.920,64 + BTW
Aannemer	Top Home Building nv uit Dentergem
Startdatum	27/08/2012
Uitvoeringstermijn	400 kalenderdagen
Contractuele einddatum	30/09/2013
Opleveringsdatum	14/10/2013 (termijnsverlengingen wegens weerverlet en meerwerken)
Financiering	FS3



Foto van het afgewerkt project in de Mandelstraat genomen op 11/10/2013.

2.2.1.2 Harelbeke, Markstraat 80: uitbreiden en renoveren van de bestaande kantoren.

De werken (lot ruwbouw en afwerking (deels)) voor de uitbreiding van de burelen (aanbesteed op 24 mei 2012), werden door de firma Detrax nv uit Vichte opgestart op 17/09/2012.

De oplevering van deze werken was contractueel voorzien tegen 04/04/2013, maar mede door de strenge winter 2012-2013, alsook door planningsproblemen en de eerder wat stroeve werking met de aannemer, liepen de werken vertraging op en ging de oplevering van de werken door Detrac nv pas door op 27/06/2013.

Vanaf mei 2013 volgen er een reeks aannemers in functie van de afwerking van de nieuwbouw en renovatie van het bestaande gedeelte. De belangrijkste werken, waarvoor diverse onderhandelingsprocedures en aanbestedingen werden uitgeschreven, waren:

- Vloerwerken, terras en wandelpad uitgevoerd door Patrick Claerhout bvba.
- Vast meubilair uitgevoerd door Decorteam Meuleman nv.
- Zwevend plafond uitgevoerd door Estrikor nv.
- Schilderwerken en zachte bevoering uitgevoerd door Jodecor nv.
- Los meubilair en rollend archief uitgevoerd door Joye Kantoorinrichting nv.
- Keuken personeel uitgevoerd door Plus Point Interieur.
- Parketbevoering uitgevoerd door Laco Projectflooring & Finishing.

De gerenoveerde en vernieuwde kantoren werden op vrijdag 25/10/2013 feestelijk in gebruik genomen. Aansluitend hield de bouwmaatschappij op zaterdag 26/10/2013 een opendeurdag voor alle huurders, die zo ook konden kennis maken met de vernieuwde en gerenoveerde kantoren.

De reacties waren unaniem lovend en positief; het personeel is inmiddels gesetteld op zijn (ver)nieuw(d)e werkstek.



Onthulling gedenkplaat tijdens openingsreceptie. Op de foto ziet u van links naar rechts: 1ste schepen te Waregem & lid van de raad van bestuur Rik Soens, architect Gunnar Goedefroo, directeur Mijn Huis Koen Verdru, voorzitter Mijn Huis Piet Decavele, provinciegouverneur Carl Decaluwe, burgemeester Harelbeke Alain Top en voorzitter OCMW Harelbeke & lid van de raad van bestuur Dominique Windels.

2.2.2 Werken in uitvoering

2.2.2.1 Harelbeke: Toekomststraat: opbouw van 10 appartementen.

Het project behelst de bouw van 10 appartementen met 2 slaapkamers met 10 autostaanplaatsen, waarvan 6 in de parkeergarage op het gelijkvloers.

Oppervlakte terrein	636 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	22/03/2012
Bestelbedrag	€ 1.098.976,53 + BTW
Aannemer	Alg. Bouwondernemingen Deruyck bvba uit Roeselare
Startdatum	17/09/2012
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen
Contractuele einddatum	10/03/2014
Vermoedelijke einddatum	29/04/2014 (wegens meerwerken en weerverlet)
Financiering	FS3



Foto van het project in de Toekomststraat genomen op 12 december 2013.

2.2.2.2 Deerlijk: Waregemstraat (Mulderstraat): opbouw van 15 appartementen.

Het project behelst de bouw van 15 appartementen. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 3 appartementen met 1 slaapkamer die specifiek voorzien zijn voor minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden en 4 aanpasbare appartementen met 1 slaapkamer

Oppervlakte terrein	1.237 m ²
Ontwerper	Sileghem & Partners cvba
Aanbesteding	21/06/2012
Bestelbedrag	€1.595.728,12 + BTW
Aannemer	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	05/11/2012
Uitvoeringstermijn	570 kalenderdagen

Contractuele einddatum	28/05/2014
Vermoedelijke einddatum infrastructuurwerken)	07/11/2014 (wegens weerverlet, meerwerken en problematiek
Financiering	FS3



Foto van het project in de Waregemstraat genomen op 18 december 2013.

2.2.2.3 Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen

Het project omvat het bouwen van 28 appartementen die verdeeld worden over 2 gebouwen (A en B) waarin elk 14 appartementen met 2 slaapkamers worden gebouwd. Zowel in blok A, als in blok B zijn 3 appartementen (hoekappartementen zijde inrit Okay) aanpasbaar aan minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden mits een kleine kost (hier zijn inmiddels inrijdouches, verhoogde toiletten, aangepaste stopcontacthoogte en bredere deuren voorzien), maar alle andere appartementen zijn, mits een extra kost, volledig aanpasbaar (bredere deuren van 1m zijn nu reeds standaard voorzien). Onder het gebouw B en het tussengebied tussen beide gebouwen zit een ondergrondse parkeergarage voor 21 wagens met ruime fietsenberging. Bijkomend zijn er 8 bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

Oppervlakte terrein	2.107 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	13/12/2012
Bestelbedrag	€ 3.178.939,60 + BTW
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	12/08/2013
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Contractuele einddatum	02/04/2015
Vermoedelijke einddatum	27/02/2015 (de aannemer houdt er een strakke planning op na en vermoeden zelf dat de werken eerder zullen opgeleverd kunnen worden)
Financiering	FS3



Foto van het project in de Oudenaardestraat genomen op 18/12/2013

2.2.2.4 Lendelede, Winkelstraat: 8 appartementen

Het bouwprogramma bestaat uit 5 appartementen van het type 1/2 (met één slaapkamer voor twee personen), 2 appartementen van het type 2/3 (met twee slaapkamers voor drie personen) en één dakappartement van het type 3/5 (met drie slaapkamers voor 5 personen). Op het gelijkvloers werden 4 parkeerplaatsen voorzien wat de goedkeuring van de gemeente Lendelede kon wegdragen, gezien er in principe senioren zullen gehuisvest worden en omwille van de nabijheid van een grote openbare parking.

Oppervlakte terrein	301 m ²
Ontwerper	architectenbureau Callewaert-Creupelandt bvba
Aanbesteding	13/12/2012
Bestelbedrag	€ 801.874,16 + BTW
Aannemer	Siemoens bvba uit Aarsele
Startdatum	09/09/2013
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
Contractuele einddatum	02/12/2014
Vermoedelijke einddatum	02/12/2014 (op heden nog geen termijnsverlengingen toegekend)
Financiering	FS3



Foto van het project in de Winkelsestraat genomen op 23/12/2013

2.2.3 Geplande projecten

De komende jaren melden zich aan als een zeer drukke jaren betreffende projecten. Een aantal projecten kenden een voortzetting van reeds gevoerde initiatieven, andere projecten werden van nul opgestart, anderen werden inmiddels aanbesteed.

De hieronder vermelde bespreking betreft enkel een summier schets van de stand van zaken. Voor meer inlichtingen kan men steeds op de maatschappij terecht.

2.2.3.1 Projecten in aanbesteding

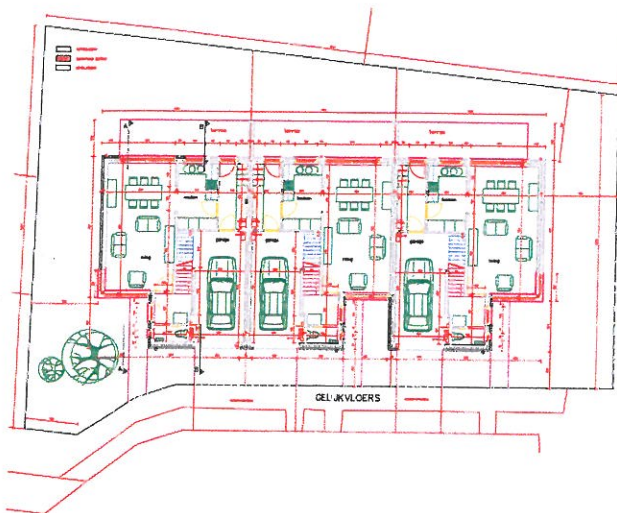
2.2.3.1.1 Denfergem (Wakken), Burg. Verstaenlaan: 3 woningen

Het bouwprogramma voorzien de afbraak van 4 onverhuurbare seniorenwoningen die worden vervangen door 3 aaneengeschakelde woningen met 3 slaapkamers en garage.

Het voorontwerp werd door de VMSW goedgekeurd op 18/10/2012. De bouwvergunning werd verleend op 1 maart 2013.

Het definitief ontwerp werd door de VMSW goedgekeurd 02/09/2013. De aanbesteding werd gepubliceerd op 21/08/2013, de opening vond plaats op 04/10/2013. De gunning en de opstart der werken zijn voorzien in het voorjaar 2014.

Oppervlakte terrein	590 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	04/10/2013
Ramingsbedrag	€ 364.744,33 + BTW
Financiering	FS3



2.2.3.1.2 Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 15 appartementen

Het bouwprogramma bestaat uit 15 appartementen en 15 achterliggende garageboxen + fietsenberging.

Op de gelijkvloerse verdieping worden 2 appartementen (met 2 slaapkamers) aangepast aan minder valide personen of senioren met bewegingsmoeilijkheden. Verder vinden we op het gelijkvloers nog één appartement met één slaapkamer. Op de verdiepingen vinden we respectievelijk nog 9 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met één slaapkamer.

De goedkeuring van het voorontwerp werd ontvangen op 14/05/2012. De bouwvergunning werd verleend op 27/11/2012.

Het definitief ontwerp werd door de VMSW goedgekeurd 02/09/2013. De aanbesteding werd gepubliceerd op 06/09/2013 en de opening vond plaats op 15/10/2013. De gunning en de opstart der werken zijn voorzien in het voorjaar 2014.

Oppervlakte terrein 758 m²

Ontwerper architect Vanherweghe-Cleemput bvba

Aanbesteding 15/10/2013

Ramingsbedrag € 1.610.379,41 + BTW

Financiering FS3

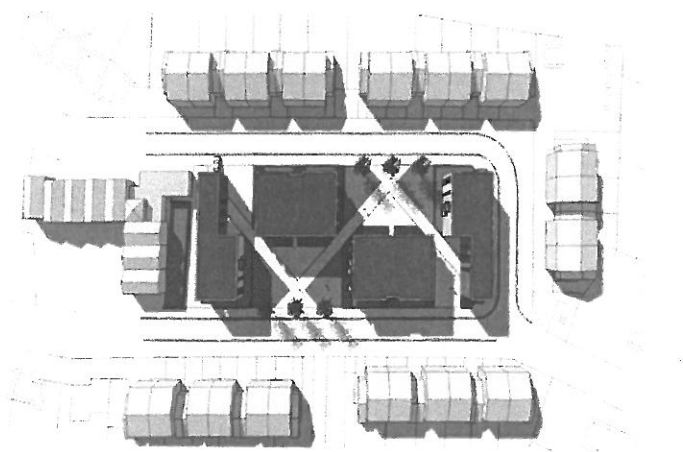


2.2.3.2 Projecten in fase definitief ontwerp

2.2.3.2.1 **Anzegem (Vichte): Cottereel & Cardijn – 41 huurappartementen**

Het voorontwerp werd bij de VMSW goedgekeurd op 30/08/2012. Einde 2013 kregen we een duidelijker beeld over de werken van het project in de Oudenaardestraat. Deze nieuwbouw zal in eerste instantie dienen om de bewoners van Cottereel&Cardijn te herhuisvesten tijdens de bouwwerken van het project Cottereel&Cardijn. In een eerste infovergadering die doorging op 8 oktober 2013 werden de bewoners geïnformeerd over beide projecten en de daaruit vloeiende consequenties (bvb. de verhuis begin 2015).

Inmiddels werd de opdracht gegeven aan de architect (Studio Plus Architecten uit Roeselare) om de bouwaanvraag in te dienen (ingediend 13/03/2013) en te starten met de opmaak van het definitief ontwerp. De afspraak is dat het definitief ontwerp wordt afgewerkt tegen juni 2014. Een voorzichtige raming op het voorontwerp bedraagt €5.307.450,- (excl. BTW).



2.2.3.2.2 **Waregem (Desselgem): Baneik:**

De restgronden op de Zilverbergwijk te Desselgem werden nooit overgedragen naar het openbaar domein en zijn dus nog steeds eigendom van Mijn Huis. Na enkele besprekingen met de gemeente werd een ontwerp voorgelegd met 10 appartementen met een half-ondergrondse parkeergarage voor 10 wagens. Het voorontwerp, van de hand van architectenbureau Callewaert-Creupelandt werd door de VMSW goedgekeurd op 18/10/2012.

Het definitief ontwerp werd opgemaakt en door de VMSW goedgekeurd op 08/10/2013. Momenteel wordt nog gewacht op de goedkeuring van de VMSW om de aanbestedingsprocedure op te starten. Vermoedelijk mag in het voorjaar van 2014 aanbesteed worden.

De raming van het definitief ontwerp bedraagt € 1.349.886,56 (excl. BTW).



2.2.3.3 Projecten in fase voorontwerp

2.2.3.3.1 **Deerlijk: Boelarestraat (Beekstraat): 28 huurwoningen en -appartementen**

Mijn Huis stelde in 2011 Jan Vanheuverzwijn aan als architect voor dit project.

Na verscheidene besprekingen met de VMSW werd het voorontwerp op 20 november 2012 goedgekeurd.

Het project wordt opgedeeld in 2 delen (A en B). Deel A behelst 5 gelijkvloerse woningen en 5 duplexwoningen. Deel B behelst 18 appartementen met 2 slaapkamers met een ondergrondse parkeergarage voor 28 wagens.

De raming van dit voorontwerp bedraagt €3.125.281,50 (excl. BTW).

Studiebureau Plantec is de ontwerper van de infrastructuur en zal dit project combineren met de aanleg van de Driesknoklaan (Meerkoetstraat) en van de Waregemstraat (Mulderstraat). De plenaire vergadering betreffende deze infrastructuurwerken vond plaats op 08/11/2013.

Gezien de EPB-reglementering van 01/01/2014 zal verstrengen (voortaan dient E60 en hernieuwbare energie gehaald te worden), werd beslist de bouwvergunning nog in 2013 aan te vragen (deze werd ingediend op 08/10/2013) en synchroon het definitief ontwerp op te maken. Het indienen van dit definitief ontwerp bij de VMSW mag nog verwacht worden in het voorjaar van 2014.



2.2.3.3.2 Waregem (Beveren-Leie): Roestraat: 5 woningen en 8 appartementen

Via een onderhandelingsprocedure werd Architecten Wielfaert bvba uit Waregem aangesteld 12/03/2012 als ontwerper van dit project.

Een ontwerp met 5 aaneengesloten woningen (waarvan 2 met 3 slaapkamers en 3 met 2 slaapkamers) en een appartementsblok met 8 appartementen werd overgemaakt ter goedkeuring aan de VMSW.

Het voorontwerp werd goedgekeurd door de VMSW op 09/01/2013. De raming van dit voorontwerp bedroeg €1.478.804,25 (excl. BTW)

Gezien de omgevingsaanleg te kleinschalig was voor de VMSW om dit via de geijkte weg te realiseren, werd door de VMSW gevraagd hier zelf in te staan voor de omgevingsaanleg (het speelplein). Architecten Wielfaert bvba kreeg in uitbreiding op hun huidig contract de opdracht toebedeeld.

Inmiddels werd nog in 2013 de bouwvergunning aangevraagd, die werd verleend op 29/08/2013.

De opmaak van het definitief ontwerp werd aansluitend gestart en vermoedelijk mag verwacht worden dat dit bij de VMSW wordt ingediend in het voorjaar van 2014.



2.2.3.3.3 Oostrozebeke, Palingstraat: 18 appartementen en 19 woningen

Eerder besliste de raad van bestuur om in dit project op het centrale gedeelte geen kavels maar huurwoningen en huurappartementen aan te bieden.

In samenspraak met de gemeente werd nadien besloten om hier 18 huurappartementen en 19 woningen te bouwen. Naast ons project zal de bouwmaatschappij De Mandel hier eveneens 25 koopwoningen realiseren.

De aanbesteding van de infrastructuurwerken, uitgewerkt door studie bureau Demey uit Roeselare, vond plaats op 16/10/2012. De werken, die gegund werden aan de firma RTS uit Zedelgem, zijn opgestart 13 mei 2013. De eerste fase is inmiddels afgewerkt, er wordt nu enkel nog gewacht op de HS-cabine die door Mijn Huis besteld diende te worden, om de nutsleidingen verder te finaliseren.

Het ontwerp, van de hand van architect Geert Vanherweghe, bestaat uit 1 blok van 18 appartementen met 2 slaapkamers, 3 gelijkaardige blokken van 5 gekoppelde woningen (3 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 2 seniorenwoningen met 1 slaapkamer) en 1 blok van 4 gekoppelde woningen (2 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 2 seniorenwoningen met 1 slaapkamer).

De seniorenwoningen zijn aangepast aan minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden en kunnen tevens omgevormd worden tot een woning met 2 slaapkamers.

Dit is een eerste project waar ook een nieuw concept zal gerealiseerd worden. De huurwoningen zijn namelijk horizontaal gekoppelde woningen. Vooraan wordt een gelijkvloerse seniorenwoning voorzien met een kleiner voortuintje. Achterliggend komt er een duplexwoning met drie slaapkamers voor gezinnen. Deze woningen hebben een grotere achtergelegen tuin.

Ook in het project Anzegem ter Schabbe – fase II zou dit concept geïntroduceerd worden.

Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW op 09/01/2013. De bouwvergunning werd verleend op 08/08/2013. Aansluitend werd gestart met de opmaak van het definitief ontwerp dat in het voorjaar van 2014 zal worden ingediend bij de VMSW.

De totale kostprijs van het project werd in voorontwerp geraamd op € 3.822.306,14 (excl. BTW).



2.2.3.3.4 Oostrozebeke, Ettingen: 22 appartementen en 16 woningen

Na lang aangesleept te hebben is er nu vooruitgang te merken in het infrastructuurdossier, opgemaakt door studie bureau Verschaeve uit Loppem. De plenaire vergadering vond plaats op 27/03/2013. De aanbesteding van de wegenis mag voorzien worden in het voorjaar van 2014.

Architect Jan Vanheuverzwijn maakte een ontwerp met 22 huurappartementen en 16 huurwoningen. Naastliggend neemt bouwmaatschappij De Mandel de koopwoningen voor hun rekening. Inmiddels werd het voorontwerp bij de VMSW ingediend en mag de goedkeuring hiervan verwacht worden in het voorjaar van 2014.

Om echter te ontsnappen aan de strengere EPB-reglementering (vanaf 2014) werd de bouwaanvraag nog ingediend bij de gemeente op 19/12/2013. De vergunning mag eveneens verwacht worden in het voorjaar van 2014.

Aansluitend zal dan gestart worden met de opmaak van het definitief ontwerp. De raming bij voorontwerp bedraagt € 4.567.736,40.

2.2.3.4 Projecten in fase schetsontwerp

2.2.3.4.1 Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat: 24 huur- en 12 koopwoningen

De aankoop van de gronden van Immo Desimpel (site Marbra-Lys) werd in 2012 afgerond.

Op het terrein wensen de bouwmaatschappijen Mijn Huis en de Zuid-West-Vlaamse SHM respectievelijk 24 huurappartementen en 12 koopappartementen te realiseren.

De architect werd via een architectuurwedstrijd onder de vorm van een algemene offerteaanvraag met jurering aangesteld. De inschrijvingen dienden uiterlijk tegen 28/03/2013 bij Mijn Huis binnen te zijn en werden door een 10-koppige jury beoordeeld op 22 april 2013. Architectenbureau Groep III Architecten uit Brugge werden de laureaat uit de 12 inzendingen bij deze wedstrijd.

Het schetsontwerp werd op 10 juli 2013 ingediend bij de VMSW en mocht intussen hun goedkeuring genieten.

De raming bij schetsontwerp bedraagt € 3.105.066,76 (voor het deel huur) en €1.511.209,00 (voor het deel koop).

Het voorontwerp is inmiddels in opmaak, het indienen bij de VMSW hiervan mag men naar schatting situeren rond juni 2014.



2.2.3.4.2 Deerlijk : Paanderstraat: 10 huurappartementen

Nadat de problematiek van de subsidiëring van de sociale kavels werd opgelost, kon de verdere ontwikkeling terug opgestart worden. In zijn uiteindelijke vorm behelst het project nu 10 huurappartementen, 14 koopwoningen en 23 kavels. In samenwerking met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij organiseerde Mijn Huis een beperkte offertevraag. Na de eerste fase werden vier ontwerp bureaus weerhouden om mee te dingen in de tweede fase. Het project werd uiteindelijk toegewezen aan 2DVW architecten uit Antwerpen die volgens de jury het beste ontwerp indiende.

Het schetsontwerp werd ingediend bij de VMSW op 27/03/2013 en inmiddels mochten we het akkoord ontvangen. De architect is intussen gestart met de opmaak van het voorontwerp dat mag verwacht worden tegen medio 2014.

De raming bij schetsontwerp bedraagt € 1.024.600,00 (voor het deel huur) en €1.540.900,00 (voor het deel koop). De infrastructuurwerken (aanleg wegenis) werden op 02 juli 2013 heraanbesteed.



2.2.3.4.3 Harelbeke (Bavikhove): Vierkeerstraat: 8 huur- en 4 koopwoningen

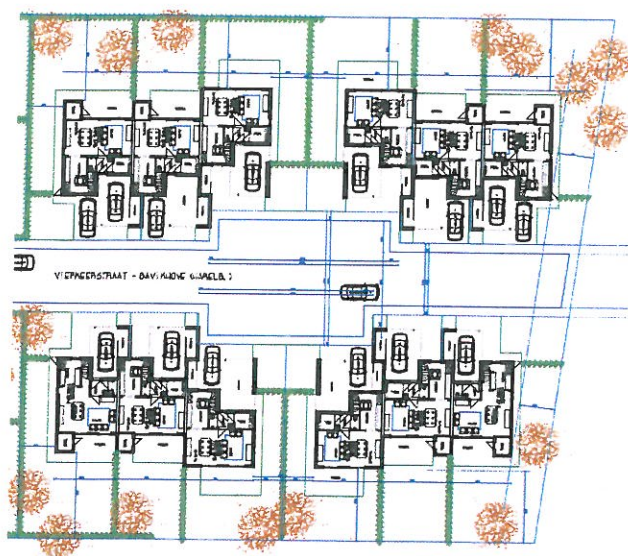
Op 16 januari 2013 werden 4 ontwerpers via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgenodigd zich kandidaat te stellen en een offerte in te dienen.

2 inschrijvingen werden ontvangen en na beoordeling werd Architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba uit Heule aangesteld als ontwerper.

Tijdens de onderhandelingsprocedure werd er van uit gegaan dat er 13 à 14 woningen op het terrein konden worden neergezet, na overleg met de dienst stedenbouw Harelbeke werd echter overeengekomen dat het terrein een maximale bezettingsgraad van 12 woningen kan verdragen. Ook hier gaat onze maatschappij een samenwerking aan met de Zuid-West-Vlaamse SHM die de 4 koopwoningen voor zijn rekening zal nemen. Mijn Huis bouwt 8 huurwoningen.

Intussen werden de eerste contacten gelegd voor de nodige infrastructuurwerken bij de VMSW en werden intussen veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever aangesteld.

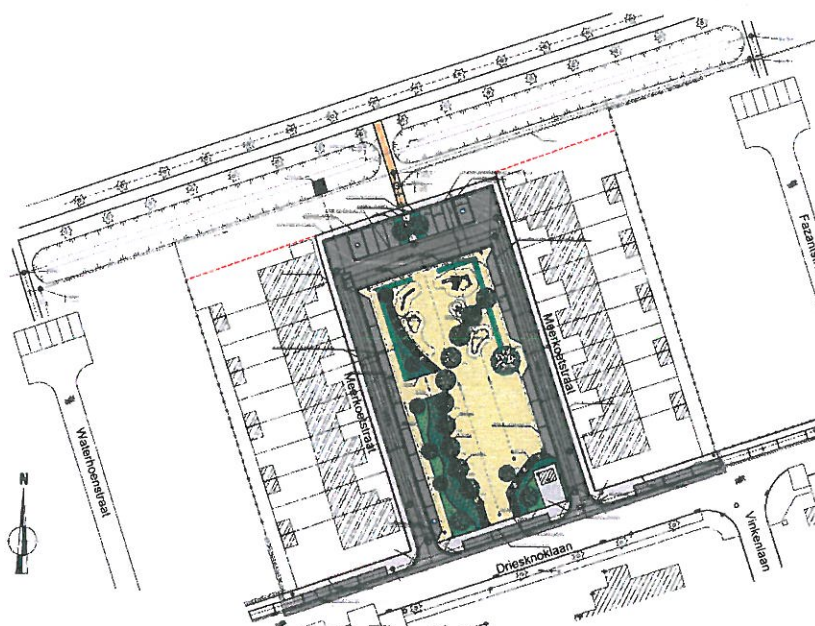
Het schetsontwerp is in opmaak en zal worden ingediend in het voorjaar van 2014.



2.2.3.4.4 Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen

Op 28 juni 2011 stelde de raad van bestuur architect Steven Verbeke aan als ontwerper voor 16 woningen in de Driesknoklaan. Na onderzoek is gebleken dat het terrein voldoende ruimte biedt voor de bouw van 20 in plaats van de 16 oorspronkelijk voorziene woningen. Met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij te Kortrijk zal een gecombineerd project van 12 huur- en 8 koopwoningen gerealiseerd worden. Het aangepaste schetsontwerp (voor 20 woningen) werd pas op 18/12/2013 goedgekeurd. In het voorjaar van 2014 zal gestart worden met de opmaak van het voorontwerp.

Voor het dossier van de infrastructuurwerken, waarvan Plantec nv uit Oostende de ontwerper is, zijn inmiddels ook al nieuwe stappen ondernomen. Een infovergadering voor de omwonenden ging door op 27/06/2013, de plenaire vergadering vond plaats 05/09/2013. De opmaak van het definitief dossier voor de wegenis is inmiddels gestart en zal klaar zijn in het voorjaar van 2014.

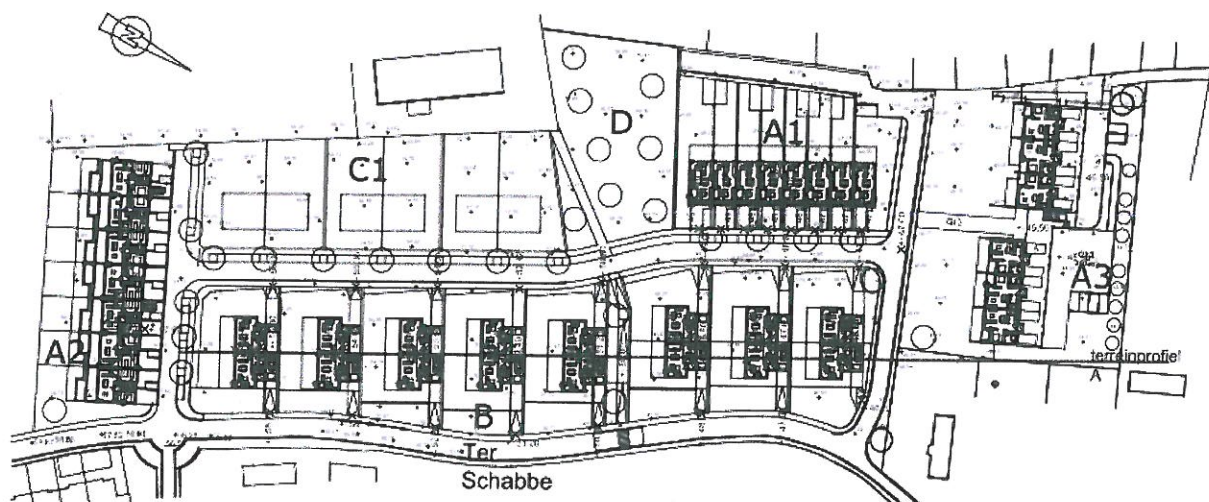


2.2.3.4.5 Anzegem: Ter Schabbe : 34 huurwoningen

Het project kende net als in 2012, ook in 2013 een zeer trage vooruitgang. De bouwaanvraag van de wegenis is op heden nog niet verleend, maar dit zal wellicht begin 2014 gebeuren. De openbare aanbesteding voor de infrastructuur ging inmiddels door - de opening der biedingen was voorzien op 10/09/2013. De werken gaan vermoedelijk van start in het voorjaar van 2014.

Naast de 34 huurwoningen (3 blokken, zijnde A1 – A2 - A3) van onze maatschappij, bouwt de Zuid-West-Vlaamse SHM hier eveneens 16 koopwoningen. Het schetsontwerp, van de hand van architect Bart Vandekerckhove, werd inmiddels in 2011 door de VMSW goedgekeurd. Recentelijk zijn nieuwe besprekingen opgestart met de ontwerper ifv de opmaak van het voorontwerp en het bouwaanvraagdossier.

Gezien het wegenisdossier vertraging opliep, kan vermoedelijk pas gestart worden met de bouw van dit project tegen eind 2014/begin 2015.



2.2.3.4.6 *Lendelede, De Vierschaar*

De dringende en noodzakelijk renovatie van het dak van de bestaande appartementsgebouwen werd eind 2012 gerealiseerd.

Intussen heeft Mijn Huis de naastliggende gronden aan De Vierschaar verworven. Deze verwerving biedt perspectieven om een kwalitatief hoogstaand project te ontwikkelen.

In de loop van 2012 startte Leiedal eveneens met de opmaak van het nieuwe RUP. Op heden werd dit RUP nog niet goedgekeurd. In 2013 kwam er immers een negatief advies vanwege de Provincie West-Vlaanderen. Na enkele besprekingen met de betrokken partijen werd een nieuw ontwerp dossier ingediend. Pas na goedkeuring van dit RUP kan het architectenbureau starten met de schetsontwerpen van het nieuwe project.



2.2.3.5 *Projecten in voorbereiding*

Naast de projecten die hierboven in detail besproken werden en waarvoor Mijn Huis reeds concrete stappen zette of reeds schetsen of plannen voorhanden zijn, zitten de volgende projecten nog in een embryonale fase. Mede door mogelijke vernietiging van het decreet Grond- en pandenbeleid kunnen en sommige projecten op de helling komen te staan.

- Anzegem, Schabbe – fase II: 8 woningen
 - o Aankoop jegens Hyboma in het kader van het decreet Grond-en pandenbeleid
- Dentergem (Wakken): Groenhove : 8 woningen
 - o Aankoop jegens Hyboma in het kader van het decreet Grond-en pandenbeleid
- Harelbeke, Westwijk: 35 huur- en 15 koopappartementen
 - o aankoop grond in het kader van decreet Grond- en pandenbeleid
- Harelbeke, Steenbrugstraat: 8 appartementen
 - o Aankoop grond in het kader van decreet Grond- en pandenbeleid
- Wielsbeke (Ooigem), Bavikhoofsestraat: 9 appartementen
 - o Aankoop jegens Christelijke Mutualiteiten van het ex-CM kantoor

Deze lijst kan nog aangevuld worden met projecten die reeds ter sprake zijn gekomen of in onderhandelingsfase zijn, maar waarvoor nog geen verdere concrete stappen zijn ondernomen, zoals:

	Desselgem	Tienbunder	5201	30
	Desselgem	Astridlaan		
	Beveren Leie	Roestraat	4906	13
WIELSBEKE				
	Ooigem	Bavikhoofsestraat CM	5199	9
ZWEVEGEM				
	Heestert	Eikenborg	5558	27

In totaal staan er 578 woontiteiten op het programma.

2.3 Evolutie patrimonium

2.3.1 Overzicht Patrimonium 2013

Het aantal wooneenheden die onze vennootschap bezit is met 1 wooneenheid gedaald t.o.v. 2012:

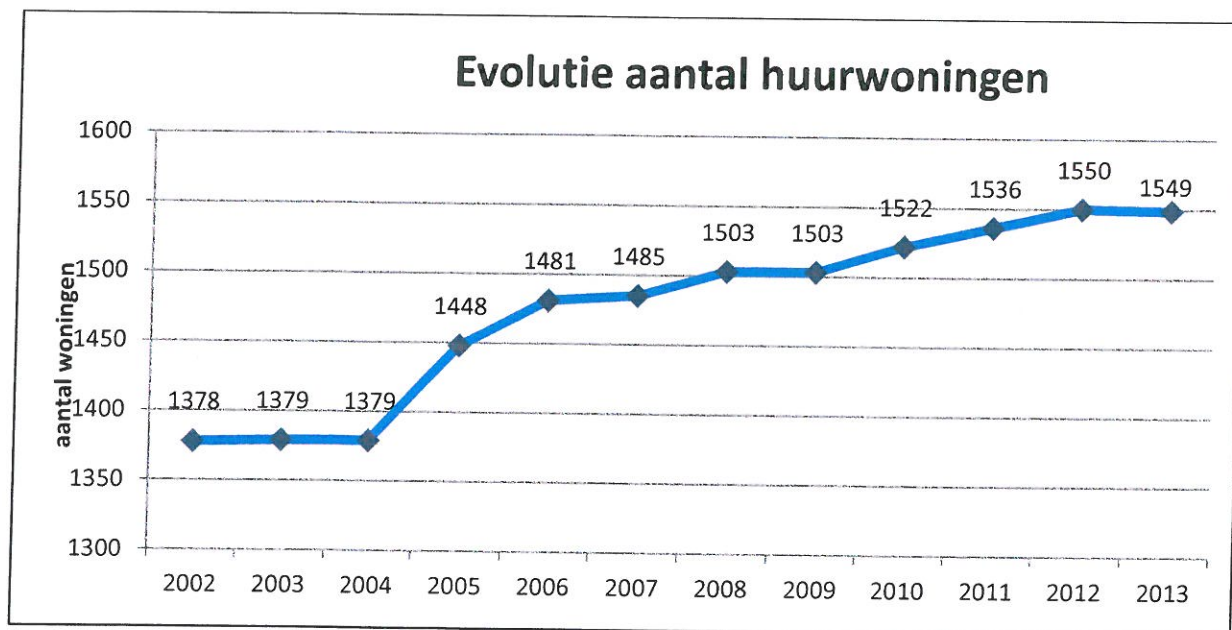
toestand 31/12/2012	1.550 wooneenheden
verkochte huurwoningen Harelbeke en Hulste	- 4 wooneenheden
Verkochte onverhuurbare woningen	0 wooneenheden
Ingebruikname per 28/02/2012: 3 appartementen te Wakken, Mandelstraat	+ 3 wooneenheden
Totaal aantal woningen op 31/12/2013	1.549 wooneenheden

Van de 1549 wooneenheden zijn er 936 woningen en 613 appartementen. Daarnaast bezit onze vennootschap 288 garages en 1 winkelruimte.

Ten gevolge van deze bewegingen is de balanswaarde van het patrimonium gestegen met €2 963 993,22 of 4,01 % t.o.v. 2012.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2012	€ 73 880 618,97
Aankopen onbebouwde gronden + overboekingen	€ 1 114 170,38
Ingebruikname 3 app. Mandelstraat Wakken	€ 503 157,22
Administratief centrum : uitbreiding + renovatie	€ 1 510 690,66
Renovatie commercieel gebouw Harelbeke	€ 55 914,53
Renovatie 36 app. Ter Abdijhoeve/Tweebruggestr. Harelbeke	€ 1 285 026,75
Afgewerkte renovaties 2013	€ 526 654,97
Nieuwe keukens 19 huurwoningen	€ 95 681,81
Installatie CV-ketels 23 woningen	€ 48 047,84
Verkoop 4 huurwoningen	€ -151 680,30
Afschrijvingen boekjaar	€ -2 023 670,64
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2013	€ 76 844 612,19

Daarnaast zijn er voor €4 017 057,52 activa in aanbouw (€2 693 358,30 in 2012), gespreid over de meerdere nieuwbouwprojecten, de vervanging van 120 cv-ketels fase 2 en diverse renovaties van woningen/appartementen.



2.3.3 Harelbeke, Marktpllein

Sedert 1969 werd dit gelijkvloers als commerciële ruimte verhuurd en dit betekende een meerwaarde voor het centrum van Harelbeke. De laatste jaren ging het echter minder goed en uiteindelijk werd de handelshuurovereenkomst dan ook opgezegd.

Op 30 september 2011 werd het pand definitief door de huurder verlaten.

In september 2012 besliste Mijn Huis om met immobiliënmakelaar Dewaele & Turner een makelaarscontract te onderhandelen om via dat kantoor het pand te huur aan te bieden. Begin 2013 kwam Mijn Huis hierdoor in contact met Bingoshops uit Ronse. Zij wilden de winkelruimte huren in vervanging van hun twee winkels te Ronse en Spiere-Helkijn. Het huurcontract ging in op 1 maart 2013 en aanvankelijk leek de winkel goed te draaien. Eind 2013 kreeg Mijn Huis echter het bericht dat het huurcontract zou opgezegd worden wegens te weinig activiteit en eveneens ten gevolge van twee inbraken in het pand. In 2014 zal dienen nagegaan te worden wat er met de gelijkvloerse ruimte zal gebeuren. Dit zal zeker in samenspraak zijn met de stad Harelbeke die verder werkt met de marktontwikkeling en de vernieuwing van de Leieboorden. Het nieuwe RUP voor de Markt ligt overigens ter tafel en wordt begin 2014 goedgekeurd.

2.4 Financiering nieuwe projecten

Ter vervanging van het vorige NFS2 – **Nieuw FinancieringsSysteem 2** werd door de Vlaamse overheid een nieuw systeem uitgewerkt . Het Financieringsbesluit **FS 3** . Op 20 december 2012 keurde de Vlaamse Regering dit nieuw financieringssysteem goed.

Het financieringsbesluit is in belangrijke mate het op één lijn krijgen van de verschillende financieringsmechanismen die in de sociale woningbouw gangbaar zijn en over meerdere besluiten verspreid waren. Daarnaast tracht het al de initiatiefnemers gelijk te berechtigen door eenzelfde financiering voor eenzelfde verrichting aan te bieden (heeft geleid tot het verdwijnen van de SBR-subsidie waar bijvoorbeeld OCMW's nog gebruik van konden maken maar die voor de SHM's in onbruik was geraakt). Tot slot wil het ook een antwoord bieden op enkele heikele punten zoals: de te dure financieringskost voor sociale huurwoningen, het nog onbestemd karakter van percelen op ogenblik van verwerving (in veel gevallen weet een SHM nog niet hoeveel en of ze al dan niet huur-of koopwoningen gaat bouwen) met als oplossing het prefinancieringssysteem), het ongenueanceerde karakter van de NFS2-tabel met zijn ondoorzichtige forfaitaire financieringsplafonds en ten laatste, de betaalbaarheid van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) voor het Vlaams Gewest.

In het FS3 worden 4 vormen van financiering geïdentificeerd:

1. Tussenkost in de prefinanciering;
2. Tussenkost in de leningslast FS3 ;
3. Tenlasteneming;
4. Subsidiëring.

Het is in de context van dit jaarverslag echter niet aangewezen om het nieuw financieringssysteem volledig te gaan bespreken. Inlichtingen hieromtrent kunnen steeds bij de directie verkregen worden.

2.5 Renovaties in 2013

2.5.1 Renovaties woningen

In 2013 werd voor een totaal van € 1 955 411,37 afgewerkte renovatiewerken uitgevoerd, dit is een stijging t.o.v. 2012 met € 626 498,54.

Van € 1 955 411,37 werd € 667 078,98 met eigen middelen gefinancierd. Van de totale renovatiekost is er € 1 285 026,74 afkomstig van de renovatiewerken te Harelbeke, Twee Bruggenstraat/ Ter Abdijhoeve.



Vijftien woningen werden volledig of gedeeltelijk gerenoveerd. Dit gebeurde met eigen middelen, voor een totaal van €510 262,92.

Harelbeke	Tweebruggenstraat 82/003	Volledige renovatie woning	€ 35 619,81
Harelbeke	Ter Abdijhoeve 14/001	Volledige renovatie woning	€ 31 090,18
Harelbeke	Broelstraat 132	Deelrenovatie woning	€ 38 691,35
Harelbeke	Broekplein 6	Volledige renovatie woning	€ 44 522,31
Bavikhove	Tuinwijk 29	Volledige renovatie woning	€ 32 398,25
Hulste	Nachtegalenlaan 13	Deelrenovatie woning	€ 13 546,35
Deerlijk	Vredeplein 30	Deelrenovatie woning	€ 16 750,76
Deerlijk	Boudewijnlaan 41	Deelrenovatie woning	€ 11 980,80
Ooigem	Peter Benoistraat 5	Deelrenovatie woning	€ 26 906,71
Ooigem	Tuinwijk 3	Volledige renovatie woning	€ 66 109,93
Wakken	C.Cluysestraat 27	Deelrenovatie woning	€ 15 212,94
Wakken	Burg. Verstaenlaan 12	Volledige renovatie woning	€ 85 976,83
Anzegem	Borreberg 30	Deelrenovatie woning	€ 17 793,47
Oostrozebeke	Dentergemstraat 122	Volledige renovatie woning	€ 45 908,51
Oostrozebeke	Vlissingestraat 31	Deelrenovatie woning	€ 14 781,44
Oostrozebeke	Vlissingestraat 37	Deelrenovatie woning	<u>€ 12 973,28</u>
Totaal:			€ 510 262,92

Eind 2013 zijn verschillende volledige renovaties opgestart die verder worden afgewerkt in 2014.

Op 20 maart 2013 heeft een hevige brand gewoed in de woning gelegen in Motestraat 8 te Harelbeke. In afwachting van verkoop van de woning werd ze op dat moment verhuurd aan het OCMW van Harelbeke. Door de zware kosten die de herstellingswerken van deze woning met zich mee zullen brengen, heeft CVBA Mijn Huis beslist om deze woning volledig te renoveren om nadien opnieuw te verhuren. Voor deze herstellingswerken werd ons door de verzekeraar een schadebedrag toegekend van € 73 936,00 (excl. btw). In 2013 werd hier reeds 80% van uitbetaald. De werken zullen aanvangen in 2014.

2.5.2 Renovaties voor mindervalide-personen

In 2013 werden uiteindelijk geen woningen voor mindervalide personen gerenoveerd. In 2014 worden de werken voor Koeksken 69 te Bavikhove aangevat. In de Raad van Bestuur werd beslist om Cardijnstraat 8C te Vichte niet meer aan te passen voor mindervalide personen.

2.5.3 Renovaties van centrale verwarmingsketels

In 2013 werd de twee fase van het vervangen van de binneninstallatie van CV in 120 woningen opgestart. Halfweg 2013 werd dit dossier on hold geplaatst. Begin 2014 wordt deze fase opnieuw verdergezet.

Daarnaast werden er in 2013 nog eens extra in 23 woningen een nieuwe cv-ketel geplaatst. Dit voor een bedrag van € 48.047,84.

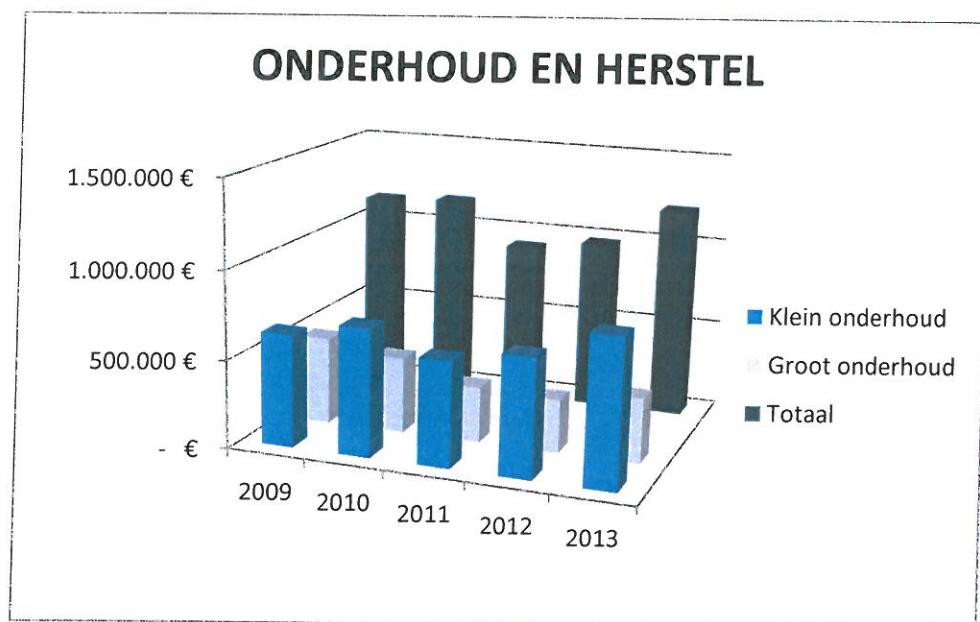
2.6 Onderhoud en Herstel 2013

2.6.1 Algemeen

In 2013 werd voor een bedrag van € 1 200 929,14 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een stijging t.o.v. 2012 met € 229 326,91 of 23,60%.

	2009	2010	2011	2012	2013
Klein onderhoud	€ 639 127,00	€ 724 337,00	€ 675 512,51	€ 670 338,14	€ 833 265,34
Groot onderhoud	€ 497 054,00	€ 431 437,00	€ 332 211,25	€ 301 264,09	€ 367 663,80
Totaal	€1 136 181,00	€1 155 775,00	€1 007 723,76	€971 602,23	€1 200 929,14

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



Er werden 16 keukens vernieuwd in diverse woningen, met een totale kostprijs van € 80 123,20. Deze keukens werden eveneens met eigen middelen betaald.

In 2013 werd een aanbesteding uitgeschreven voor het vervangen van keukens in 10 woningen. Dit project werd toegekend aan de firma Dirk Spiessens uit Hulste. De uitvoering van dit project is echter voorzien in 2014.

In 17 woningen in de Nachtegalenlaan te Hulste werd het buitenschrijnwerk vervangen voor een bedrag van € 56 425,43.

In 4 dakappartementen in Kouters te Beveren-Leie werden de veluxen vervangen voor een bedrag van € 13 800,00.

Mijn Huis vernieuwde in 5 woningen de badkamers voor een bedrag van € 12 199,96. Dit werd volledig met eigen middelen betaald.

In 2013 zijn we van start gegaan met het opmaken van raamcontracten om bepaalde werken uit te voeren in het patrimonium. In 2013 zijn volgende raamcontracten opgestart:

Raamcontract	Aannemer	Bedrag
Tuinafsluiting	Tuinen Francis	€ 67 000,00
Garagepoorten	Vermo Carports	€ 56 400,00
Vloeren en Faiences	Claerhout Patrick	€ 66 600,00
Terrasbetegeling	D'Hondt Kurt	€ 61 570,00
Dakbedekking platte daken	V-Roofing	€ 65 925,00
Zachte vloerbekleding	Jodecor	€ 46 505,00
Binnendeuren	Spiessens Dirk	€ 20 100,00
Goten	Bossuyt Johan	€ 37 450,00

Op 6 juli 2012 beslist de Vlaamse Regering dat alle huurwoning dienen voorzien te worden van een rookmelder per bouwlaag. Na een aanbesteding gaf CVBA Mijn Huis de opdracht aan de firma EPS-Protection uit Zwevegem voor het plaatsen van rookmelder(s) in alle huurwoningen en -appartementen. De totale kostprijs van het project bedraagt € 52 385,95. Hiervan werd in 2013 reeds voor € 44 891,68 uitgevoerd, volledig ten laste van de winst- en verliesrekening.

Naar aanleiding van een keuring van de elektrische binneninstallatie, die CVBA Mijn Huis in 50 woningen te Harelbeke heeft laten uitvoeren door BTV uit Harelbeke, dienden de afgekeurde installaties in orde gebracht te worden. De aanbesteding voor deze aanpassingen aan de elektrische binneninstallaties van de afgekeurde woningen, werd toegewezen aan de firma Delaere uit Heule voor een bedrag van € 41 500,00.

De belangrijkste onderhoudswerken die in 2013 werden uitgevoerd worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Harelbeke	1	Vernieuwen voegwerk	€ 6 798,63
Hulste	17	Leveren en plaatsen van nieuw schrijnwerk	€ 56 425,43
Beveren-Leie	4	Leveren en plaatsen van nieuwe veluxen	€ 12 800,00
Diverse gemeenten	16	Vervangen van keukens	€ 80 123,20
Diverse gemeenten	57	Leveren en plaatsen van dakisolatie	€ 91 862,32
Diverse gemeenten	6	Renovaties badkamers	€ 12 199,96
Diverse gemeenten		Leveren en plaatsen van nieuwe tuinafsluiting	€ 67 000,00





Het vervangen van buitenschrijnwerk in 17 woningen te Hulste.

Het vervangen van tuinafsluiting
Voor



Na



Vervangen van veluxen
Voor



Na



2.6.2 Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit

In 2012 werd een aanbesteding uitgeschreven voor het onderhoudscontract voor CV, sanitair en elektriciteit, voor ons patrimonium. Voordien viel dit onderhoudscontract onder drie verschillende firma's, namelijk Six, Ongenae en Vanderpe.

Mijn Huis vertrouwde dit onderhoudscontract toe aan de firma Deneckere Lieven uit Kortrijk voor een bedrag van € 239 962,00. Dit contract ging van start op 1.05.2013.

2.6.3 Brandverzekering patrimonium

In 2012 werd een aanbesteding uitgeschreven voor de brandverzekering voor ons patrimonium. In 2012 werd deze aanbesteding toegekend aan Ethias. Omwille van een opzegperiode bij de vorige verzekeraar Axa werd het volledige patrimonium pas stelselmatig, naar gelang de vervaldatum van de polis, opgenomen in de nieuwe polis bij Ethias. Vanaf 10 mei 2013 valt het volledig patrimonium onder de nieuwe verzekeringspolis.

2.6.4 Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

Niettegenstaande de cijfers voor onderhoud en herstellingen een aanzienlijke hap uit ons budget nemen, kunnen stevast een aantal bedragen gerecupereerd worden via:

- schadevergoedingen van de brandverzekering
- recuperatie van kosten ten laste van de huurders
- premies van nutsmaatschappijen voor bepaalde verbeteringswerken

Recuperatie via	
Schadevergoeding brandverzekering	€ 75 973,84
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 50 284,88
Aangevraagde premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 79 215,35
Totaal :	€ 205 474,07

De recuperatie van kosten ten laste van de huurders is licht gedaald t.o.v. 2012. Het blijft echter een uitstekend resultaat dat vooral te danken is aan de blijvende inspanningen van de dienst verhuring en de veelvuldige huisbezoeken en anderzijds het strikter opvolgen van het intern reglement rond onderhoud en herstellingen. Hierdoor worden schadegevallen en herstellingswerken ten laste van de huurder veel nauwer opgevolgd en in veel gevallen ook voorkomen.

In totaal bedroegen de recuperaties € 205 474,07.

2.6.5 Bekomen premies

Waar mogelijk, wordt gebruik gemaakt van de verschillende premies die uitbetaald worden door de nutsmaatschappijen en de VMSW. De details worden hierna per rubriek nader besproken.

2.6.5.1 Leveren en plaatsen isolatie

Net zoals in de voorbije jaren werd in 2013 opnieuw geïnvesteerd in het thermisch isoleren van de huurwoningen.

Tot eind 2013 gold de volgende regeling omtrent premies voor dakisolatie.

Een premie van de netwerkbeheerder Infrax (Harelbeke en Lendeledede) van € 6,00, € 7,00 of € 8,00 per m² geplaatste dakisolatie (afhankelijk van de Rd-waarde van de isolatie) en een bijkomende premie van € 2,00 per m². Deze bijkomende premie is enkel van toepassing voor sociale bouwmaatschappijen;

Een premie van de netwerkbeheerder Eandis (alle andere gemeentes van ons patrimonium) van € 6,00, € 7,00 of € 8,00 per m² (afhankelijk van de Rd-waarde van de isolatie).

Er wordt voor het jaar 2013-2014 nog een extra premie door Eandis uitbetaald van € 10,00 per m² geplaatste dakisolatie. De premie is begrensd met een maximum van 1740m² voor onze bouwmaatschappij en gaat over 29 adressen. Een deel van deze werken werden uitgevoerd in 2013, maar is bij Eandis administratief nog niet afgehandeld.

In volgende gemeenten werd in 2013 dakisolatie geplaatst waarvoor Mijn Huis recht heeft op een premie:

Aantal woningen	
Harelbeke	10 woningen
Waregem	0 woningen
Deerlijk	2 woningen
Ooigem	1 woning
Wakken	1 woning
Lendeledede	0 woningen
Anzegem	1 woning
Avelgem	0 woningen
Heestert	1 woning
Totaal	17 woningen

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 17 woningen	Gemiddeld per woning
Totale investering	€ 31 594,54	€ 1 858,50/woning
Premie INFRAx of EANDIS	€ 6 879,28	€ 404,64 /woning
Extra Premie INFRAx	€ 782,00	€ 46,00 /woning (enkel Harelbeke en Lendeledede)
Eigen investering	€ 24 715,26	€ 1 453,84 /woning

2.6.5.2 Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In de loop van 2013 werden in een aantal van onze woningen ramen vervangen ten gevolge van condens tussen het dubbel glas, alsook het vervangen van het volledige buitenschrijnwerk. Ook hiervoor heeft Mijn Huis recht op een premie van de netbeheerders, nl €12,00/m². Uiteindelijk werd een bedrag gerecupereerd van € 2 248,80 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing in 88 verschillende woningen.

In 52 woningen werd het buitenschrijnwerk vervangen. Hiervoor had cvba Mijn Huis recht op een extra premie van € 100,00/m² van de VMSW en werd in het totaal hiervoor € 4 038,80 uitbetaald.

2.6.5.3 Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen

Ketels, die bij vervanging 25 jaar oud zijn, komen in aanmerking voor een premie van de VMSW. Door deze voorwaarde kwamen er 39 ketels in aanmerking voor vervanging voor een totale waarde van € 31 200,00 (€ 800,00/ketel).

In 6 woningen te Bavikhove, waar er vroeger geen centrale verwarming was, werd er centrale verwarming voorzien. Ook voor deze ketels kwam CVBA Mijn Huis in aanmerking voor een premie bij de VMSW (€800,00/ketel).

2.6.5.4 Spouwisolatie

In 2 woningen werd er spouwisolatie geplaatst. Hiervoor ontving Mijn Huis een premie van de nutmaatschappij voor een bedrag van € 6,00/m². Het totaal van deze premie bedroeg € 972,00.

2.6.6 Onderhoudsploeg

In 2013 werden er voor onze onderhoudsploeg 474 werkbonnen uitgeschreven.

De onderhoudsploeg voert vooral dringende en kleine reparaties en aanpassingen uit.

Na de opzeg van het huurcontract voor het atelier van de onderhoudsploeg in Deerlijk, werd het atelier voorlopig ondergebracht in de leegstaande winkelruimte op het Marktpllein te Harelbeke . In 2013 werd het atelier definitief ondergebracht in een ruimte die gehuurd wordt in de Stedestraat te Harelbeke.

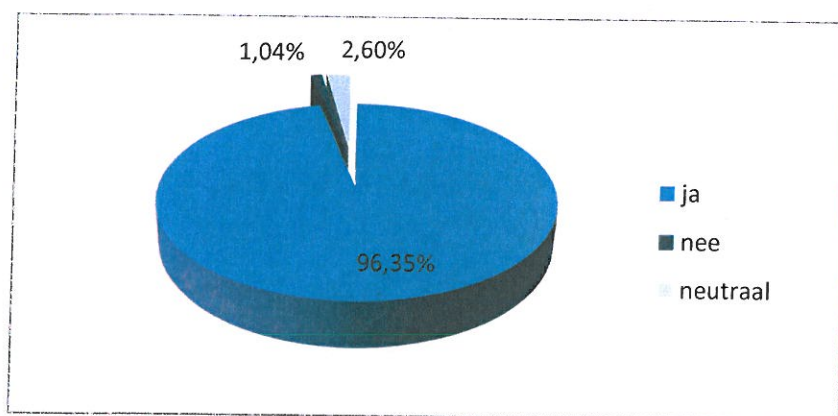
Enquête onderhoudsploeg

In 2013 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden door onze onderhoudsmensen. Deze enquête kon door de huurders ingevuld worden en anoniem aan ons terugbezorgd worden. Mijn Huis ontving 192 ingevulde enquêtes.

Volgende vragen kwamen aan bod:

1. Bent u tevreden over het onthaal bij het melden van een technische klacht?
2. Kreeg u een duidelijk antwoord betreffende uw klacht?
3. Werde een duidelijke afspraak gemaakt over de termijn waarbinnen de herstelling zou gebeuren?
4. Bent u tevreden over de termijn waarbinnen de herstelling werd uitgevoerd?
5. Bent u tevreden over de kwaliteit van de uitgevoerde herstellingen?
6. Bent u tevreden over de attitude (vriendelijkheid) van de onderhoudsmedewerkers?
7. Hebben de onderhoudsmedewerkers de woning proper achter gelaten na uitvoering van de werken?
8. Wat vindt u voor verbetering vatbaar bij de behandeling van uw technische klachten?

	Resultaten		
	Ja	Nee	Neutraal
1	95,8%	1%	3,1%
2	94,8%	2,1%	3,1%
3	92,2%	1,6%	6,3%
4	95,3%	2,1%	2,6%
5	97,9%	0,5%	1,6%
6	99,5%	0%	0,5%
7	99%	0%	1%

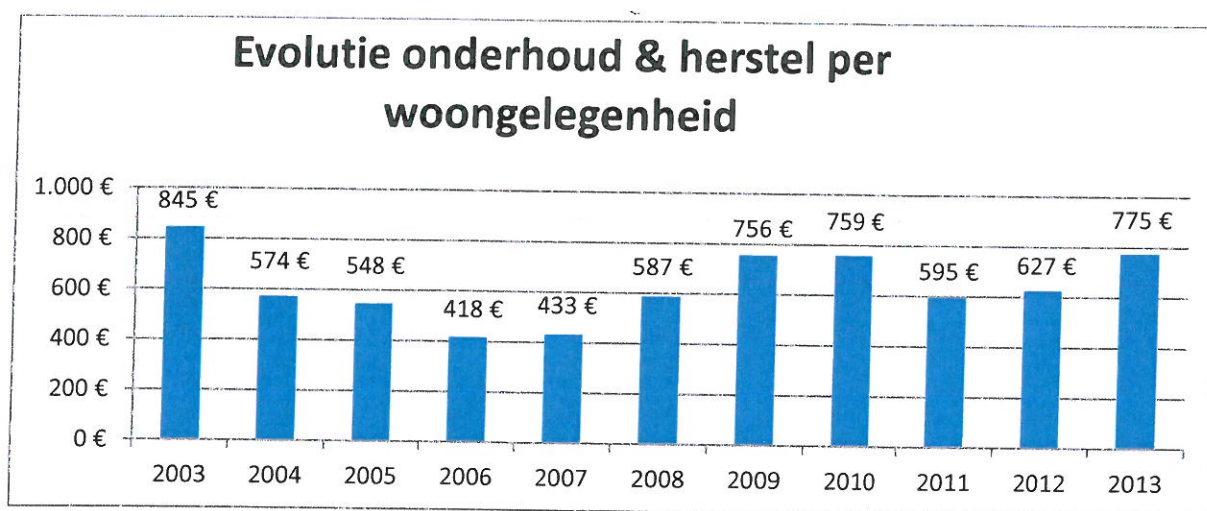


Op vraag 8 werden geen verbeteringspunten aangehaald.

We kunnen dus stellen dat de resultaten van de enquête zeer positief zijn. Gemiddeld is 96,35% van de ingevulde enquêtes positief; 1,04% is negatief en 2,60% is neutraal.

2.6.7 Onderhoud en herstel per woongegelegenheid

	2009	2010	2011	2012	2013
Bedrag per woongegelegenheid	€ 756	€ 759	€ 595	€ 627	€ 775



We kunnen vaststellen dat het budget dat per woning gespendeerd werd in 2013 substantieel gestegen is tegenover 2012.

2.7 Financiering en planning renovaties en onderhoud

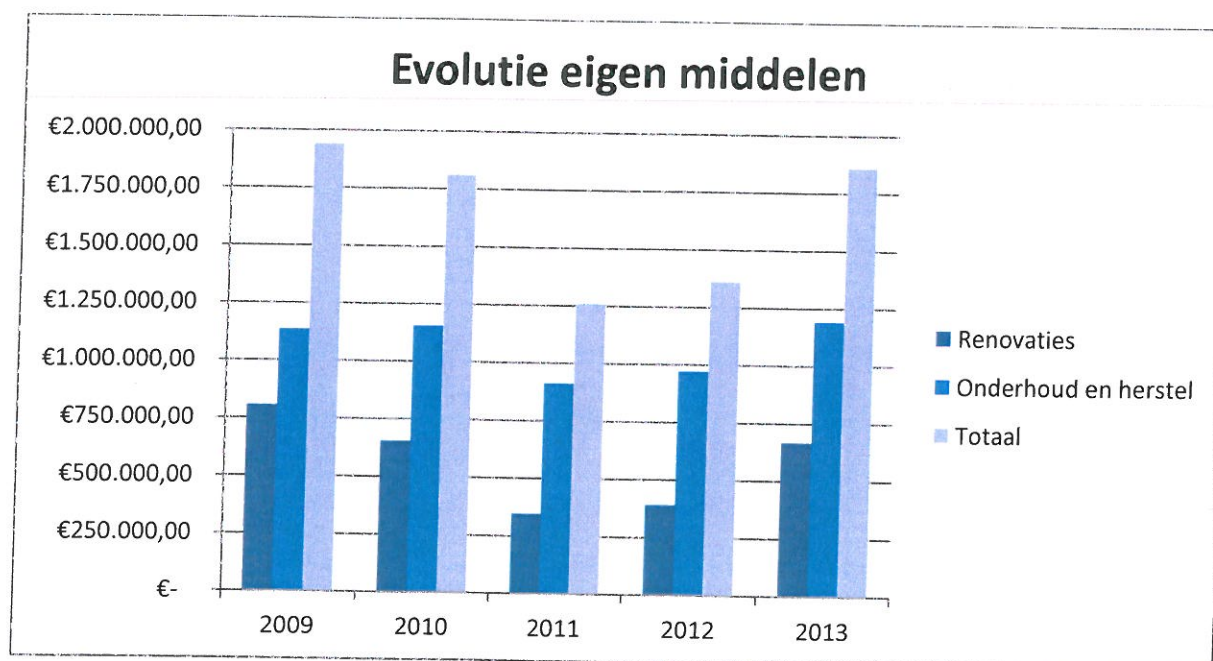
Het zal in de toekomst van belang blijven om geplande renovaties en verbeteringswerken te groeperen en projectmatig aan te pakken in de plaats van renovaties, individueel en voortdurend met eigen middelen uit te voeren.

Een projectmatige aanpak zal daarenboven leiden tot een meer gestructureerde planning en zal ongetwijfeld de mogelijkheid geven om budgettair, hetzij met eigen middelen of met financieringen via de VMSW, tot een betere planning en beheersing van de financiële middelen te komen.

De totale investering met eigen middelen evolueerde tijdens de vorige jaren als volgt:

	2009	2010	2011	2012	2013
Renovaties	€ 804 928,00	€ 654 699,00	€ 346 090,00	€ 389 802,19	€ 667 078,98
Onderhoud en herstel	€ 1 136 181,00	€ 1 155 775,00	€ 913 173,00	€ 971 602,23	€ 1 192 163,10
Totaal	€ 1 941 109,00	€ 1 810 444,00	€ 1 259 263,00	€ 1 361 404,42	€ 1 859 242,08

In 2013 bedroeg de totale investering met eigen middelen € 1 859 242,08: ten opzichte van 2012 een stijging met € 497 837,66.



III SOCIALE VERHURING

3 SOCIALE VERHURING

3.1 Sociale huurwetgeving

Sociale woningen worden verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007. Hoewel deze wetgeving pas in werking trad op 1 januari 2008, is ze sindsdien al een aantal keer gewijzigd.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige reglementering om een sociale woning te kunnen huren.

3.1.1 Inschrijvingsvoorwaarden

Om een sociale woning te kunnen huren, moet men zich eerst inschrijven op de wachtlijsten van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bij inschrijving moet men aan een aantal voorwaarden voldoen:

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN 2014
Meerderjarig zijn
Inkomensvoorwaarde €23 269,00 voor alleenstaanden €25 219,00 voor alleenstaande gehandicapten €34 902,00 vermeerderd met €1 951,00 per persoon ten laste, voor anderen
Eigendomsvoorwaarde Geen eigendom op het moment van inschrijving Belangrijkste uitzonderingen: ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan.
Ingeschreven in bevolkingsregister of vreemdelingenregister
Voorwaarde van taalbereidheid
Voorwaarde van inburgeringsbereidheid

Belangrijke opmerking met betrekking tot de eigendomsvoorwaarde:

Sedert 23 december 2013 werd – omwille van de zoveelste wijziging in de wetgeving – de uitzondering op de eigendomsvoorwaarde voor personen van 55 jaar of ouder, die zelf in hun eigen woning wonen, afgeschaft.

Uit ervaring is geweten dat deze groep tot de betere huurders behoren, die hun toegewezen woning of appartement als een goed huisvader bewonen. Onze maatschappij is dan ook niet gelukkig met de doorgevoerde wijziging.

3.1.2 Toewijzing van een woning

Bij inschrijving moet de kandidaat huurder kiezen op welke lijst (gemeente, type woning, appartement, ...) hij/zij wil ingeschreven worden.

Indien een woning vrijkomt, wordt deze tot nu toe toegewezen door de toewijzingscommissie. Sedert 2013 gebeuren de toewijzingen echter door de raad van bestuur en worden er geen feitelijke toewijzingscommissies georganiseerd.

Net zoals de toewijzingscommissies vroeger volgt de raad van bestuur hiertoe de wettelijk vastgelegde regels:

- Rationele bezetting: grote woningen zijn voor grote gezinnen, kleine woningen voor kleine gezinnen
- Absolute voorrangsregels, onder andere:
 - o Kandidaat huurder met een handicap (of met een gezinslid met een handicap), voor een daartoe geschikte en speciaal voorziene woning;
 - o Kandidaat, wiens verhaal ontvankelijk en gegrond werd verklaard;
 - o Huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij die herhuisvest moet worden (bijv. bij renovatiewerken);
 - o Huurder van een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting;
 - o ...
- Optionele voorrangsregels: optie cvba Mijn Huis
 - o In 1° rang: prioriteit gemeente: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van de gemeente of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen
 - o In 2° rang: prioriteit werkgebied: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van het werkgebied of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen
 - o In 3° rang: anderen
- Chronologische volgorde

3.1.3 Toelatingsvoorwaarden

Na toewijzing wordt een kandidaat-huurder aangeschreven en een woning aangeboden. Op dit moment moeten de kandidaat-huurder en alle meerderjarige leden van het gezin voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden. Bij toewijzing moet de kandidaat huurder (en de andere leden van het gezin) dus nog steeds voldoen aan de inkomensvoorwaarden en mag hij geen eigendom bezitten.

Voor personen van 55 jaar of ouder die hun eigen woning nog in eigendom hebben, en die ingeschreven waren vóór 23 december 2013, blijft de uitzondering op de eigendomsvoorwaarde nog gelden.

Zij kunnen toch nog een woongelegenheden worden toegewezen. Binnen het jaar na aanvang verhuring dient hun woning evenwel verkocht te zijn.

Bij toewijzing van een woning kan een kandidaat huurder eenmaal weigeren. Bij een tweede weigering wordt de kandidaat geschrapt van de wachtlijst.

3.1.4 Lokaal toewijzingsreglement

Het huurbesluit voorziet de mogelijkheid om op initiatief van een gemeente, een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Zonder afbreuk te doen van de gewone toewijzingsregels, kan er een andere invulling gegeven worden aan het toewijzen van woongelegenheden binnen de gemeente.

Gemeenten zouden dit kunnen doen om volgende redenen:

- lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente versterken;
- afbakenen van specifieke doelgroepen en deze doelgroepen bij toewijzing voorrang geven;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid in specifieke wijken.

Van de 10 gemeenten waar cvba Mijn Huis werkzaam is, werd in 2011 in drie gemeenten een lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd. Een vierde gemeente volgde eind 2012.

Het betreft:

- Stad Harelbeke: (in voege vanaf 25 februari 2012)
124 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
- Gemeente Deerlijk: (in voege vanaf 24 maart 2012)
40 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
- Stad Waregem: (in voege vanaf 14 april 2012)
1°) 40 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
2°) Prioriteit gemeente wordt anders ingevuld: drie jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste tien jaar (i.p.v. 6jaar).
- Gemeente Wielsbeke: (in voege vanaf 20 december 2012)
16 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
Enkel voor die 16 woongelegenheden wordt de prioriteit gemeente anders ingevuld:
1° Personen die drie jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
2° Personen die één jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
3° Anderen

3.1.5 Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document dat door de verhuurder moet worden opgemaakt en waarin de concrete regels worden vastgelegd betreffende o.a.:

- Toepassing van verhoogde inkomensgrenzen,
- schrappingsgronden,
- het toewijzingssysteem,
- de invulling van de rationele bezetting,
- de opzeggingsgronden,
- de huurwaarborgregeling,
- het verhaalrecht en het aanrekenen van de huurlasten.

Op 29 juni 2013 & 29 oktober 2013 keurde de raad van bestuur van cvba Mijn Huis enkele wijzigingen aan het intern huurreglement goed.

In juni betrof het een kleine aanpassing betreffende de invulling van de rationele bezetting, waarbij rekening gehouden wordt met een "kind op komst" vanaf drie maanden vóór de vermoedelijke datum van bevalling en het opnemen van enkele bijkomende woongelegenheden aangepast voor rolstoelpatiënten.

De wijziging in oktober 2013 was heel wat ingrijpender.

Eerst en vooral dienden heel wat aanpassingen te gebeuren in functie van de gewijzigde wetgeving. (wijziging Vlaamse Wooncode d.d. 31 mei 2013, in voege sedert 21 juli 2013 & wijziging Kaderbesluit Sociale Huur d.d. 4 oktober 2013, in voege vanaf 23 december 2013)

Daarnaast werd beslist om de "grotere" appartementen met 2 slaapkamers eerst toe te wijzen aan gezinnen bestaande uit minstens 2 personen. Het betreft 11% van de woongelegenheden met 0, 1 of 2 slaapkamers.

Tenslotte werd beslist om wat betreft het aanrekenen van de huurlasten terug te keren naar het vroegere systeem van afbetalingen op basis van de laatst gekende berekening en niet meer met voorschotten en jaarlijkse afrekeningen, dit bespaart de maatschappij heel wat administratief werk.

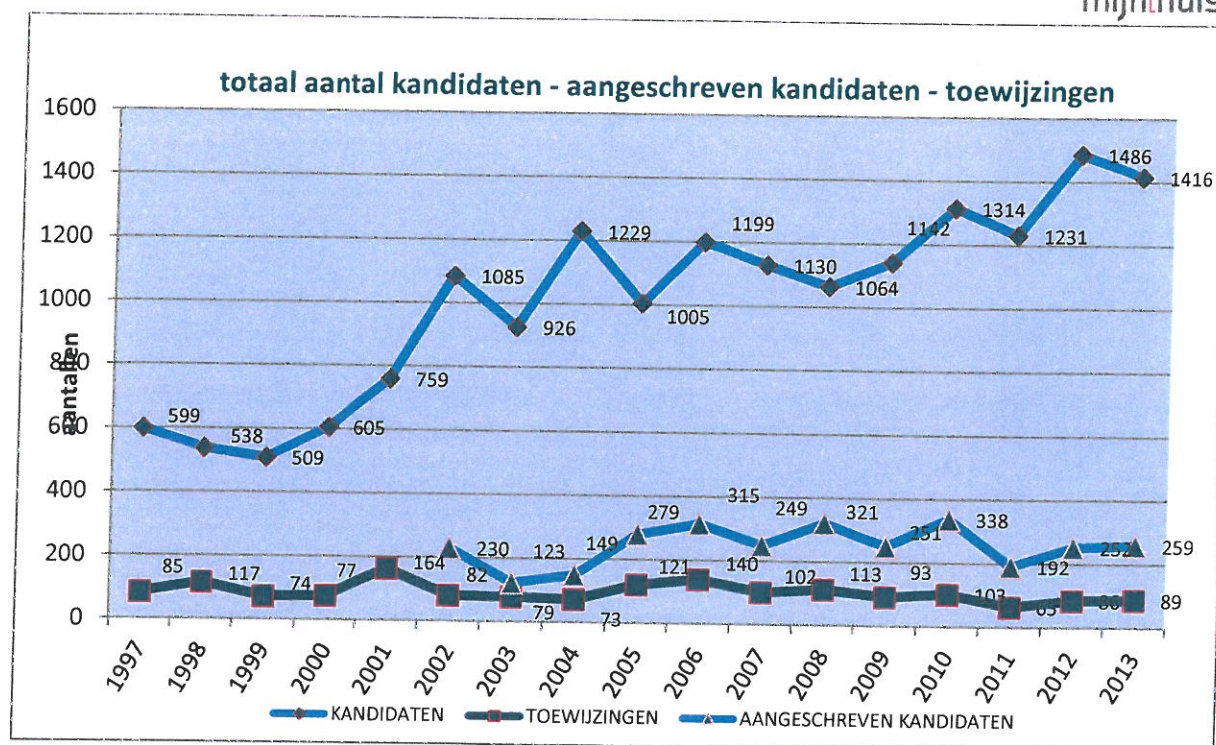
Het intern huurreglement is voor iedereen ter beschikking en ter inzage in de burelen van Mijn Huis.

3.1.6 Huuradministratie

Wanneer een kandidaat-huurder een woning wordt toegewezen wordt aan de betrokkene het aanbod schriftelijk overgemaakt.

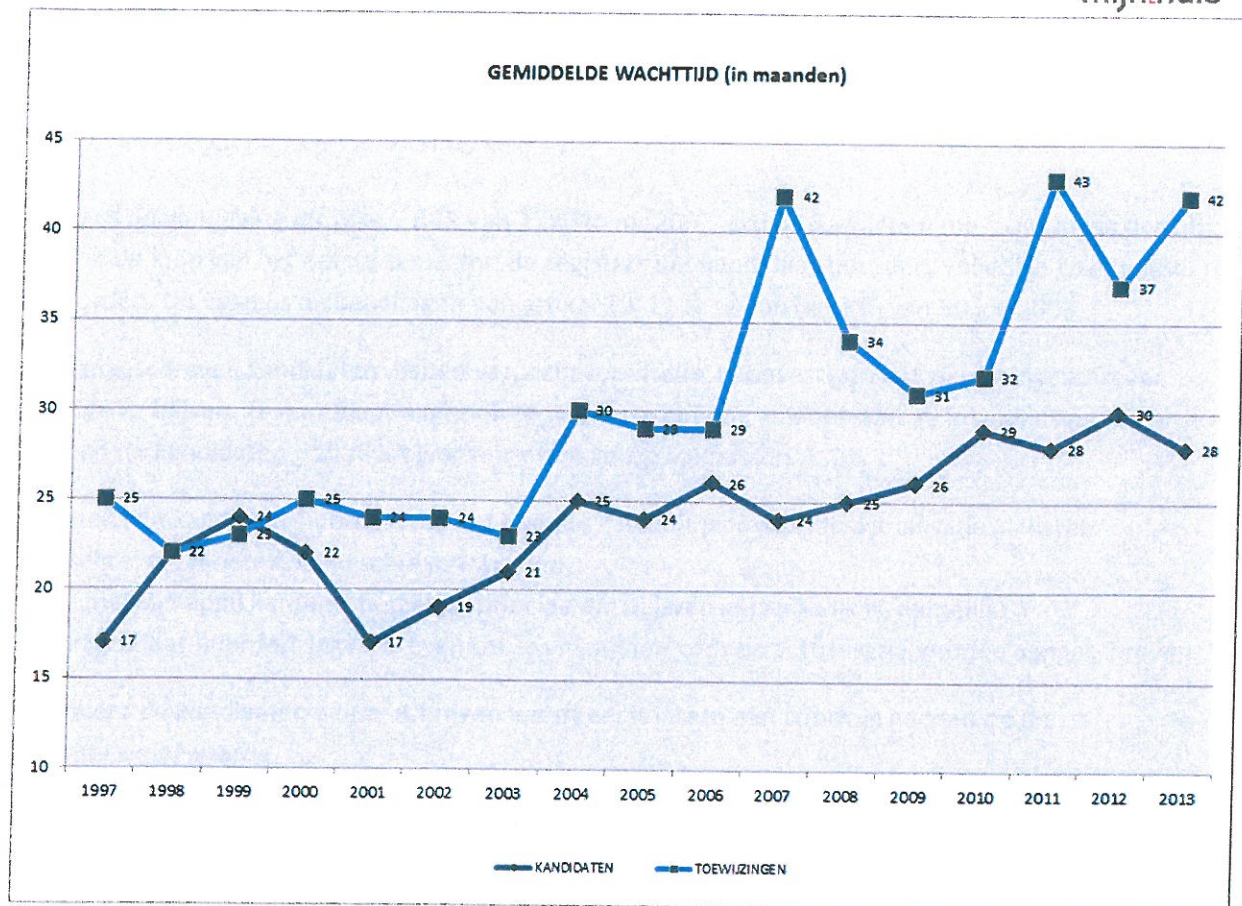
In 2013 werden 89 woongelegenheden toegewezen aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders.

Op 31/12/2013 waren in totaal 1 416 kandidaten ingeschreven.



Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (1 416 kandidaten) en het relatief beperkte aanbod zijn er uiteraard lange wachttijden.

In 2013 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuur) 42 maanden. Op 31/12/2013 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 28 maanden op de wachtlijst. Dit cijfer betreft zowel de kandidaten die al jaren op de wachtlijst(en) staan, als diegene die pas enkele dagen zijn ingeschreven.



Er is een duidelijke stijging van de wachttijd merkbaar. De wachttijd varieert wel afhankelijk van gemeente en type woongelegenheden. Hieronder volgt een overzicht van het aantal toewijzingen en de gemiddelde wachttijd per gemeente van 2007 tot en met 2013.

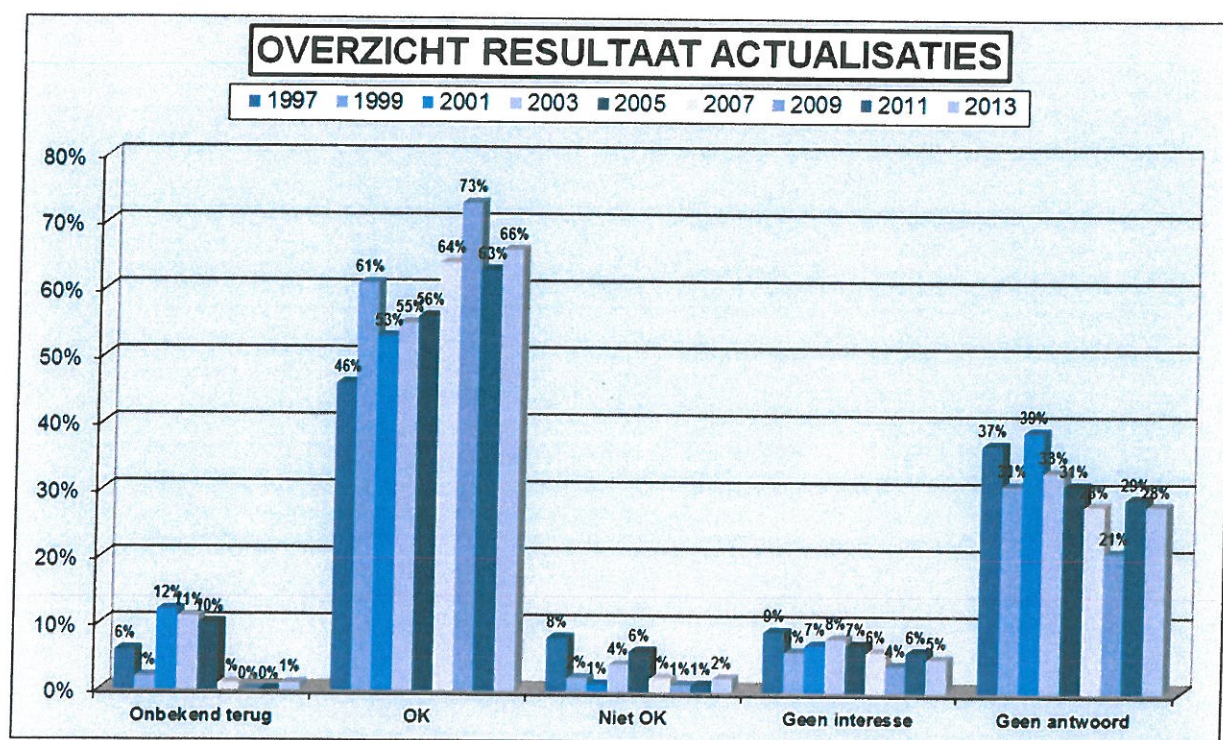
GEMEENTE	TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)													
	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	48	52	33	39	35	39	55	39	41	43	31	41	31	50
WAREGEM	11	28	14	28	7	31	9	37	3	50	9	49	10	35
DEERLIJK	14	52	8	58	8	47	5	50	7	34	8	57	11	56
WIELSBEKE	10	27	13	25	7	29	9	17	2	50	14	25	14	14
DENTERGEM	5	34	7	16	4	22	1	5	4	25	2	36	7	27
LENDELEDE	5	26	3	26	5	25	2	37	3	99	4	28	4	99
ANZEGEM	6	30	3	27	16	17	12	13	4	29	5	31	5	33
OOSTROZEBEKE	2	10	32	34	9	20	5	25	1	31	8	28	6	33
WAARMAARDE					1	16	1	47						
HEESTERT	1	2			1	16	4	17			5	22	1	36
TOTALEN	102	42	113	34	93	31	103	32	65	43	86	37	89	42
NIEUWE PROJECTEN	5	26	20	42	0		32	37	24	36	2	38	3	20
HUURDERS	7	22	12	25	18	27	12	25	4	32	8	33	15	24

Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen is het toch opvallend dat heel wat kandidaat huurders een aanbod weigeren. In 2013 werden 89 woningen toegewezen waarvoor 259 kandidaat huurders moesten worden aangeschreven. Dit betekent dat - per toe te wijzen

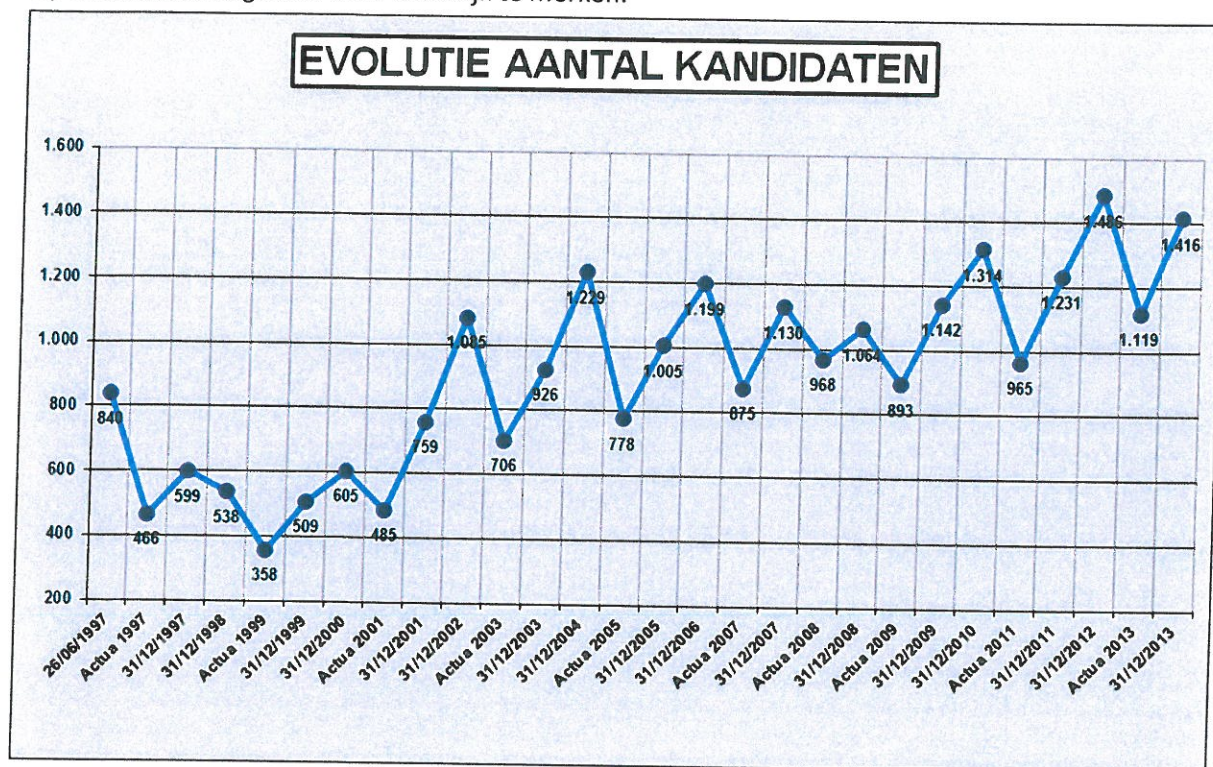
DATUM	27-dec-12		1 tot 31 jan 2013					04-feb-13		5 tot 21 feb 2013				1 mar 2013			
	VERSTUURD	ONBEKEND TERUG	ONTVANGEN	OK	NIET OK	GEEN INTERESSE	BIJKOMENDE INLICHTINGEN	VERSTUURDE RAPPELS	ONBEKEND TERUG	ONTVANGEN	OK	NIET OK	GEEN INTERESSE	NIET OK	GEEN INTERESSE	GEEN ANTWOORD	OK
TOTALEN	1265	4	778	697	11	38	22	488	6	150	133	10	19	21	57	357	830
% TOTAAL			61,5%	55,1%	0,9%	3,0%	1,7%	38,6%		30,7%	27,3%	2,0%	3,9%	1,7%	4,5%	28,2%	65,6%
% REACTIE				89,6%	1,4%	4,9%	2,8%				88,7%	6,7%	12,7%	2,7%	7,3%		89,4%

Ongeveer 1/3° van de aangeschreven kandidaten werd geschrapt, voornamelijk omwille van het feit dat zij niet hebben gereageerd op onze beide brieven.

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de laatste jaren meer kandidaten wel het nodige doen om op de wachtlijst te blijven staan, dan toen de actualisatie werd ingevoerd. (1997).



De actualisaties hebben uiteraard een grote invloed op de lengte van de wachtlijsten.
Op onderstaande grafiek is dit duidelijk te merken:



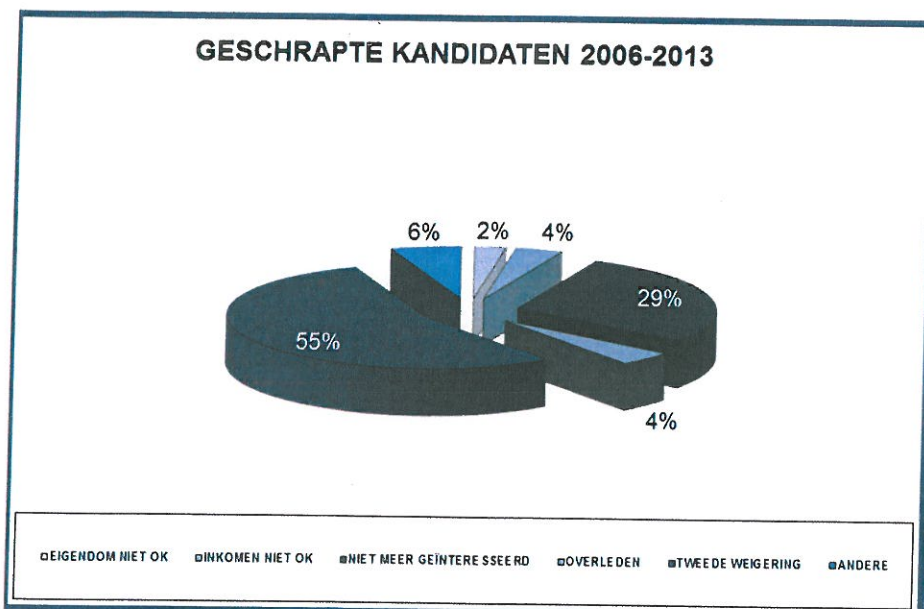
De meeste kandidaten worden geschrapt naar aanleiding van de tweejaarlijkse actualisatie.

Daarnaast zijn er de kandidaten die huurder worden en die daardoor van de kandidatenlijst geschrapt worden. (definitieve toewijzingen)

Andere redenen kunnen zijn:

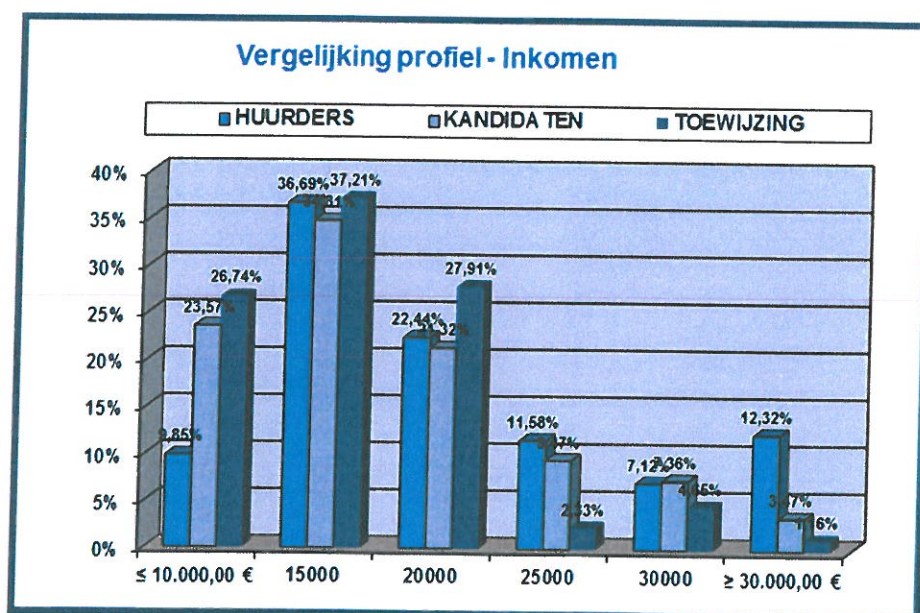
- overlijden van de kandidaat,
- de kandidaat laat weten niet meer geïnteresseerd te zijn,
- de kandidaat voldoet niet meer aan de inkomens- of eigendomsvoorwaarde
- de kandidaat heeft twee maal een aanbod geweigerd.

Uit onderstaande grafiek blijkt duidelijk dat deze laatste groep het sterkst vertegenwoordigd is.



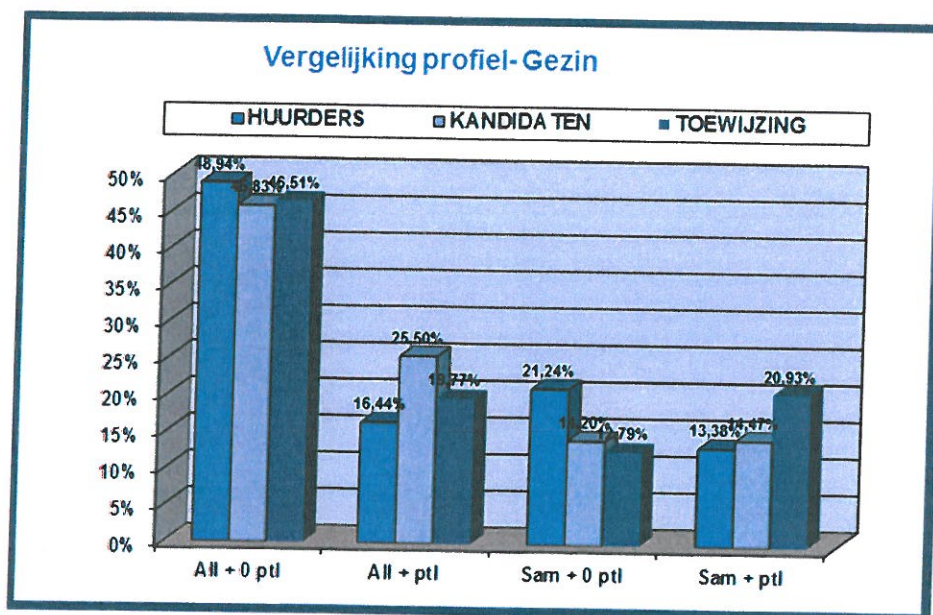
29% van de kandidaten liet weten niet meer geïnteresseerd te zijn.
Maar liefst 55% van de kandidaten werd geschrapt omwille van een tweede weigering.

3.1.7.1 Profiel huurders/ kandidaten/ toewijzingen

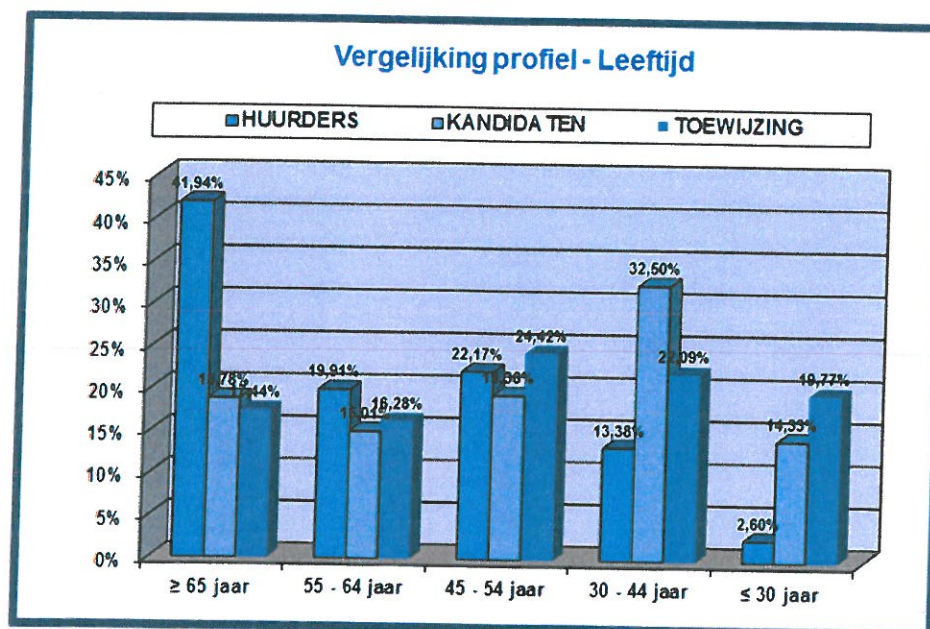


Het mag duidelijk zijn dat onze maatschappij zich vooral richt op personen/gezinnen met een beperkt inkomen: iets meer dan 45% van de huurders heeft een gezinsinkomen lager dan €15 000.
Iets minder dan 60% van de kandidaten heeft een gezinsinkomen lager dan €15 000.
Wat betreft de nieuwe huurders ligt dat percentage iets boven de 60%.

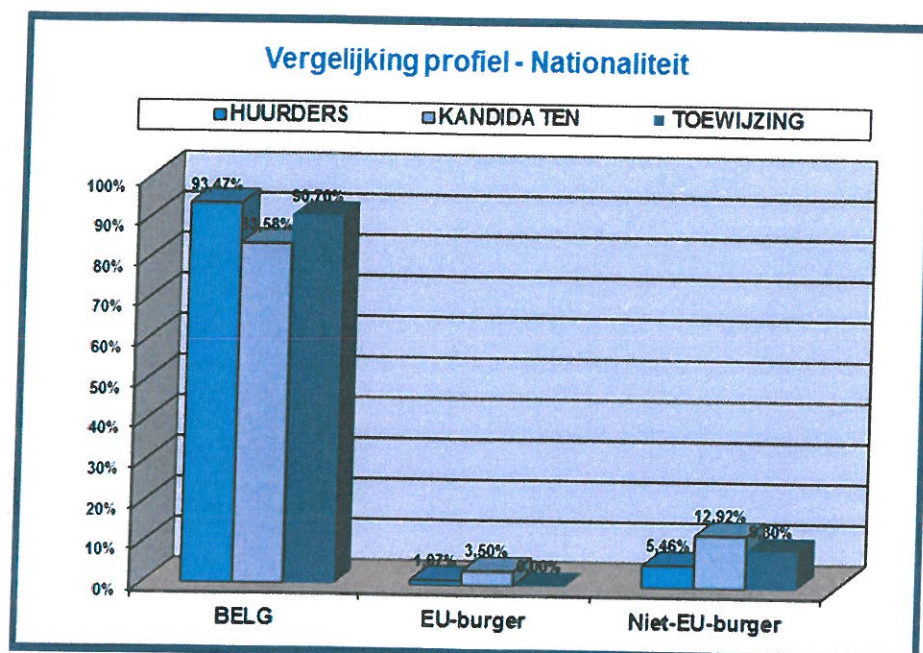
Dat 12,32% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van méér dan €30 000, heeft vooral te maken met het feit dat in die groep meestal het inkomen van de kinderen, ouder dan 25 jaar, moet meegerekend worden.



Ongeveer de helft van onze huurders, kandidaat-huurders & nieuwe huurders zijn alleenstaanden.



Iets meer dan 40% van de zittende huurders is 65 jaar of ouder. Dit komt uiteraard door het feit dat de meeste huurders blijven wonen. Ook het ruime aanbod aan appartementen (gelijkvloers of met lift) wordt grotendeels bewoond door oudere personen.



Wat betreft nationaliteit blijkt het grootste deel van onze huurders & kandidaten de Belgische nationaliteit te hebben. Het aandeel Niet-EU-burgers bij kandidaten en nieuwe huurders stijgt wel lichtjes de laatste jaren.

3.1.8 Huurovereenkomst

Wanneer de kandidaat huurder de aangeboden woning of appartement wenst te huren, wordt een huurovereenkomst opgemaakt. Deze huurovereenkomsten worden opgesteld door de wetgever. De inhoud hiervan werd volledig gewijzigd met ingang van 23 december 2013.

Er bestaan verschillende categorieën huurders zoals hieronder aangegeven. Deze categorieën werden op 23 december 2013 gewijzigd in de wetgeving.

Categorie A: de referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst.

- Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben 'woonrecht' (recht om te blijven wonen, indien andere gezinsleden de woning verlaten)
- Kunnen het kooprecht zittende huurder uitoefenen

Categorie B: de persoon die na aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder en de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst langer dan 1 jaar bij de referentiehurder woont (en dus categorie C was).

- Moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Moet de huurovereenkomst ondertekenen, a.d.h.v. bijvoegsel
- Heeft 'woonrecht'
- Kan het kooprecht zittende huurder uitoefenen

Categorie C: de meerderjarige en minderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst en alle andere personen die na aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder komen wonen.

- Moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Moet de huurovereenkomst ondertekenen, a.d.h.v. bijvoegsel
- Hebben GEEN woonrecht
- Kunnen het kooprecht zittende huurder NIET uitoefenen

Deze aanpassingen gelden voor alle huurovereenkomsten, dus ook voor de bestaande huurovereenkomsten.

Concreet betekent dit dat alle huurovereenkomsten en bijvoegsels moeten aangepast worden naar de nieuwe richtlijnen. De richtlijnen gaan sowieso in vanaf 01.01.2014 en dit voor alle sociale huurders. Onze maatschappij is begonnen met stapsgewijs alle contracten en bijvoegsels aan te passen. Dit zal vanzelfsprekend een werk van lange adem worden.

De huurovereenkomst wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend moet een waarborg worden gestort. Deze bedraagt tweemaal de basishuur met een maximum € 840,00 (te indexeren tot € 905,00 in 2013).

Het plaatselijke OCMW kan zich schriftelijk borg stellen en garandeert dat de waarborg binnen de 18 maanden wordt opgebouwd en doorgestort.

3.1.9 Proefperiode van 2 jaar

Zoals vermeld worden alle nieuwe huurcontracten vanaf 1 januari 2008 afgesloten met een proefperiode van 2 jaar. Bij een negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode kan de maatschappij in principe de huurovereenkomst ontbinden.

Uiteraard kan dit alleen indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn verplichtingen. Deze verplichtingen zijn vermeld in de Vlaamse Wooncode en ook opgenomen in het huurcontract. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

Om dit laatste te controleren wordt iedere nieuwe huurder ongeveer 3,5 maanden na de start van de huurovereenkomst bezocht. Indien er bij het 1° bezoek ernstige problemen worden vastgesteld, wordt deze huurder verder opgevolgd en wordt een 2° bezoek gepland.

In 2013 werden er 153 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren - 98 ervan waren nieuwe huurders.

- 63 huurders waren onmiddellijk in orde bij het 1° bezoek
- 26 huurders dienden nog enkele kleine zaken in orde te stellen. Deze punten werden in orde gebracht tegen het 2^{de} of 3^{de} huisbezoek
- 9 huurders waren nog niet in orde (dit is voornamelijk in verband met het onderhoud van de woning, betaling van de huur of klachten van burens) en dienen nog verder opgevolgd te worden.

Deze huurders worden eventueel samen met het OCMW/CAW verder opgevolgd tot op het moment waarop ze definitief geëvalueerd worden (21 maanden na start huurovereenkomst).

Bedoeling van het huisbezoek is echter ook preventief te werken. Na ongeveer 3 maanden huren heeft de nieuwe huurder misschien nog bepaalde vragen inzake de woning. Eventueel kan hij dan een aantal kleine gebreken aan de woning melden of heeft hij nog enkele vragen omtrent de huurovereenkomst of de huurprijsberekening. Het eerste bezoek in het kader van de proefperiode is dan ook het moment om dit allemaal te bespreken en te evalueren. Deze bezoeken worden door de meeste huurders dan ook als zeer positief ervaren.

3.1.10 Huisbezoeken na de proefperiode

Sinds 2008 werd de aandacht gevestigd op huisbezoeken bij huurders die reeds langere tijd bij Mijn Huis een woning huren. Vanaf 1 januari 2013 wordt er regionaal gewerkt. De doelstelling beoogt dat de dienst verhuring na verloop van jaren bij iedere huurder langs geweest is.

In 2013 werden er 274 huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken gingen door hoofdzakelijk naar aanleiding van klachten van allerlei aard (vaststellingen door een afgevaardigde van de maatschappij, burens, externe diensten, ...). In het grootste gedeelte van de situaties kon het probleem opgelost worden met één of twee huisbezoeken. Een aantal situaties vraagt echter een verdere opvolging.

Naar aanleiding van de huisbezoeken na proefperiode wordt eveneens getracht binnen eenzelfde wijk of straat een aantal bijkomende bezoeken te bundelen.

Hierdoor zijn de regioverantwoordelijken vaker in de wijken aanwezig wat een vertrouwensband schept bij de huurders en drempelverlagend werkt. Door meer aanwezig te zijn in de wijken, krijgen de regioverantwoordelijken een volledig beeld van wat leeft in de sociale wijken.

In 2013 werden er 8 klachten geregistreerd. Geregistreerde klachten zijn schriftelijke klachten van huurders, kandidaat-huurders of derden waarbij men een klacht hebben over een beslissing door cvba Mijn Huis. Binnen de 10 dagen dient de maatschappij deze klacht voor ontvangst te bevestigen en binnen de 45 dagen dient de maatschappij een antwoord of oplossing inzake de klacht te bieden. Deze klachten worden geregistreerd en jaarlijks dient de maatschappij de vragenlijst door te sturen naar de Vlaamse ombudsdienst.

Hieronder vindt U de vragenlijst terug van cvba Mijn Huis.

Vragenlijst voor het verslag 2013

over de interne klachtbehandeling binnen uw SHM

Naam van uw sociale
huisvestingsmaatschappij: **cvba MIJN HUIS**

Totaal aantal klachten:	8
Aantal dagen tussen de ontvangstdatum van de klacht en de verzenddatum van uw antwoord	0-45 dagen: 8 meer dan 45 dagen: 0 gemiddelde: 0,00

Aantal onontvankelijke klachten:	3
Aantal onontvankelijke klachten volgens reden van onontvankelijkheid	Al eerder klacht ingediend: 0 Meer dan een jaar voor indiening: 0 Nog niet alle beroepsprocedures aangewend: 0 Jurisdictioneel beroep aangehangig: 0 Kennelijk ongegrond: 0 Geen belang: 0 Anoniem: 3 Beleid en regelgeving: 0
Aantal ontvankelijke klachten:	5
Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid	gegrond: 5 deels gegrond: 0 ongegrond: 0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten	opgelost: 5

volgens mate van oplossing	deels opgelost:	0
	onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachte volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm		Aantal
Niet-correcte beslissing:		1
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		4
Aantal klachten volgens de drager	brief:	8
	mail:	0
	telefoon:	0
	fax:	0
	bezoek:	0
Aantal klachten volgens het kanaal waarlangs de klacht is binnengekomen	rechtstreeks van burger:	6
	via kabinet:	0
	via Vlaamse ombudsdienst:	0
	via georganiseerd middenveld:	0
	andere kanalen:	2

Klachten ingedeeld in inhoudelijke categorieën

ANDERE

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	1
	deels	0
	gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost:	1
	deels	0
	opgelost:	0
	onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm		Aantal
Niet-correcte beslissing:		1
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		0

DOMICILIEFRAUDE

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	1
	deels gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost:	1
	deels opgelost:	0
	onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm		Aantal
Niet-correcte beslissing:		0
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		1

HUURPRIJSBEREKENING

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	1
	deels gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost:	1
	deels opgelost:	0
	onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm		Aantal
Niet-correcte beslissing:		0
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		1

LEEFBAARHEID

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	2
	deels gegrond:	0
	ongegrond:	0

Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost:	2
	deels opgelost:	0
	onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm		Aantal
Niet-correcte beslissing:		0
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		2

3.1.11 Huurprijsberekening

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 legt de manier waarop de huurprijs wordt berekend vast.

Na enkele overgangsjaren, wordt vanaf 2012 de huurprijs op een eenvoudige manier berekend: met name $1/55^{\circ}$ van het geïndexeerde inkomen. Volgende kortingen zijn voorzien:

- patrimoniumkorting: varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 0 en 130 euro; deze korting is dus afhankelijk van de grootte en het comfort van de woning
- energiecorrectie: vermeerdering/vermindering huurprijs volgens de betere of zwakkere energieprestatie van de woning (zie punt 4.1.10) → deze korting werd voorlopig uitgesteld
- gezinskorting: 17 euro per persoon ten laste van de huurder

De minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 114 en 227 euro.

De maximum huurprijs is de geïndexeerde basishuur (marktwaarde) van de woning (indexering volgens de gezondheidsindex).

3.1.12 EPC verslag

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is vanaf 1 januari 2009 verplicht bij het verhuren van een woning. Dit certificaat wordt afgeleverd door een energiedeskundige type A.

Voor iedere woning wordt een specifieke berekening gemaakt die afhankelijk is van de grootte van de woning (vloeroppervlakte, dakoppervlakte, ...), oriëntatie, gebruikte isolatie, verwarmingsinstallatie, enz... Daartoe wordt de woning grondig doorgelicht en geëvalueerd.

- Is er isolatie (dak, vloer, muren) aanwezig, en zo ja welke?
- Is het buitenschrijnwerk voorzien van dubbel glas, en zo ja met welke specifieke isolatiewaarde?
- Op welke manier wordt de woning verwarmd?
- Is er een hoge rendement verwarmingsketel geïnstalleerd?

Na het opmaken wordt een verslag afgeleverd met vermelding van een specifieke beoordelingswaarde. Hierdoor kan de toekomstige huurder inschatten hoe energiezuinig of -onzuinig de woning is en hoe hoog de energiefactuur zou kunnen oplopen. De hoogte van de energiefactuur blijft echter in grote mate afhangen van de gebruiken van de huurders zelf.

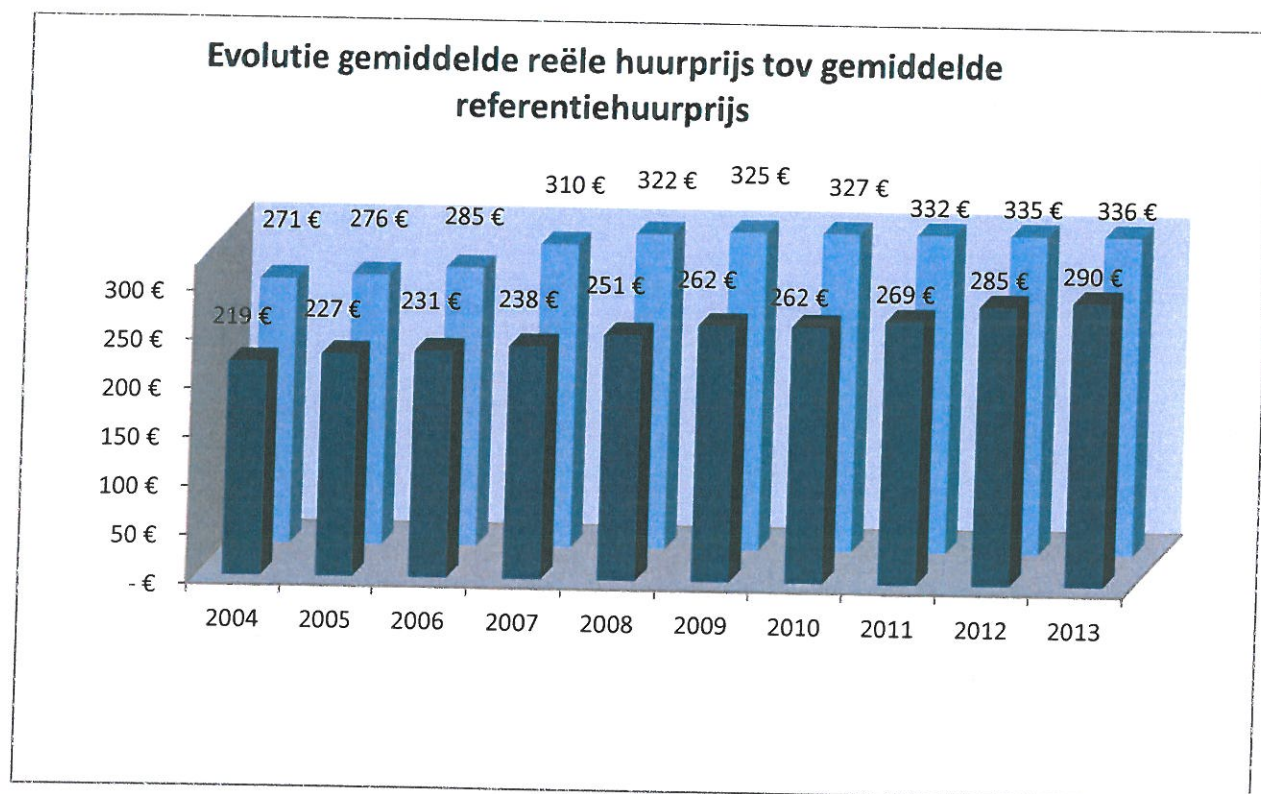
In 2013 werden in opdracht van Mijn Huis 72 energiecificaten opgemaakt. Hiervan zijn 63 certificaten naar aanleiding van nieuw verhuurde woning. De gemiddelde score bedraagt hier 611. Negen certificaten werden afgeleverd naar aanleiding van verkoop van een woning, de gemiddelde score bedraagt hier 311.

Het opmaken van deze certificaten kent natuurlijk ook een kostprijs. Deze wordt in onderstaande tabel weergegeven.

	aantal	totale kostprijs	prijs per certificaat
EPC-certificaat naar aanleiding van nieuwe verhuring	63	€ 10.440,00	€ 166,00
EPC-certificaat naar aanleiding van verkoop woning	9	€ 1.680,00	€ 187,00
TOTAAL	72	€ 12.120,00	

3.2 Huurinkomsten

De referentiehuur bedroeg in 2013 gemiddeld €336,00/ per maand (€335,60/maand in 2012).



Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in het patrimonium van Mijn Huis 290,00 euro (= toestand 31/12/2013). De reële huurprijs was in 2012 nog 285,00 euro.

Deze reële huur is eventueel nog te verhogen met huurlasten (bijvoorbeeld verbruik elektriciteit in gemene delen van appartementen).

3.3 Huurachterstal en huurschade

3.3.1 Gewone huurachterstal

Op 31 december 2013 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €5 613,20 of 0,09 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €5 973 849,05. Eind 2012 bedroeg de gewone huurachterstal €4 622,66 of 0,07% van de totale huuropbrengsten.

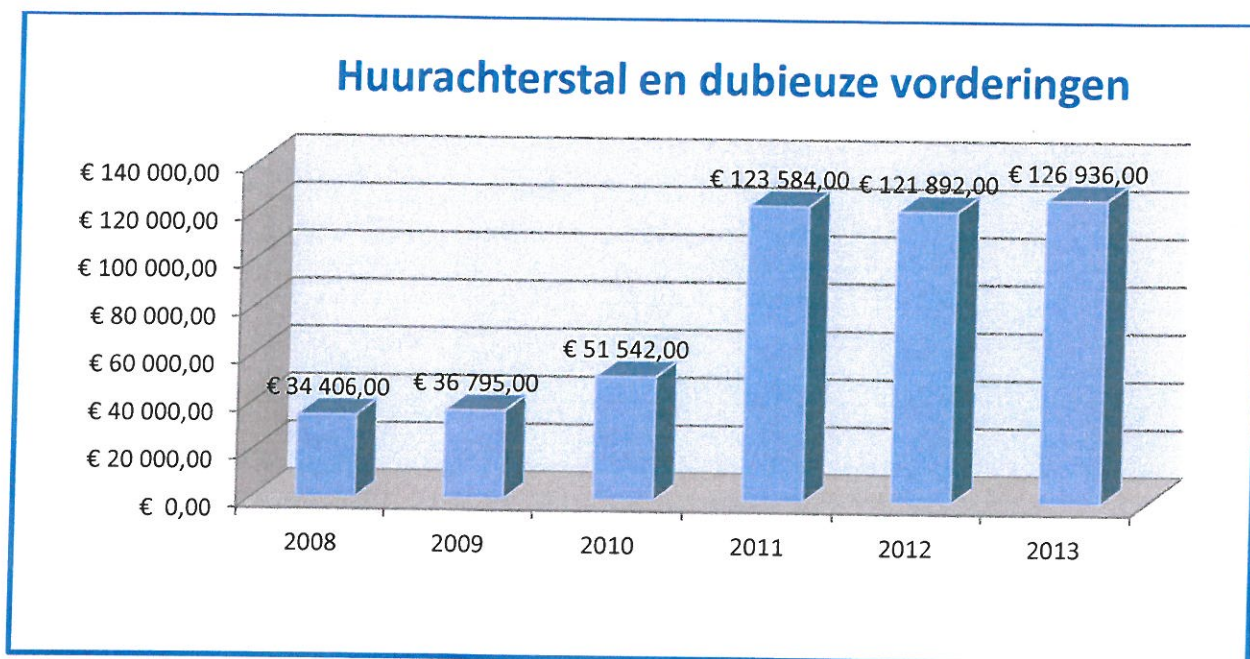
Dit cijfer dient wel nog genuanceerd te worden : het betreft immers enkel de naakte huurachterstal van zittende huurders zonder evenwel rekening te houden met achterstand van vertrokken huurders of huurschadebedragen.

Niettemin scoort Mijn Huis met dit cijfer bij de allerbeste onder de huisvestingsmaatschappijen.

3.3.2 Dubieuze vorderingen

Eind 2013 bedroeg het totale bedrag aan huur- en dubieuze achterstallen €126 936,36 waarvan €5 613,20 gewone huurachterstallen. De dubieuze of moeilijk te innen achterstallen, bedroegen €121 323,16, zijnde de huurachterstal, het openstaande bedrag aan huurschade van vertrokken huurders en de gerechtskosten diensgevolge.

De dubieuze vorderingen in 2013 zijn zeer licht gestegen t.o.v. 2012.



Zoals steeds wordt door de dienst verhuring de nodige aandacht besteed om eventuele huurachterstallen snel te detecteren en bij te sturen. Hiertoe wordt om de veertien dagen de evolutie van de huurachterstallen aan de directie gerapporteerd. Teneinde de huurachterstallen binnen de perken te houden wordt de "procedure huurachterstallen" vrij rigoreus toegepast.

IV RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

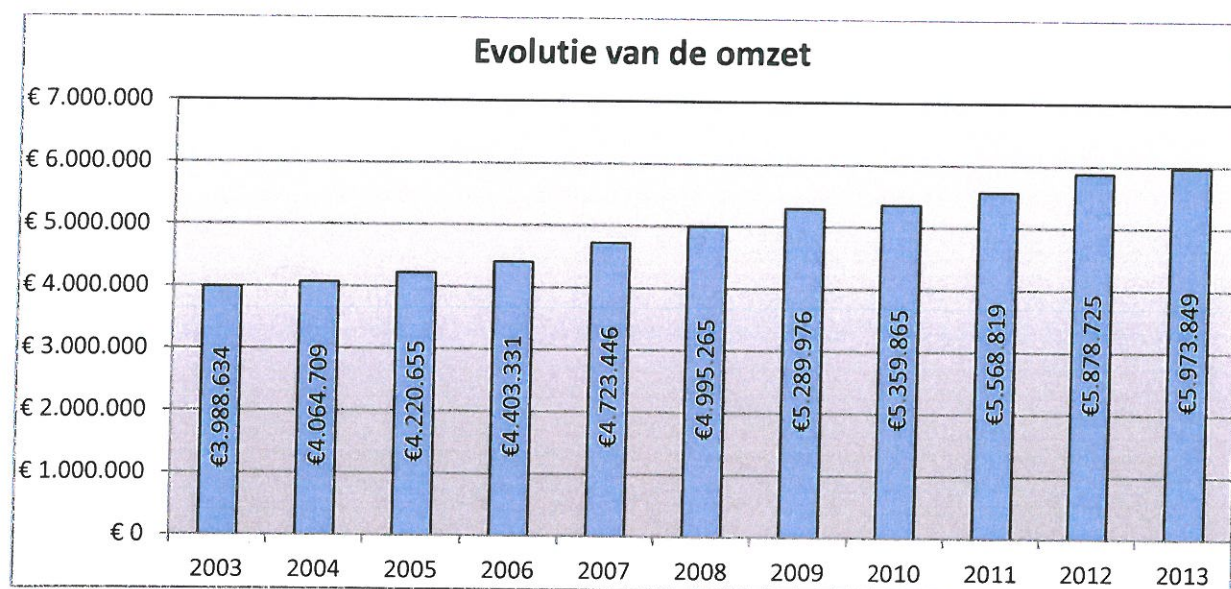
4.1 Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap wordt opgebouwd door:

- huurinkomsten uit verhuur sociale woningen
- verhuringen buiten het sociaal huurstelsel
- recuperatie van vergoedingen
 - o onderhoud + verbruik gemene delen
 - o loonkosten conciërges
 - o onderhoud liften
 - o brandverzekering
 - o omniumcontract CV
 - o verkoop sociale kavel
 - o ...

De totale omzet is in 2013 met 1,61 % gestegen tot €5 973 849,05 dit is €95 123,64 meer dan in 2012. De gezondheidsindex steeg met 2,25 % van 2011 tot 2012 en vanaf november 2013 werden de 3 nieuwe appartementen in Wakken, Mandelstraat, in gebruik genomen.

Hieronder wordt de evolutie van de huuromzet van de laatste 10 jaar weergegeven.



4.2 Belangrijkste kosten

Tegenover de inkomsten (omzet) staan uiteraard de kosten van de maatschappij.

De kosten stegen ten opzichte van 2012 met €326 400,50. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de stijging van de onderhoudskosten, de afschrijvingen en de personeelskosten. De voorzieningskosten (kosten die geen uitgaven zijn) en de verzekeringen daalden in vergelijking met het vorige boekjaar.

	2009	2010	2011	2012	2013
Administratiekosten	€ 80 623,00	€ 84 028,00	€ 131 577,00	€ 105 541,00	€ 141 933,00
Onderhoud en herstel	€ 1 210 935,00	€ 1 248 758,00	€ 1 053 055,00	€ 1 015 304,00	€ 1 261 478,00
Brandverzekeringen	€ 114 010,00	€ 114 495,00	€ 124 952,00	€ 122 268,00	€ 49 176,00
Beheersvergoeding VMSW	€ 139 612,00	€ 158 535,00	€ 152 828,00	€ 71 885,00	€ 95 588,00
Energiecertificaten	€ 16 099,00	€ 15 579,00	€ 9 077,00	€ 16 736,00	€ 16 152,00
Bezoldigingen	€ 580 859,00	€ 581 411,00	€ 636 921,00	€ 699 636,00	€ 790 483,00
Afschrijvingen	€ 1 736 133,00	€ 1 795 993,00	€ 1 915 767,00	€ 1 996 699,00	€ 2 081 777,00
Onroerende voorheffing	€ 380 972,00	€ 261 944,00	€ 309 030,00	€ 313 125,00	€ 384 324,00
Kosten van schulden	€ 1 250 891,00	€ 1 200 335,00	€ 1 183 679,00	€ 1 187 852,00	€ 1 266 528,00

4.2.1 Administratiekosten

Deze kosten stegen met ca. 34 % of €36 391,37 in vergelijking met vorig jaar.

De administratiekosten bestaan voornamelijk uit kantoorbenodigdheden, postzegels, telefoon, drukwerk, internet, aankoop software, studiereizen en sociaal secretariaat. Vanaf 1/01/2011 werd door de VMSW bepaald dat ook representatiekosten en de kosten van brandstof voor ons wagenpark tot de administratiekosten behoren.

4.2.2 Onderhoud en herstel

Dit zijn de kosten die cvba Mijn Huis spendeert aan het onderhoud en herstel van het patrimonium. Het overgrote deel daarvan, met name €1 200 929,14 wordt uiteraard besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen.

Deze kosten zijn dit jaar sterk gestegen, hetzij met €229 326,91, daar een deel van de opbrengsten uit de verkoop van woningen hieraan werd besteed.

Daarnaast zijn er ook nog onderhoudskosten aan het kantoorgebouw, rollend materiaal, ...

4.2.3 Brandverzekering

Dit betreft de premies die Mijn Huis betaalt als verzekering van het patrimonium tegen brand-, water en stormschade.

In de polis van Mijn Huis is "afstand van verhaal" voorzien. Dit betekent dat de eigen brandverzekering tussenkomt bij schade aan het gebouw ten gevolge van een schadegeval veroorzaakt door de huurder. In principe moet de huurder dergelijke schade alsook zijn inboedel laten dekken via zijn eigen verzekering. Op aanwijzen van de VMSW mag cvba Mijn Huis geen risico lopen voor het geval de huurder zelf, niet of onderverzekerd is. De dekking afstand van verhaal wordt daarom in de eigen polis opgenomen. Deze kosten worden verhaald op de huurder via een huurlast en bedroegen tot op heden € 1,25/maand voor een woning met één slaapkamer en €2,5/maand voor de andere woningen. De brandverzekering werd in 2012 heraanbesteed en toevertrouwd aan Ethias. De nieuwe patrimoniumpolis zorgt voor een aanzienlijke kostenvermindering van 55,49 % of €71 702,33.

4.2.4 Beheersvergoeding VMSW

De VMSW is de voogdijoverheid die waar nodig de sociale huisvestingsmaatschappijen adviseert en die instaat voor het beheer van de geldmiddelen van alle sociale huisvestingsmaatschappijen.

Projectleningen via het NFS2 en FS3 worden eveneens door de VMSW verstrekt.

Cvba Mijn Huis (en alle andere bouwmaatschappijen) betaalden hiervoor vroeger aan de VMSW een beheersvergoeding. Deze vergoeding bedroeg vroeger 0,13% van de geactualiseerde waarde van het patrimonium.

Vanaf 1/01/2012 werd echter een nieuw systeem van berekening van de beheersvergoeding ingevoerd. In het nieuwe systeem betalen de SHM's volgende beheersvergoedingen:

- Beheersvergoedingen op basis van de dienstverlening van de VMSW
- Beheersvergoeding gekoppeld aan de huuractiviteiten
- Beheersvergoeding gekoppeld aan koopactiviteiten

In het nieuwe systeem worden de beheersvergoeding slechts aangerekend op het ogenblik van de consolidatie van de leningen en daarenboven meegefinancierd in de NF3-lening.

De komende jaren zal de beheersvergoeding fluctueren in functie van de afgesloten leningen.

Voor 2013 betaalde Mijn huis hiervoor €95 588,06. Dit is een stijging met €23 702,99 ten opzichte van 2012.

Deze stijging is voornamelijk te wijten aan actualisaties van vroegere boekjaren en de afrekening van de beheersvergoedingen op verkopen van delen van het patrimonium, ook al gebeurd tijdens vroegere boekjaren.

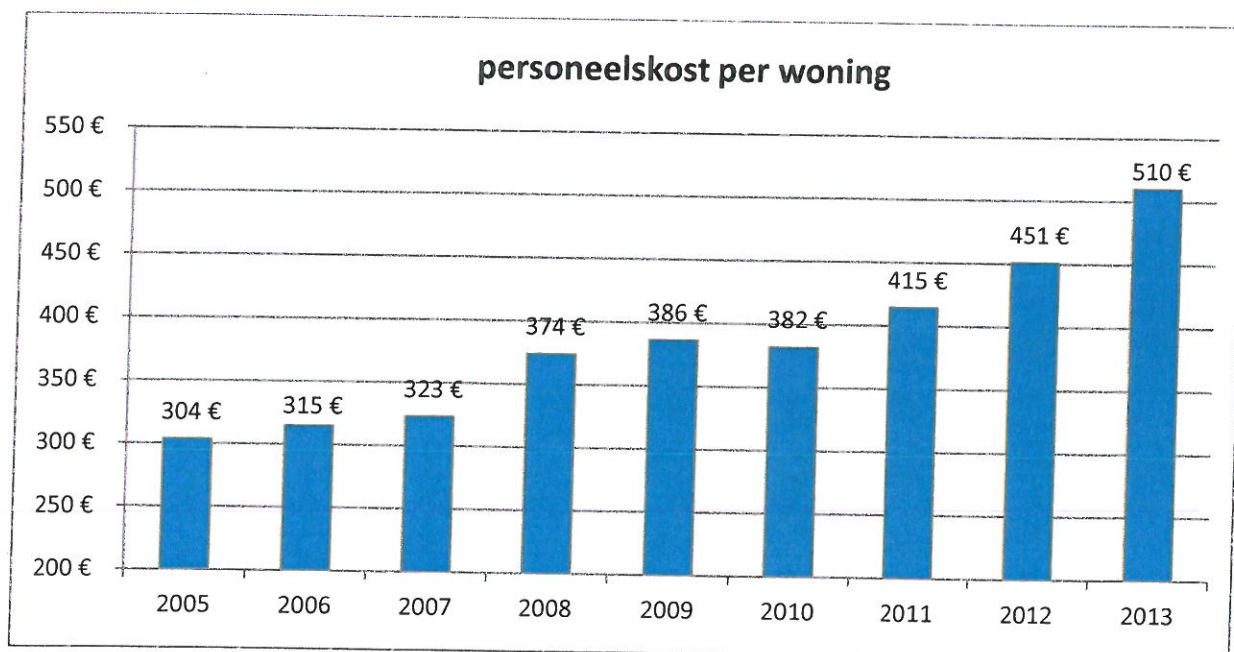
4.2.5 Bezoldigingen

	2012	2013
Bedienden	€ 397 913,44	€ 463 130,83
Arbeiders	€ 90 859,66	€ 87 765,27
Patronale lasten	€ 143 644,12	€ 163 495,45
Andere	€ 67 218,91	€ 76 091,57
	€ 699 636,13	€ 790 483,12

De personeelskosten zijn in totaliteit ongeveer met bijna 13 % gestegen t.o.v. 2012.

Hierbij de opmerkelijkste feiten in vergelijking met 2012:

- De wedden van de bedienden zijn met €65 217,39 of ca. 16,38 % gestegen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de aanwerving eind vorig boekjaar van onze project medewerker.
- De lonen van de arbeiders zijn nagenoeg onveranderd gebleven. Deze lonen omvatten naast de bezoldiging van de twee onderhoudstechniekers eveneens de bezoldigingen van de conciërges.
- De andere personeelskosten stegen eveneens met 13 % in vergelijking met vorig jaar.



Ten gevolge van bovenvermelde factoren is de personeelskost met 13 % gestegen tot €510 per woning/jaar.

4.2.6 Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn met €88 077,50 gestegen t.o.v. 2012. De voornaamste reden van deze sterke stijging is de beslissing door de Vlaamse Overheid om vanaf 2011 de afschrijvingstermijnen voor nieuwe projecten te verkorten van 50 tot 33 jaar. Dit zal in de toekomst een substantiële verhoging van de afschrijvingen met zich meebrengen en vanzelfsprekend op het resultaat wegen. Daarenboven is er voortdurend de stijgende waarde van het patrimonium door ingebruikname van nieuwe woningen/appartementen (3 appartementen in Wakken tijdens 2013) en afgewerkte renovaties.

4.2.7 Onroerende voorheffing

Zoals iedere eigenaar in het Vlaams Gewest moet cvba Mijn Huis onroerende voorheffing betalen op onze onroerende bezittingen. Het tarief voor een sociale huisvestingsmaatschappij bedraagt 1,6 % van het kadastraal inkomen (2,5 % voor andere eigenaars). Deze bedragen zijn nog te verhogen met provinciale opcentiemen (355) en gemeentelijke opcentiemen (1 200 à 2 000 naargelang de gemeente).

Cvba Mijn Huis ontvangt een vermindering van de onroerende voorheffing voor gezinnen met minstens 2 kinderen en/of gehandicapte gezinsleden. In bepaalde gevallen moet deze korting worden doorgestort naar de huurders.

De onroerende voorheffing is met €71 198,75 gestegen naar €384 324,06. Deze stijging is te verklaren door oa. de aanslag van zowel 2012 en 2013 van de appartementen De Ceder te Harelbeke, welke vorig jaar in gebruik werden genomen.

4.2.8 Kosten van schulden

De kosten van schulden zijn de intresten die cvba Mijn Huis moet betalen op alle leningen die de maatschappij sinds zijn ontstaan heeft aangegaan bij de VMSW en andere kredietinstellingen.

Er zijn kort samengevat 4 soorten leningen waarop intresten moet worden betaald:

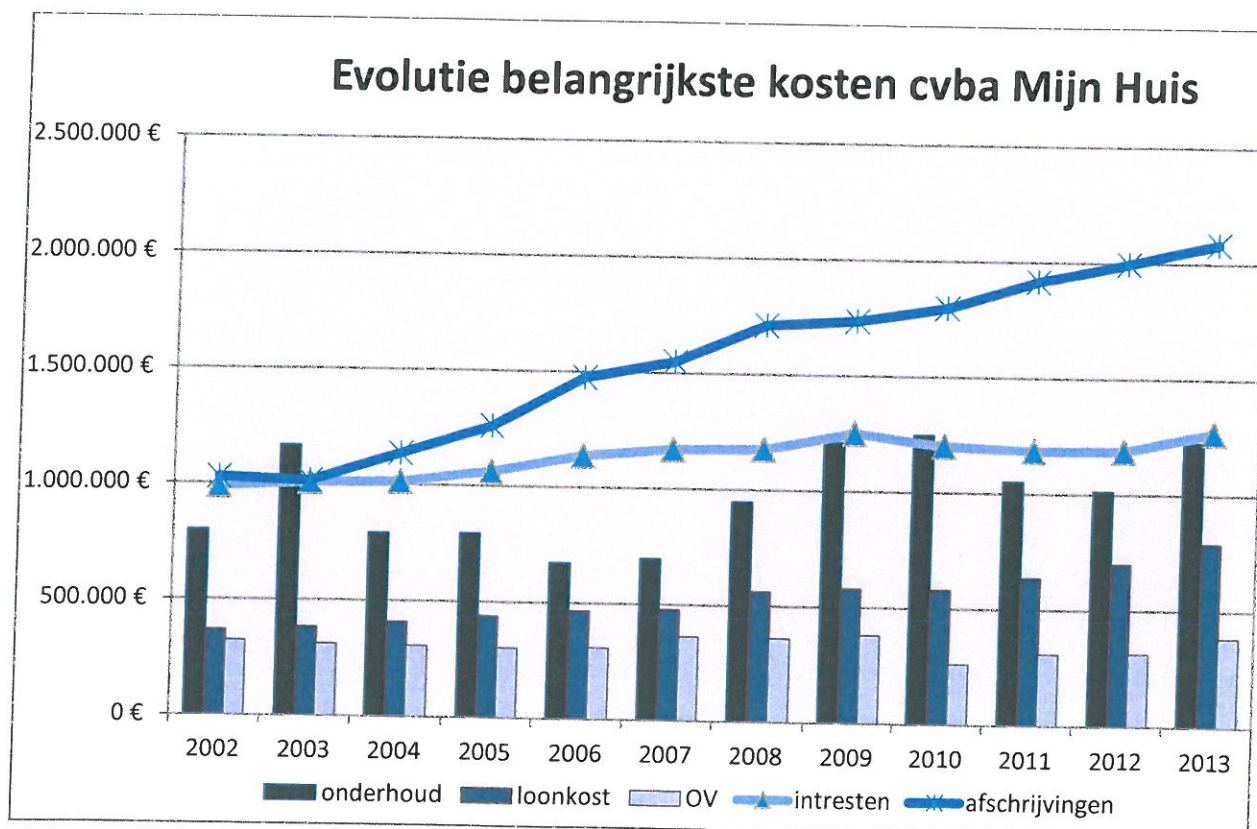
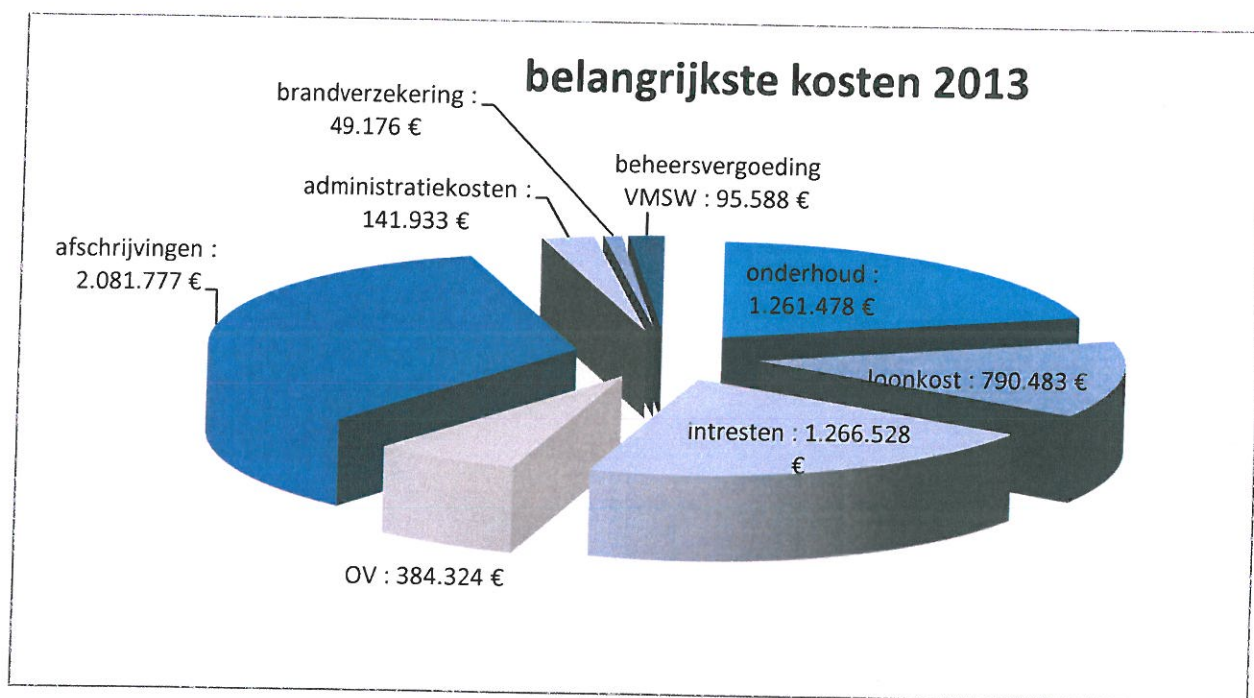
- leningen op 66 jaar (oudste projecten)
- leningen op 50 jaar
- leningen op 33 jaar (sinds 2011)
- marktconforme leningen op 20 jaar

Deze laatste leningen zijn aanvullende leningen voor gesubsidieerde projecten en voor de overbrugging van de periode van aankopen van grond en kosten tot de aanvang van het bouwproject, waarop deze uitgaven betrekking hebben. Die leningen kunnen op het ogenblik van aanvang van het project omgezet worden in renteloze leningen.

De intrestlasten aan de VMSW bedragen €1 229 000,36 en zijn met bijna €55 000,00 gestegen.

Gezien de huidige projecten met renteloze leningen worden gerealiseerd en een deel van de intresten op toekomstige projecten in mindering zal genomen worden, zal deze post in de toekomst afnemen.

Aan de KBC werden €37 528,03 aan intresten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het administratief centrum.



4.3 Resultaat van het boekjaar

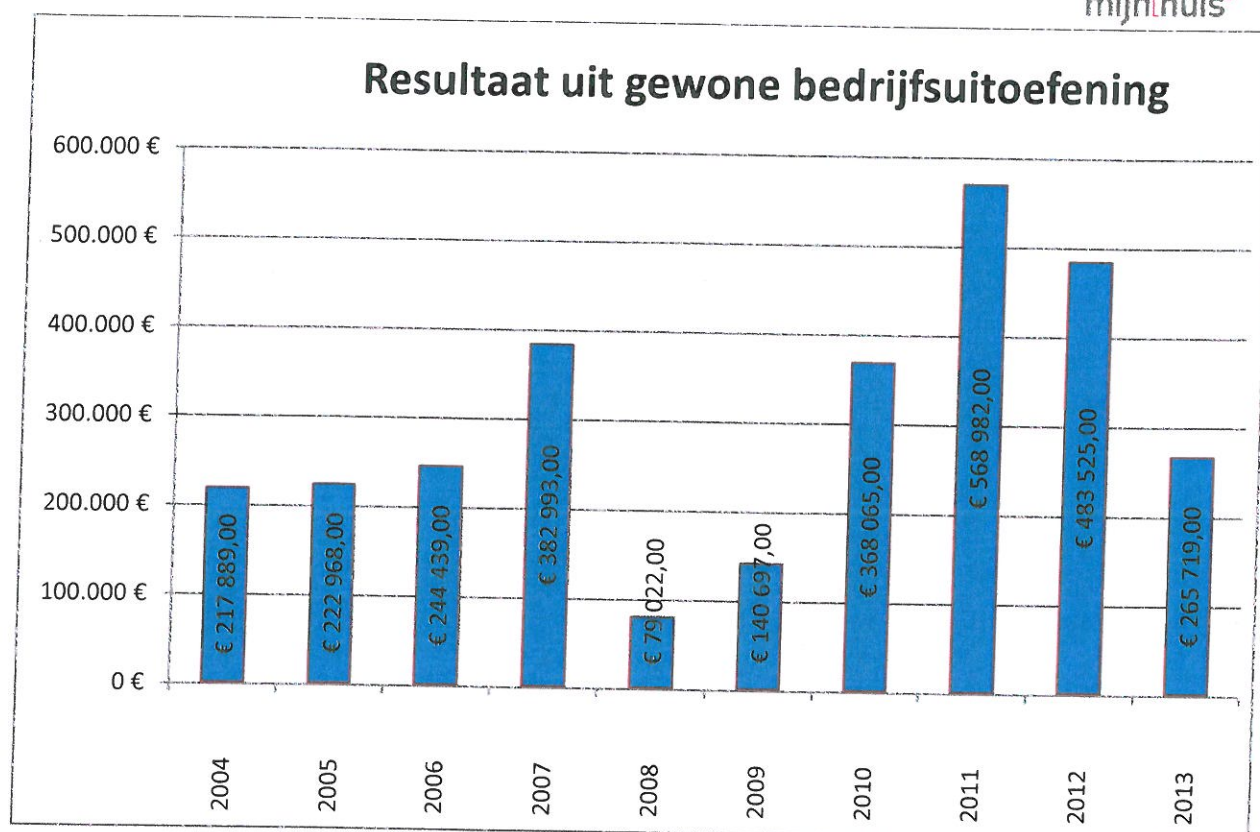
In 2013 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat van €721 823,11. Dit is daling van €1 270 801,07 tov. 2012. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de mindere verkoop van woningen en gronden. Het resultaat van 2013 omvat €464 419,70 meerwaarden op verkoop van grond en huurwoningen. In 2012 bedroegen de meerwaarden, oa. door de verkoop van 20 sociale kavels te Goudwinde (Harelbeke), €1 629 925,39.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2011	2012	2013
Bedrijfsopbrengsten	€ 5 727 114,00	€ 6 036 641,00	€ 6 172 808,00
Bedrijfskosten	- € 4 289 533,00	- € 4 687 978,00	- € 5 014 379,00
Bedrijfswinst	€ 1 437 581,00	€ 1 348 663,00	€ 1 158 429,00
Financiële opbrengsten	€ 317 386,00	€ 325 183,00	€ 374 989,00
Financiële kosten	- € 1 185 984,00	- € 1 190 321,00	- € 1 267 698,00
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 568 982,00	€ 483 525,00	€ 265 719,00
Uitzonderlijk opbrengsten/kosten	€ 118 892,00	€ 1 633 830,00	€ 432 291,00
Belasting/terugname belasting op resultaat	€ 9 370,00	-€ 124 731,00	€ 23 813,00
Winst van het boekjaar	€ 697 244,00	€ 1 992 624,00	€ 721 823,00

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bedraagt voor 2013 €265 719,00.

De daling tov. 2012 zit, zoals eerder vermeld, verspreid over meerdere kostensoorten.

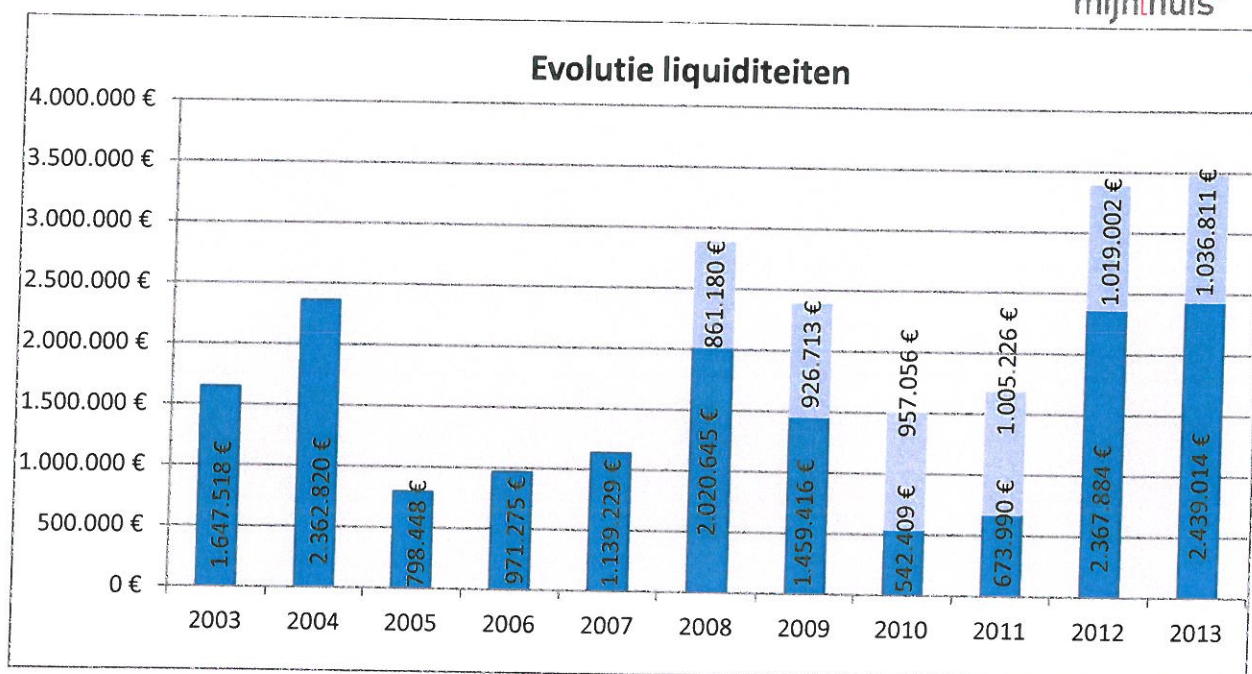


Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering toont aan dat de maatschappij volledig leefbaar is met de normale bedrijfsactiviteit, namelijk het verhuren van sociale woningen. Daarenboven heeft ze ook een buffer om operationele tegenslagen op te vangen.

4.4 Liquide middelen

In 2013 zijn onze liquide middelen met 2,63 % gestegen van €3 386 886,00 naar €3 475 825,00.

In dit totaal is evenwel een bedrag van €1 036 811,00 aan huurwaarborgen opgenomen. Sinds 2008 worden de huurwaarborgen van de huurders opgenomen op een aparte rekening-courant bij de VMSW. Deze huurwaarborgen zijn echter eigendom van de huurders en moeten principieel terugbetaald worden op het einde van de huurovereenkomst. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden van de beschikbare liquide middelen. Met andere woorden; na aftrek van de huurwaarborgen heeft de maatschappij €2 439 014,00 eigen middelen beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2013 heeft als belangrijke redenen:

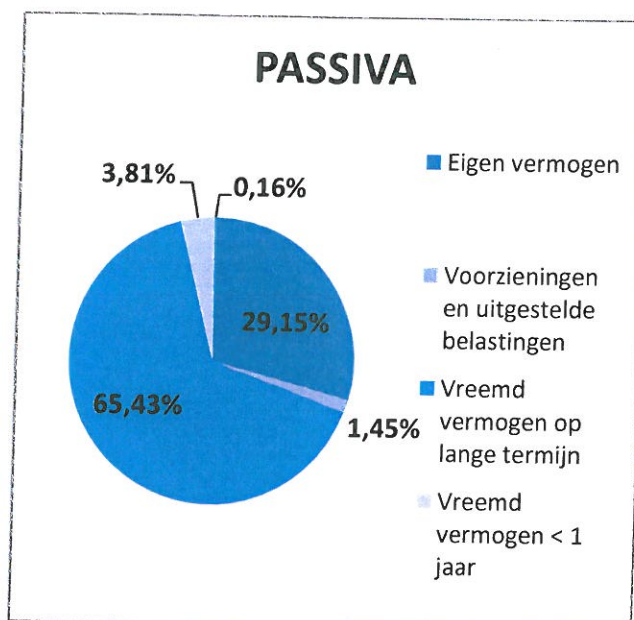
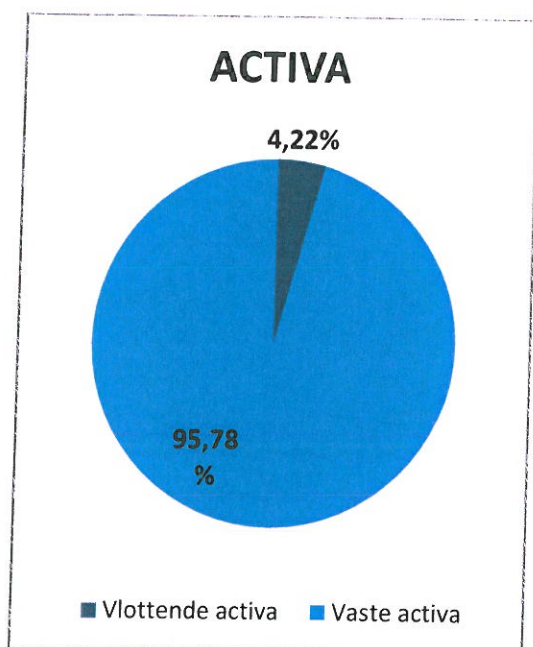
- de verkoop van 4 woningen, die samen zorgden voor €615 000,00 aan inkomsten,
- renovaties en grote onderhoudswerken worden gegroepeerd en waar mogelijk met renteloze leningen uitgevoerd,
- de aankopen van gronden met eigen middelen die in 2013 verder beperkt werden. Er wordt dus zoveel mogelijk gewerkt met financieringen.

Het is de bedoeling om de liquide middelen verder aan te dikken. Voor zover de budgetten op Vlaams niveau het zullen toelaten, zal er op toegezien moeten worden om van deze zoveel mogelijk gebruik te maken en te financieren met vreemde middelen. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met de herinvesteringsplicht die uitdrukkelijk in het FS3-besluit werd opgenomen en waarbij de opbrengsten van verkopen minstens voor de helft dienen gebruikt te worden voor investeringen in het patrimonium. De renovaties en grote onderhoudswerken zullen nog planmatiger uitgevoerd moeten worden en deels met de verkoopopbrengsten gefinancierd worden.

4.5 Balansanalyse

Hieronder wordt een verkorte versie van de balans weergegeven met aanduiding van de belangrijkste balansrubrieken. Aan de hand van deze cijfers werden hieronder de belangrijkste ratio's berekend die de financiële toestand van de vennootschap nader toelichtte.

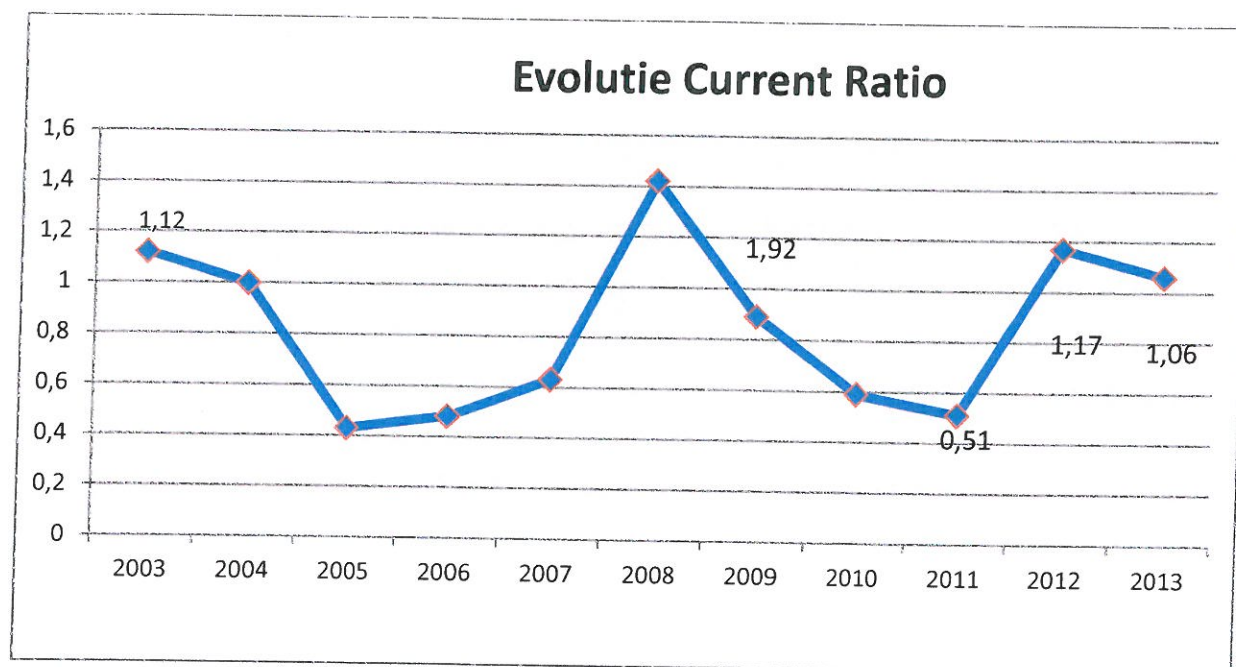
ACTIVA			PASSIVA		
		%			%
Vaste Activa	€ 81 082 668,61	95,78	Eigen Vermogen	€ 24 680 136,45	29,15
Immateriële Vaste Activa	€ 10 867,52	0,01	Kapitaal	€ 9 537,50	0,01
Materiële Vaste Activa	€ 81 066 456,54	95,76	Uitgiftepremies		
Financiële Vaste Activa	€ 5 344,55	0,01	Herwaarderingsmeerwaarden		
Vlottende activa	€ 3 570 694,21	4,22	Reserves	€ 12 531 259,97	14,80
Vorderingen > 1 jaar			Overgedragen winst/verlies		
Vorraden	€ 11 996,71	0,01	Kapitaalsubsidies	€ 12 139 338,98	14,34
Vorderingen < 1 jaar	€ 80 302,43	0,09	Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 1 223 839,00	1,45
Geldbeleggingen	€ 2 000 000,00	2,36	Vreemd Vermogen op lange termijn	€ 55 389 170,59	65,43
Liquide Middelen	€ 1 475 824,84	1,74	Schulden leningen > 1 jaar	€ 54 326 274,21	64,17
Overlopende rekeningen	€ 2 570,23	0,00	Overige schulden	€ 1 062 896,38	1,26
			Vreemd Vermogen < 1 jaar	€ 3 225 848,88	3,81
			Schulden leningen die binnen 1 j. vervallen	€ 1 468 486,19	1,73
			Financiële schulden < 1 jaar		
			Handelsschulden	€ 992 279,20	1,17
			Ontvangen vooruitbetalingen		
			Schulden mbt belastingen & soc. lasten	€ 486 352,91	0,57
			Overige schulden	€ 278 730,58	0,33
			Overlopende rekeningen	€ 134 367,90	0,16
TOTAAL	€ 84 653 362,82	100,00	TOTAAL	€ 84 653 362,82	100,00



4.5.1 Liquiditeitsratio

Deze ratio geeft een aanduiding over de liquiditeitspositie van de onderneming.

Bij de liquiditeitsratio worden de vlottende activa afgewogen ten opzichte van het vreemd vermogen op korte termijn. Teneinde liquiditeitsproblemen te vermijden bedraagt deze ratio in principe meer dan 1.



In 2013 is de liquiditeitsratio met 9,40 % gedaald naar 106,26 %, waar deze in 2012 nog 117,00 % bedroeg. Deze daling is vooral te wijten aan de stijging van de openstaande leveranciers op het ogenblik van afsluiting.

Doordat het grootste gedeelte van de openstaande leveranciers betrekking hebben op de nieuwbouwprojecten, die met FS3-leningen gefinancierd worden, zal de betaling hiervan een positieve correctie op de liquiditeit tot gevolg hebben. Dit is dus een tijdelijke situatie.

Het blijft echter aangeraden om de liquiditeitspositie van de cvba Mijn Huis nog verder op te bouwen en de ingeslagen weg verder te volgen om nieuwbouw en renovatiewerken te financieren via bank, NFS2 en FS3-leningen. De verkoopsopbrengsten van de verkochte woningen zullen hier zeker ook toe bijdragen.

4.5.2 Solvabiliteitsratio

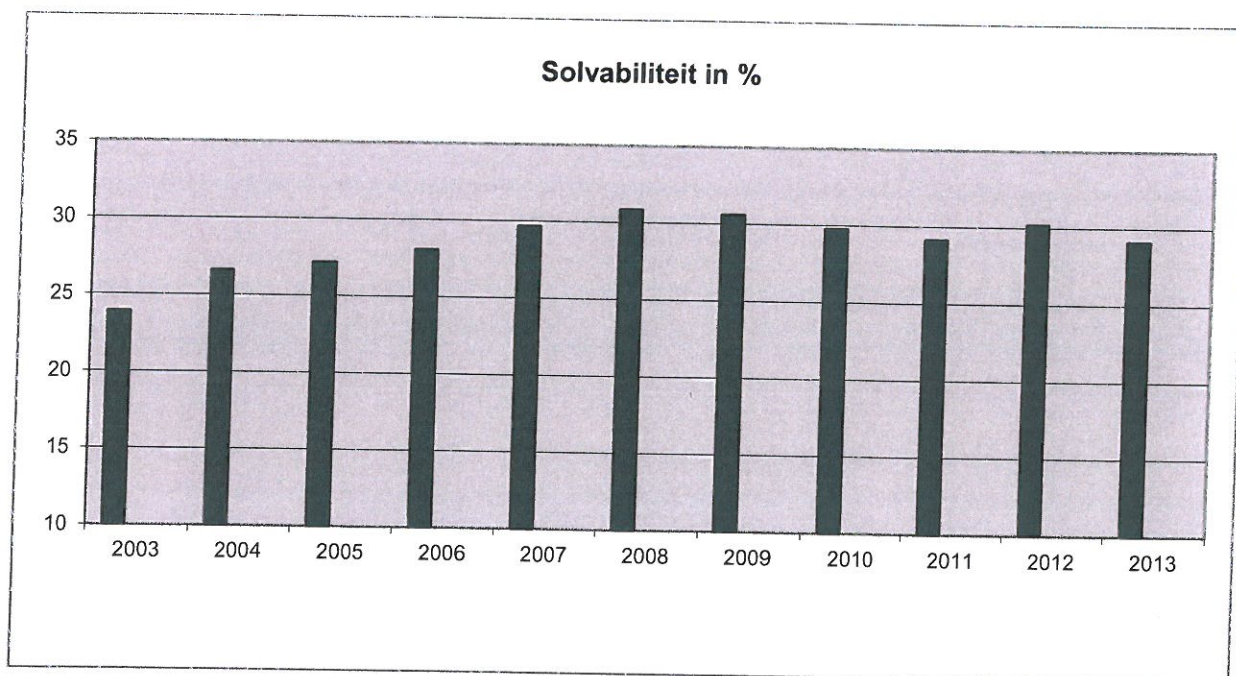
Deze ratio geeft een indicatie over financiële onafhankelijkheid van de onderneming op langere termijn.

De ratio geeft aan in welke mate een onderneming in staat is haar financiële verplichtingen (intresten, aflossing schulden) na te komen.

De graad van financiële onafhankelijkheid geeft de verhouding weer van het eigen vermogen t.o.v. het totale vermogen.

Hoe groter deze ratio, hoe beter een onderneming aan zijn financiële verplichtingen op langere termijn kan tegemoetkomen. Momenteel bedraagt de solvabiliteitsratio van de cvba Mijn Huis 29,15 %. Deze solvabiliteit biedt dus voldoende mogelijkheden om bijkomende financiering met vreemde middelen aan te gaan.

Algemeen wordt aangenomen dat een solvabiliteitsratio minimaal 25% dient te bedragen. Met dit voor ogen beschikt de maatschappij over een marge om bijkomende externe financieringen aan te gaan ten belope van ca. €15 000 000,00.



In 2013 bedraagt deze ratio 29,15 %. Dit betekent dat bijna 30 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen. Deze ratio daalde met 1 % doordat de langlopende financieringen, op meerdere lopende nieuwbouwprojecten, sterker stegen dan het eigen vermogen. Ook het eigen vermogen stijgt jaarlijks omdat de winst jaarlijks integraal aan de reserves wordt toegevoegd.

De graad van financiële onafhankelijkheid is sinds 1996 bijna continu gestegen en situeert zich sinds 2007 steeds rond de 30 %.

4.5.3 Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening

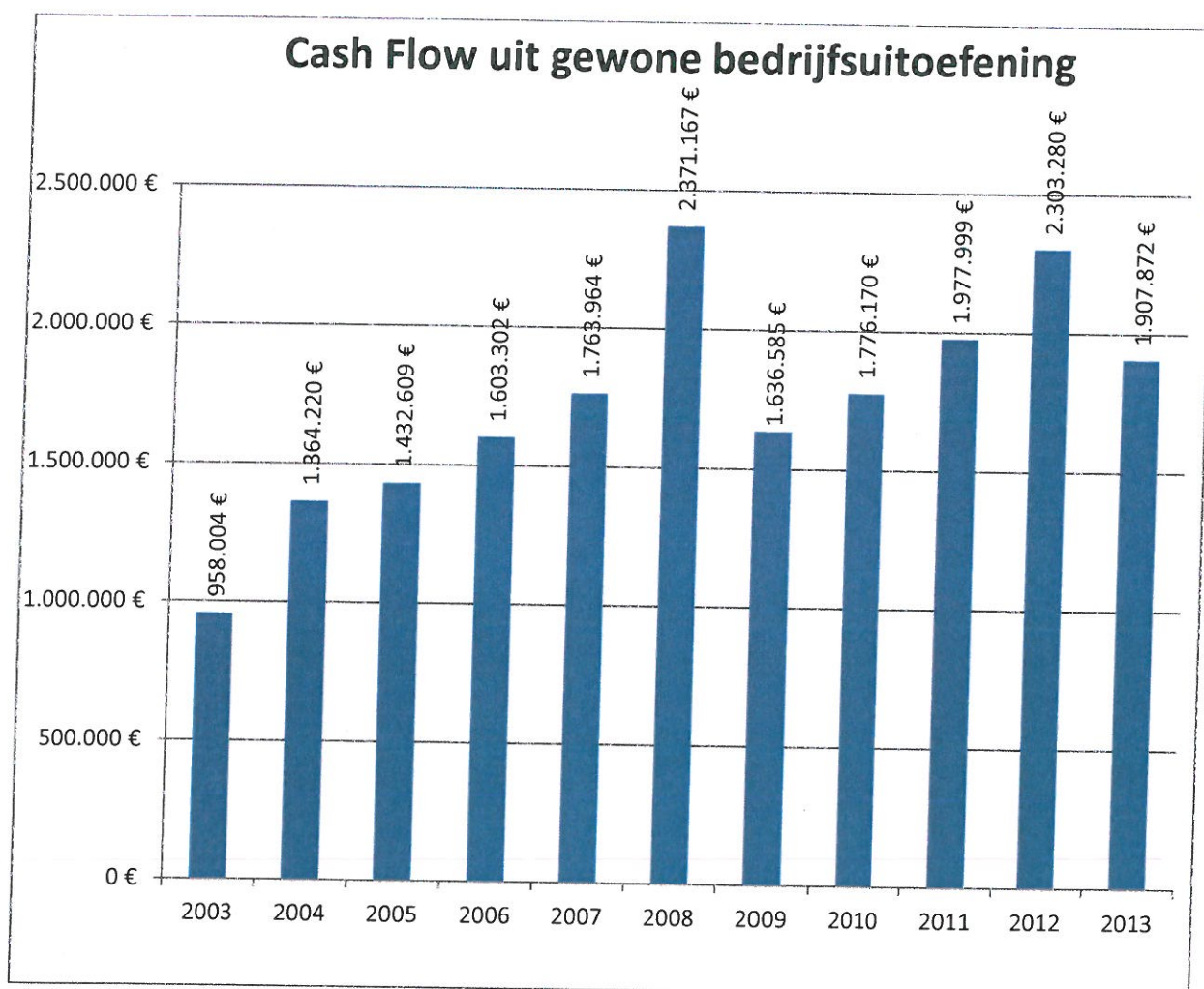
De cashflow wordt bekomen door de winst of verlies uit bedrijfsuitoefening te vermeerderen met de niet-kaskosten (hoofdzakelijk afschrijvingen).

De cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening is het bedrag aan financiële middelen (of vermogen) dat voortvloeit uit de gewone werking van de onderneming. Voor 2013 bedraagt de cashflow €1 907 871,85.

In 2013 is de cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening met €395 408,63 (vorig jaar nog €2 303 280,48) gedaald. De voornaamste reden hiervoor is de kleinere winst.

De cashflow blijft eens te meer op een hoog niveau. Bovendien kunnen we met de geldstroom uit de gewone bedrijfsuitoefening, zonder enig probleem, onze schulden van leningen die binnen het jaar vervallen, ten bedrage van €1 468 486,19, terugbetalen.

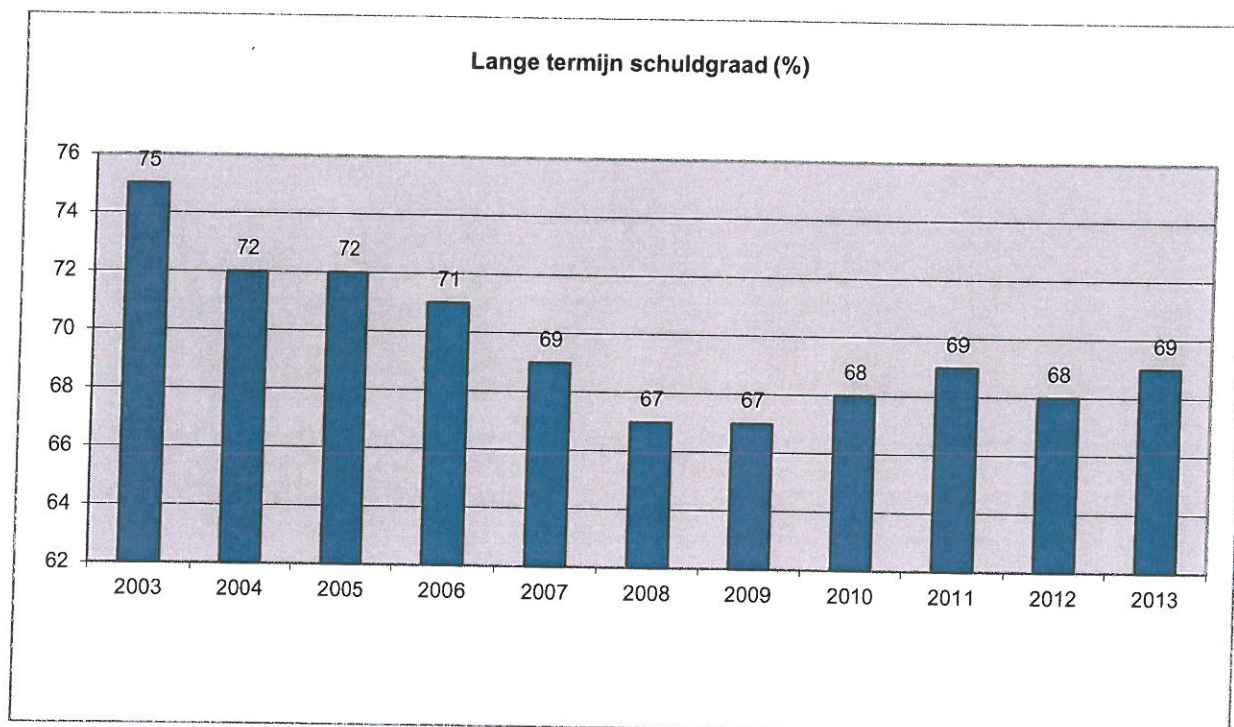
De cashflow blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te investeren.



4.5.4 Lange termijn schuldgraad

Deze ratio geeft de verhouding vreemd vermogen op lange termijn t.o.v. het permanente vermogen (= eigen vermogen + vreemd vermogen lange termijn). Ten opzichte van 2012 is er een lichte stijging tot 69,18 % (vorig jaar 68,06 %).

D.w.z. dat de leningen op lange termijn sterker gestegen dan het eigen vermogen. Deze stijging is het logische gevolg van de lopende nieuwbouwprojecten.

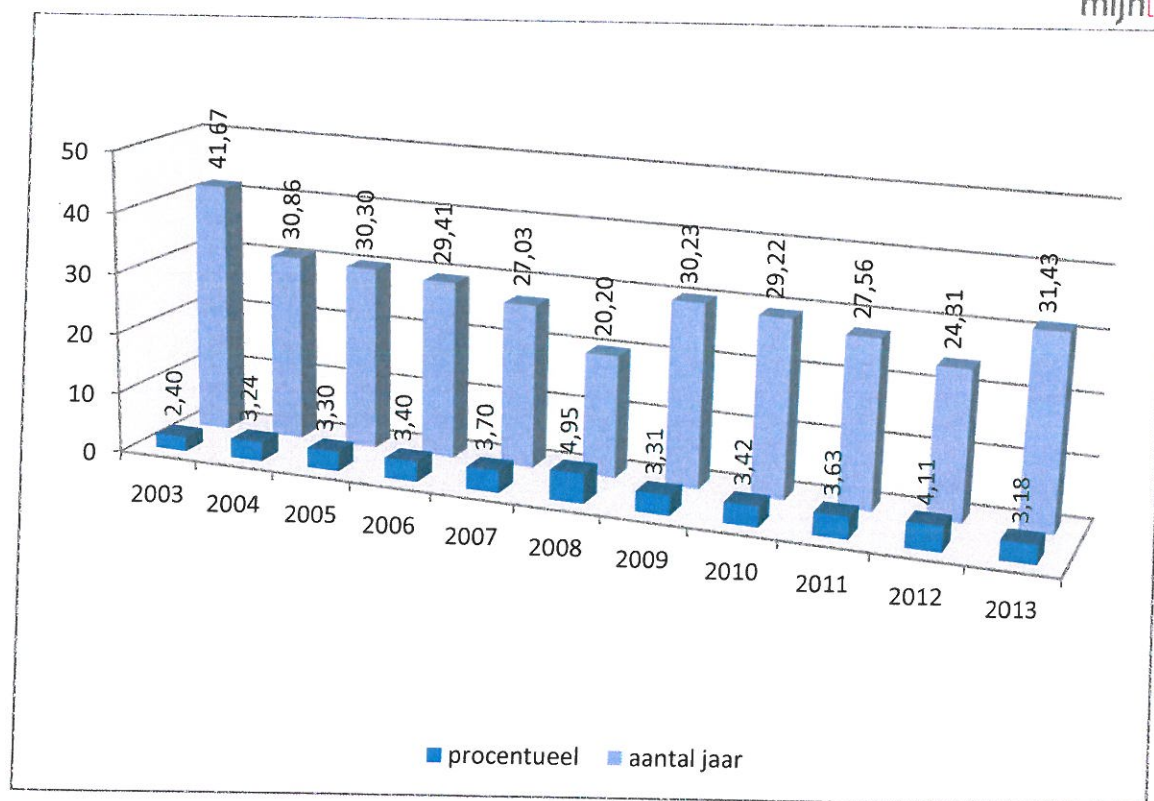


4.5.5 Aflossingscapaciteit

De ratio wordt berekend door de cashflow te delen door het vreemd vermogen op lange termijn.

Op die manier wordt aangetoond in welke mate de schulden kunnen worden terugbetaald uit de cashflow voor winstuitkering.

Hoe groter de procentuele aflossingscapaciteit, hoe groter het deel van het vreemd vermogen dat uit de cashflow van het lopende jaar kan worden afgelost, of hoe groter de schuldaflossings-capaciteit.



Voor 2013 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen op lange termijn door de cashflow 3,18 %. Dit betekent dat 3,18 % van al de schulden die de onderneming heeft op balansdatum, kunnen worden afgelost met de cashflow die in het boekjaar is gerealiseerd.

Door de daling van de cashflow en de stijgende schulden op lange termijn gedurende 2013 is de aflossingscapaciteit dit jaar aanzienlijk gedaald.

De aflossingsduur is gestegen tot ca. 31,43 jaar, wat nog steeds positief is daar de leningen gemiddeld op een langere termijn dienen terugbetaald te worden.

Dit betekent m.a.w. dat bij een constante cashflow in de toekomst, de huidige schulden zijn afgelost na ongeveer 31 jaar.

Belangrijker is echter te vermelden dat de aflossingscapaciteit een ruim overschot vertoont tegenover de schulden die binnen het jaar vervallen. De cashflow bedraagt immers €1 907 871,00 tegenover €1 468 486,00 leningen die binnen het jaar vervallen. Ook hier betekent dit dat er nog een ruime marge is om projecten te financieren met externe leningen (NFS2 en FS3) wat de liquiditeitspositie enkel ten goede kan komen.

V VERSLAG VAN HET COMITE VAN TOEZICHT



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER
AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP CVBA MIJN HUIS OVER DE
JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

**Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud met uitzondering van de
vergelijkende cijfers van de resultatenrekening die het voorwerp uitmaken van een
onthoudende verklaring**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 84.653.362,82 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 721.823,11.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Rekening houdend met onze benoeming in de hoedanigheid van commissaris van de vennootschap in de loop van het vorige boekjaar en met het feit dat de jaarrekening van het voorgaande boekjaar een onthoudende verklaring voor de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkend cijfers werd afgeleverd, hebben wij geen redelijke mate van zekerheid kunnen bekomen dat de vergelijkende cijfers van de resultatenrekening geen afwijkingen van materieel belang bevatten.



Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013, uitgezonderd de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkende cijfers, een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen (en inlichtingen) op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig 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 zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Wevelgem, 13 mei 2014

BVBA Bedrijfsrevisorenkantoor Dujardin
Vertegenwoordigd ex ultimo door Piet Dujardin
Commissaris

**BIJZONDER VERSLAG
OMTRENT HET TOEZICHT
OP HET SOCIAAL OOGMERK
VAN DE VENNOOTSCHAP**

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 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);

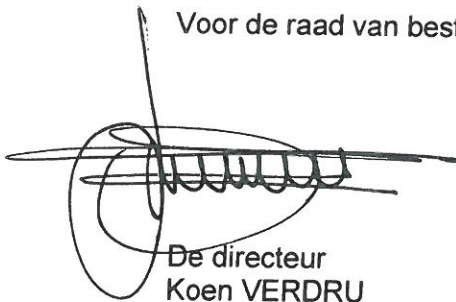
Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 29 mei 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 juni 2012 onder het nummer 12111685.

Bevestigen hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2013, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid hebben de raad van bestuur en de bedrijfsrevisor 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.

Opgemaakt te Harelbeke, 29 april 2014.

Voor de raad van bestuur



De directeur
Koen VERDRU



De voorzitter
Piet DECAVELE