

CVBA Mijn Huis



Jaarverslag 2014

Geachte aandeelhouders,

2014 was een eerder rustig jaar met weliswaar een zeer drukke bouwactiviteit. Er liepen immers zeven bouwerven voor in totaal 89 woonentiteiten. Op 29 april werden de 10 appartementen in de Toekomststraat te Harelbeke opgeleverd en op 16 december 2014 de 15 appartementen te Deerlijk, Mulderstraat. Voorts kenden de erven te Vichte - Oudenaardestraat, Wakken – Burg. Verstaenlaan, Lendeledede – Winkelsestraat, Harelbeke – Pevernagestraat en Desselgem – Baneik hun normale verloop. Deze erven worden overigens allen in 2015 opgeleverd wat vanzelfsprekend zal resulteren in een substantiële aangroei van ons patrimonium maar ook met de nodige drukte voor de administratieve diensten. Tal van projecten zijn in voorbereiding en in 2015 zullen nogmaals een zevental projecten aanbesteed en opgestart worden. Ook op infrastructuurvlak werd vooruitgang geboekt; zo startte de VMSW met de werken te Anzegem, Ter Schabbe en Deerlijk, De Sneppe en natuurlijk werd de omgeving in de Mulderstraat te Deerlijk, mits enige moeilijkheden prachtig aangelegd. Te Harelbeke werden na een veel te lange voorbereidingsperiode de resterende gronden op Goudwinde ingericht. Hier werd een prachtig park met sportveld gecreëerd. Een groot inhuldigingsfeest met alle omwonenden was de kers op de taart.

Na de vernietiging van een deel van het grond- en pandendecreet werden drie potentiële aankoopdossiers door de private sector geannuleerd. Hierdoor gebeurden in 2014 geen grondaankopen. Er werden echter twee dossiers opgestart – Harelbeke, Zuidstraat en Ooigem, Voetweg waarvan mag verwacht dat de verwerving in 2015 zal gerealiseerd worden. Voorts kreeg Mijn Huis vanwege de gemeente Anzegem de bevestiging dat de verkoop van het Sociaal Huis in de Stijn Streuvelsstraat zal doorgaan.

In 2014 werden er geen gronden aangekocht, maar de verkoop van woningen vierde hoogtij. Er werden niet minder dan 11 woningen verkocht – onverhuurbare woningen – maar ook verkopen aan zittende huurders, voor niet minder dan 1.497.000,00 euro. Deze verkopen dragen vanzelfsprekend in grote mate bij aan de winst van het boekjaar 2014. Te Oostrozebeke Ettingen verkocht De Mandel daarenboven 10 koopwoningen, gebouwd met recht van opstal op gronden van Mijn Huis. De opbrengst hiervan zal echter pas in 2015 geboekt worden.

Qua leegstand scoorde de maatschappij terug goed. Op 31 december stonden er 29 woningen leeg waarvan er 13 worden verkocht. Indien het Comité tot Aankoop haar activiteiten in 2015 terug zal opstarten zal deze leegstandslijst normaliter verder slinken. Op 29 april 2014 besliste de raad van bestuur om woningen met te hoge renovatiekosten, systematisch te verkopen. Dit zal de problemen van leegstand met daaraan gekoppelde leegstandsheffingen eveneens zeker ten goede komen.

Ook op het vlak van het onderhoud en de instandhouding van ons patrimonium werd sterk gepresteerd. In totaal werden er voor een bedrag van €1.117.588,56 onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium uitgevoerd, of een kleine 7 % minder dan in 2013. Tevens renoveerde Mijn Huis 17 woningen voor een totaalbedrag van € 784.094,93 en bovenop de 2° fase van het project van de vervanging van CV-ketels werden nog eens 87 condenserende verwarmingstoestellen geplaatst. In 55 woningen verving Mijn Huis de keukens en 22 badkamers werden volledig gerenoveerd. Het totaalbedrag aan investeringen in het patrimonium bedroeg €1.556.356,40. Dit zal natuurlijk zijn weerslag op de afschrijvingen hebben.

Met trots kunnen wij meedelen dat de huurachterstal in 2014 een historisch laag niveau bereikte. De totale huurachterstal bedroeg op 31 december 2014 slechts 3.129,77 euro op een totale huuromzet van €5.932.876,82. Het personeel van de dienst verhuring verdient hiervoor oprecht een pluim.

Op 17 mei 2014 keurde de Vlaamse Regering het BVR Beheersaspecten goed. De belangrijkste passage in dit Besluit regelt de samenstelling van de raden van bestuur van de bouwmaatschappijen. Volgens dit BVR wordt het aantal mandaten in de raden van bestuur immers sterk beperkt. Voor onze maatschappij betekent dit vanaf 2019 een vermindering van het aantal mandaten van 19 naar 13. Samen met de VVH en een aantal andere huisvestingsmaatschappijen werd tegen dit besluit beroep aangetekend. Op 22 juli 2014 publiceerde de nieuwe Vlaamse regering haar regeerakkoord. In oktober 2014 bevestigde de nieuwe minister van Wonen, mevr. Liesbeth Homans een aantal van de genomen beleidsopties. Eén van de belangrijkste opties is zeker deze over de grootte van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De minister herhaalde immers dat vanaf 2019 elke bouwmaatschappij minstens 1000 huurwoningen dient te beheren. In 2015 zal dit item zeker en vast terug aan bod komen.

De raad van bestuur nam ook afscheid van enkele raadsleden. In april deelde Mevr. Jenny Ostryn mee dat zij haar mandaat wenste ter beschikking te stellen. Zij werd vervangen door Hendrik Vandamme. Op 16 september 2014 kregen wij dan het droevige nieuws van het overlijden van Eric Pinoie. Eric was op het ogenblik van zijn overlijden het raadslid met de grootste anciënniteit. Hij zetelde van 10 mei 1985 onafgebroken in de raad van bestuur van de huisvestingsmaatschappij. Zijn vervanging is voorzien voor begin 2015.

Op 1 september 2014 trad voor het vierde jaar op rij een nieuwe stagiaire in dienst en in de zomervakantie werden twee jobstudentes tewerkgesteld. Op 22 maart 2014 beviel Emmy Vermeersch, werkzaam op de dienst verhuring, van een flinke zoon Guillaume en op 25 augustus nam Rik Bossuyt ontslag. Onder impuls van het visitatierapport werd in 2014 ook het startschot gegeven om enkele nieuwe initiatieven op te zetten. Zo wordt er vanaf april 2015 een nieuwsbrief uitgegeven en wordt er met de medewerking van hogeschool VIVES een onderzoek naar bewonersparticipatie opgestart. Tevens zal Mijn Huis als pilootmaatschappij in 2015 een tevredenheidsenquête uitvoeren. Dit alles vergt van het personeel veel extra inspanningen maar vooral de druk op de technische dienst en de boekhouding groeit in die mate dat er in 2015 waarschijnlijk naar versterking dient gezocht te worden.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering ligt volkomen in de lijn van vorig jaar en bedraagt €270.341,43 tegenover €265.719,08. Dankzij de vele verkopen van woningen in 2014 bedraagt de totale winst vóór belastingen echter €1.527.193,17. Willen wij niettemin het investeringsvolume van de voorbije jaren handhaven, dan zal de verkoop van oude woningen onvermijdelijk blijven.

Jaar na jaar stellen wij vast dat de bouwmaatschappij sterk blijft presteren. Dit kan enkel dankzij de voortdurende inzet en bekwaamheid van het voltallige personeel onder leiding van de directeur.

Dit jaarverslag is dan ook de bevestiging van de uitstekende werking van onze maatschappij. De raad van bestuur is dan ook trots dit verslag te kunnen voorleggen en wenst het personeel en de directie te danken voor hun inzet tijdens het voorbije jaar.

28 april 2015

Inhoud

1.	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Algemene Vergadering.....	4
1.3.	Raad van bestuur	5
1.4.	Besluit van de Vlaamse Regering over de bepaling van de nader regels over de beheersaspecten van sociale huisvestings-maatschappijen	7
1.5.	Controleorganen	8
1.6.	Personeel	9
2.	PATRIMONIUM.....	11
2.1.	Gronden.....	11
2.1.1.	Onroerende transacties	11
2.1.2.	Decreet grond- en pandenbeleid.....	13
2.2.	Projecten.....	17
2.2.1.	Opgeleverde weken.....	17
2.2.2.	Werken in uitvoering	19
2.2.3.	Geplande projecten	24
2.3.	Evolutie patrimonium.....	41
2.3.1.	Overzicht Patrimonium 2014	41
2.3.2.	Harelbeke, Marktplaats	43
2.4.	Financiering nieuwe projecten	43
2.5.	Renovaties in 2014	45
2.5.1.	Renovaties woningen	45
2.5.2.	Renovaties voor mindervalide-personen	46
2.5.3.	Renovaties van centrale verwarmingsketels	47
2.5.4.	Diverse renovatiewerken.....	47
2.6.	Onderhoud en Herstel 2014.....	50
2.6.1.	Algemeen	50
2.6.2.	Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit	51
2.6.3.	Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies	51
2.6.4.	Bekomen premies.....	52
2.6.5.	Onderhoudsploeg	54
2.6.6.	Onderhoud en herstel per woongelegenheden	55
2.7.	Financiering en planning renovaties en onderhoud	56
3.	SOCIALE VERHURING	58
3.1.	Sociale huurwetgeving	58
3.1.1.	Inschrijvingsvoorwaarden	58
3.1.2.	Toewijzing van een woning	58
3.1.3.	Toelatingsvoorwaarden	59
3.1.4.	Lokaal toewijzingsreglement	60
3.1.5.	Intern huurreglement.....	60

3.1.6.	Huuradministratie	61
3.1.7.	Tweejaarlijkse actualisatie	63
3.1.8.	Huurovereenkomst	68
3.1.9.	Proefperiode van 2 jaar	69
3.1.10.	Huisbezoeken na de proefperiode	69
3.1.11.	Huurprijsberekening	70
3.1.12.	EPC verslag	71
3.2.	Huurinkomsten	72
3.3.	Huurachterstal en huurschade	72
3.3.1.	Gewone huurachterstal	72
3.3.2.	Dubieuze vorderingen	73
3.3.3.	Geregistreerde klachten	73
4.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	79
4.1.	Omzet van het boekjaar	79
4.2.	Belangrijkste kosten	80
4.2.1.	Administratiekosten	80
4.2.2.	Onderhoud en herstel	81
4.2.3.	Brandverzekering	81
4.2.4.	Beheersvergoeding VMSW	81
4.2.5.	Bezoldigingen	82
4.2.6.	Afschrijvingen	83
4.2.7.	Onroerende voorheffing	83
4.2.8.	Kosten van schulden	83
4.3.	Resultaat van het boekjaar	85
4.4.	Liquide middelen	86
4.5.	Balansanalyse	87
4.5.1.	Liquiditeitsratio	91
4.5.2.	Solvabiliteitsratio	92
4.5.3.	Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening	93
4.5.4.	Lange termijn schuldgraad	94
4.5.5.	Aflossingscapaciteit	94

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. Liesbeth Homans bevoegd als minister voor de sector.

Het departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- 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 2014 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	BENOIT EDDY	25
20	DECAVELE PIET	25
21	LIBERT WILLEM	50
22	PEERS XAVIER	20
23	SOENS RIK	15
24	OSTIJN MARIJKE	1
25	VANACKERE GABRIEL	25
26	VANLUCHENE DIRK	25
27	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45

28	WINDELS DOMINIQUE	25
29-30	VERHELST ROGER	50
31	LANGSWEIRDT DIRK	1
32	TOP MAURICE	25
33	DEGROOTE KOEN	25
34	CLAERHOUT JO	25
35	KETS FILIP	12
36	VANCOILLIE MARIANNE	15
37	PINOIE VARIN	12
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 31/12/2014 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
André Vanassche	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
Vandamme Hendrik
Degroote Koenraad

privé aandeelhouder
privé aandeelhouder
privé aandeelhouder

Bestuurder
Bestuurder
Bestuurder



4/01/1943

16/09/2014

Op 16 september 2014 overleed bestuurder Eric Pinoie aan de gevolgen van een slepende ziekte. Eric was een zeer gewaardeerd raadslid en op het ogenblik van zijn overlijden het raadslid met de langste anciënniteit. Hij was sedert 10 mei 1984 onafgebroken bestuurder van onze maatschappij. Op de algemene vergadering in mei 2014 werd Eric nog in de bloemetjes gezet vanwege zijn 30-jaar aanwezigheid in de raad van bestuur van Mijn Huis.

Ten gevolge van het overlijden van ons raadslid Eric Pinoie bestond de raad van bestuur op 31 december 2014 slechts uit 18 leden in plaats van de statutaire 19. Zijn vervanging is voorzien in de loop van 2015.

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 2014 88 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 die tot op heden voorzitter van de maatschappij is.

1.4. Besluit van de Vlaamse Regering over de bepaling van de nader regels over de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Op 12 juni 2014 werd het nieuwe BVR over de bepaling van de nader regels over de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen in het staatsblad gepubliceerd. Het BVR is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Volgende punten worden in het BVR geregeld:

- de motiveringsplicht voor beslissingen van de raad van bestuur
- het aanvaarden van giften en legaten
- de interne controle
- de aanwerving en bezoldiging directeur
- de presentiegelden
- de samenstelling van de raad van bestuur
- de opheffing van het besluit van 22 oktober 2008
- de data van inwerkingtreding

Vooraf het punt over de samenstelling van de raad van bestuur bracht in de sector veel beroering teweeg.

De raad van bestuur van de SHM's moet immers samengesteld worden volgens de voorschriften uit het besluit. Deze vereiste is een voorwaarde om erkend te worden of te blijven. De statuten en de samenstelling van de raad van bestuur moeten ten laatste op 1 januari 2016 zijn aangepast. Hiervoor zal in 2015 een buitengewone algemene vergadering gehouden worden. De algemene vergadering van de SHM kan deze termijn beperkt verlengen. Zij kan beslissen om de samenstelling van een nieuwe raad van bestuur uit te stellen tot ten laatste de algemene vergadering waarop de jaarrekening van het jaar 2018 wordt neergelegd, deze moet uiterlijk op 1 juli 2019 plaatsvinden.

De samenstelling raad van bestuur moet:

- maximaal voor 2/3 uit leden van hetzelfde geslacht bestaan.
- door ervaring, of door opleiding, over voldoende gezamenlijke deskundigheid beschikken op juridisch-technisch, economisch-financieel en sociaal vlak.
- maximaal uit het volgende aantal leden bestaan:
 - o vijf leden voor een SHM die < 500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd
 - o negen leden voor een SHM die ≥ 500 en < 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld ≥ 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd
 - o dertien leden voor een SHM die ≥ 1500 sociale huurwoningen

Op 28 oktober 2014 besloot de raad van bestuur om pas in een latere fase een Buitengewone Algemene Vergadering op te roepen en dan pas de statuten van de cvba Mijn Huis aan te passen.

1.5. Controleorganen

De maatschappij stelde op 29 mei 2012 het kantoor van Piet Dujardin aan als bedrijfsrevisor en dit voor een periode van drie jaar. In 2015 dient het mandaat van bedrijfsrevisor hernieuwd te worden.

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.

In 2013 werd eveneens beslist om de toewijzingscommissies te integreren in de raad van bestuur. Waar de toewijzingen vroeger gebeurden door een afzonderlijk bestuurorgaan, de toewijzingscommissies, is het nu de raad van bestuur die de toewijzingen binnen haar schoot goedkeurt. Dienaangaande werd het intern reglement op de raad van bestuur van 26 augustus aangepast.

1.6. 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 BVR Beheersaspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket op 31 december 2014 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38.030- max. €54.780, geïndexeerd), een bedrijfswagen en groepsverzekering.

Het personeelsbestand van de maatschappij bestond op 31/12/2014 uit 10 voltijdse bedienden, één onderhoudsman en een aantal conciërges. Op 25 augustus 2014 gaf onderhoudstechnieker Rik Bossuyt immers zijn ontslag bij de cvba Mijn huis.

Op 2 september 2014 trad andermaal een stagiaire in dienst bij de cvba Mijn Huis. Sophie Declerck uit Waregem biedt gedurende haar stage vooral ondersteuning aan de dienst Onderhoud en Herstellingen, maar zij is ook inzetbaar voor eventuele ander taken.

Wegens enkele extra initiatieven maar vooral door de voortdurende aangroei van het patrimonium is de druk op enkele diensten sterk toegenomen. De vele eisen die gesteld worden door zowel overheid als huurders zijn hier evenmin niet vreemd aan. Tevens moet ook vermeld worden dat de komende jaren er grote renovatiewerken dienen uitgevoerd te worden. Deze zullen veel administratieve voorbereiding vergen. Daardoor zal de administratieve last voor het personeel nog toenemen. In 2015 zal hierdoor naar alle waarschijnlijk versterking dienen gezocht te worden voor de dienst boekhouding en voor de technische dienst. Een gecombineerde functie zou hier al soelaas kunnen brengen.

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:

*Onthaal en
Algemene Administratie*

Nele Vandermeersch

*Kandidaat huurders
Algemene informatie*

Piet Vanackere

*Huurders
Plaatsbeschrijvingen*

*Jana De Leersnijder
Emmy Vermeersch
Lies Bauters*

*Onderhoud en herstellingen
Renovaties*

*Claude Vermoere
Vanessa Van Velthoven*

Onderhoudsman

Andy Stadsbader

Projectopvolging

Renaat Labbe

Boekhouding

Johan Cortier

Directie

Koen Verdru

II PATRIMONIUM

2. PATRIMONIUM

2.1. Gronden

2.1.1. Onroerende transacties

2.1.1.1. Verwervingen

Op 31/12/2014 heeft cvba Mijn Huis 235.191 m² onbebouwde terreinen in bezit (14.572 m² minder dan op 31/12/2013).

LIGGING			OPPERVLAKTE IN M ²
Anzegem	Anzegem Vichte	Ter Schabbe	9.633
		Oudenaardestraat	2.107
		Cottereel&Cardijn - gemeente	2.859
Deerlijk		Driesknokstraat	7.460
		Paanderstraat	1.171
		Boelarestaat	4.454
Dentergem Harelbeke	Wakken	Groenhove	2.871
		Goudwinde/Goudberg	15.703
		A. Pevernagestraat	1.633
		Vaarstraat	6.938
	Hulste Bavikhove	Graaf Boudewijn I-straat	259
		Ter Elst	56.411
		Vierkeerstraat - Yvest	3.857
		Vierkeerstraat - Soens	18.972
		De Vierschaar - Van Belle	602
Lendelede		De Vierschaar - gemeente	4.947
		Winkelsestraat	301
		Centrum	14.630
Oostrozebeke		Palingstraat	27.014
		Roestraat	2.038
Waregem	Beveren-Leie Desselgem	Ooigemstraat	26.606
		Tienbunder	7.197
		Zilverberg	4.489
Zwevegem	Heestert	Eikenborg	13.039
TOTAAL			235.191 m²

In 2014 werden geen gronden aangekocht.

Het verschil met vorig jaar is vooral te wijten aan de ingebruikname van het project in de Toekomststraat waardoor deze grond overgeboekt werd naar bebouwde gronden en aan de overdracht naar openbaar domein van de Stad Harelbeke van de gronden op Goudwinde die door de VMSW aangelegd werd – zie eveneens rubriek “Ingebruikname Goudwindepark”

Er zijn wel verregaande onderhandelingen gevoerd voor volgende aankopen:

- Harelbeke, Zuidstraat:

Het betreft hier een stuk grond van 1.705,05 m² waarop er reeds een bouwvergunning rust. Het is de bedoeling om er 35 woonegelegenheden op te bouwen.

- Ooigem (Wielsbeke), Voetweg:

Hier wordt onderhandeld over de aankoop van de gymzaal “Royal Gym” die gelegen is achter het in 2012 aangekochte gebouw van de CM in de Bavikhoofsestraat te Ooigem. Het is de bedoeling hier een geïntegreerd project te realiseren tussen de Voetweg en de Bavikhoofsestraat.

De totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van € 6 490 501,33.

2.1.1.2. Verkopen

2.1.1.2.1. **Verkoop van gronden**

In 2010 werd aan De Mandel een recht van opstal verleend voor de bouw van koopwoningen op grond van Mijn Huis. De eerste 10 woningen werden in 2014 opgeleverd. Wegens het afbouwen van de woonbonus door de Vlaamse Overheid werden de akten voor alle woningen in december 2014 verleden. De opbrengst hiervan ad. € 334 727,00 zal echter pas in 2015 op rekening van Mijn Huis gestort worden.

In de A. Pevernagestraat werd een klein stukje grond van 5,1 m² verkocht aan de heer Vanassche, de vroegere grondeigenaar. Deze wenste immers, ter gelegenheid van onze werf aldaar, een aantal garages voor privégebruik bij te bouwen. Hiervoor diende een klein spievormig perceeltje grond verkocht te worden. Dit gebeurde tegen een verkoopprijs van € 750,00.

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 2014 hebben een vijftal huurders van hun kooprecht zittende huurder gebruik gemaakt:

12/02/2014 - Eikenborg 37, Heestert	€ 175.000,00
16/07/2014 - Zwaluwenlaan 28, Hulste	€ 150.000,00
28/08/2014 - H. De Brabanderestraat 5, Desselgem	€ 174.000,00
18/11/2014 - Camiel Cluysestraat 12, Wakken	€ 175.000,00
09/12/2014 - Vlissingestraat 6, Oostrozebeke	€ 150.000,00

De totale verkoopsofbrengst uit deze transacties bedroeg € 824.000,00.

In 2014 werden er ook een zestal onverhuurbare woningen verkocht. De verkopen waren gerealiseerd door het Comité tot Aankoop.

24/04/2014 - G. Gezellestraat 28, Ingooigem	€ 115.000,00
25/04/2014 - Tientjesstraat 49, Harelbeke	€ 102.000,00
26/05/2014 - Zandbergstraat 25, Harelbeke	€ 106.000,00
26/05/2014 - Dentergemstraat 136, Oostrozebeke	€ 130.000,00
03/06/2014 - Motestraat 15, Harelbeke	€ 105.000,00
14/08/2014 - Zavelstraat 15, Harelbeke	€ 115.000,00
Deze verkopen leverden een verkoopsofbrengst op van € 673.000,00	

In totaal bracht de verkoop van woningen €1.497.000,00 op. Van dit bedrag dient volgens het nieuwe overdrachtenbesluit een deel terug in het patrimonium geïnvesteerd te worden. Gezien het niveau van de investeringen (renovaties, e.a.) is dit echter geen enkel probleem. Deze verkopen blijven overigens noodnodig om de renovaties te blijven financieren.

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 huurwoongelegenheden 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.

In de loop van de maand juni 2014 kreeg Mijn huis vanwege de NV Stadsbader en de NV Hyboma de melding dat zij wilden afzien van de invulling van de opgelegde sociale lasten. Mijn Huis kon niet anders dan deze annulering te aanvaarden.

Vanzelfsprekend heeft dit zijn effect op de realisaties van Mijn Huis in het kader van het Bindend Sociaal Objectief van de gemeenten.

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 tot en met 2020 met hun impact op de sociale objectieven van de gemeenten in het werkgebied.

			Gerealiseerd < 2015								Te realiseren tot 2020						GEREA- LISEERD 2020	DOEL DEKREET 2025	SALDO 2020
Nulmeting Sociale last 31/12/2007			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
Anzegem	131	92								26	17	43				86	92	-6	
Avelgem	2	2														0	2	-2	
Deerlijk	195	76							15		50					65	76	-11	
Dentergem	92	16						3				8				11	16	-5	
Harelbeke	537	183			19	15	23		10	15		59	38		30	209	183	26	
Lendelede	76	36								8		22				30	36	-6	
Oostrozebeke	97	49	20									77				97	49	48	
Waregem	163	69								10	13		35			58	69	-11	
Wielsbeke	153	8										9				9	8	1	
Zwevegem	37	0											27			27	0	27	
TOTAAL	1483	531	20	0	19	15	23	3	25	59	80	218	38	62	30				
			Gerealiseerd 2008 -----> 2014							105	Te realiseren 2015 --> 2020					487	592	531	61

2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde weken

2.2.1.2. Harelbeke: Toekomststraat: opbouw van 10 appartementen.

Het project behelst de bouw van 10 appartementen met 2 slaapkamers met 10 autostandplaatsen, waarvan 6 in de parkeergarage op het gelijkvloers en 4 op de achterliggende binnenplaats.

Oppervlakte terrein	636 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
Aanbesteding	22/03/2012
Bestelbedrag	€ 1 098 976,53 + BTW
Eindafrekening	€ 1 147 631,28 + BTW
Aannemer	Alg. Bouwondernemingen Deruyck bvba uit Roeselare
Startdatum	17/09/2012
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen
Contractuele einddatum	10/03/2014
Opleveringsdatum	29/04/2014 (termijnsverlenging wegens meerwerken en weerverlet)
Financiering	FS3

Het verschil van ruim € 49 000,00 in meer tussen het bestelbedrag en het afrekeningsbedrag is vooral te wijten aan de bijbestelling van de schilderwerken van de appartementen. Voor de eerste keer werd beslist om alle appartementen ook te voorzien van een primer op muren en plafonds en werden alle binnendeuren afgeschilderd. De appartementen staan bijgevolg 'kraaknet' bij oplevering aan de huurders wat ook de nodige voordelen biedt bij de plaatsbeschrijvingen van onze dienst verhuring.



Foto van het project in de Toekomststraat genomen op 25 april 2014.

2.2.1.3. Deerlijk: Waregemstraat (Muldersstraat): opbouw van 15 appartementen.

Het project betreft 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. Tevens zijn er 15 overdekte parkeerplaatsen, een fietsenberging en conciërgeberging voorzien en werd de hoogspanningscabine van Eandis geïntegreerd in het gebouw.

Oppervlakte terrein	1 237 m ²
Ontwerper	Sileghem & Partners cvba uit Zwevegem
Aanbesteding	21/06/2012
Bestelbedrag	€ 1 595 728,12 + BTW
Eindafrekening	€ 1 598 534,56 + BTW
Aannemer	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	05/11/2012
Uitvoeringstermijn	570 kalenderdagen
Contractuele einddatum	28/05/2014
Opleveringsdatum	16/12/2014 (termijnsverlengingen wegens weerverlet, meerwerken en problematiek infrastructuurwerken)
Financiering	FS3



Foto van het project in de Waregemstraat/Muldersstraat genomen op 27 februari 2015.

2.2.2. Werken in uitvoering

2.2.2.1. Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen

Het project omvat nu echter nog 'maar' het bouwen van 26 (i.p.v. 28) appartementen die verdeeld worden over 2 gebouwen (A en B). Twee gelijkvloerse appartementen in blok A aan de straatzijde worden casco verhuurd aan de dhr. Verhoest die hier een apotheek zal inrichten. 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 (5 voorbehouden aan de bewoners en 3 parkeerplaatsen voor de apotheek).

Het binnenplein zal niet met een banale betonklinker en gras worden uitgevoerd, maar hier zal een natuursteen- en dolomietverharding voorzien worden die het binnenplein een ietwat kwaliteitsvoller karakter zal bieden.

Oppervlakte terrein	2 107 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
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 18/12/2014

2.2.2.2. 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. Verder wordt er ook een overdekte fietsenberging voorzien.

Oppervlakte terrein	301 m ²
Ontwerper	architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba uit Heule
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	28/01/2015 (in onderling overleg met de aannemer werd beslist om de voorziene schilderwerken tijdelijk uit te stellen zonder de termijnoverschrijding in rekening te brengen).
Financiering	FS3



Foto van het project in de Winkelsestraat genomen op 18/12/2014

2.2.2.3. Dentergem (Wakken), Burg. Verstaenlaan: 3 woningen (vervangingsbouw van 4 bestaande kleine seniorenwoningen).

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

Oppervlakte terrein	590 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke

Aanbesteding	04/10/2013
Ramingsbedrag	€ 364 744,33 + BTW
Bestelbedrag	€ 390 287,06 + BTW
Aannemer	Siemoens bvba uit Aarsele
Startdatum	03/03/2014
Uitvoeringstermijn	400 kalenderdagen
Contractuele einddatum	06/04/2015
Financiering	FS3



Foto van het project in de Burgemeester Verstaenlaan genomen op 18/12/2014.

2.2.2.4. Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 15 appartementen.

Het bouwprogramma bestaat uit 15 appartementen en 15 achterliggende garageboxen + fietsenberging. Inmiddels werd beslist om nog 6 bijkomende garageboxen te voorzien en kreeg de achterliggende buur (dhr. Henri Vanassche) de kans op eigen kosten ook 2 garages bij te bouwen. Verder zal, analoog aan het woonproject in de Lindenlaan te Harelbeke, een carportgeheel (voor 2 minder-valide parkings) en een fietsenberging in een metalen constructie voorzien worden.

Op de gelijkvloerse verdieping worden 2 appartementen (met 2 slaapkamers) aangepast voor 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.

Oppervlakte terrein	758 m ²
Ontwerper	architecten Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aanbesteding	15/10/2013
Ramingsbedrag	€ 1 610.379,41 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 502.152,89 + BTW
Aannemer	Bouwcentrale Modern nv uit Eeklo
Startdatum	22/04/2014
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen
Contractuele einddatum	13/10/2015 – inmiddels is een achterstand op de werken van ongeveer 6 weken te noteren – de aannemer zal alles in het werk stellen om de opgelopen achterstand in te halen.
Vermoedelijke einddatum	26/10/2015 (termijnsverlengingen wegens meerwerken)
Financiering	FS3



Foto van het project in de A. Pevernagestraat te Harelbeke genomen op 22/12/2014.

2.2.2.5. Waregem (Desselgem), Baneik: 10 appartementen.

De restgronden op de Zilverbergwijk te Desselgem werden nooit overgedragen naar het openbaar domein en zijn dus nog steeds eigendom van Mijn Huis. In 2011 besliste Mij Huis om op deze restgronden een kleinschalig project te realiseren.

Het bouwprogramma voorziet de bouw van 10 appartementen met een half-ondergrondse parkeergarage voor 10 wagens en ruime fietsenberging.

Oppervlakte terrein	915 m ²
Ontwerper	architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba
Aanbesteding	27/03/2014
Ramingsbedrag	€ 1 349 886,56 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 190 704,26 + BTW
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	01/09/2014
Uitvoeringstermijn	550 kalenderdagen
Contractuele einddatum	03/03/2016
Financiering	FS3



Foto van het project in de Baneik te Desselgem genomen op 18/12/2014.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.1. Projecten in aanbestedingsfase

Op de BeoordelingsCommissie (BeCo) van oktober 2014 werden maar liefst 5 projecten door de VMSW op de korte termijnplanning gezet voor een totale geraamd budget van ongeveer 19,5 miljoen euro. D.w.z. dat deze allen kunnen/mogen aanbesteed worden en dat de gunningsbeslissing uiterlijk binnen de 8 maanden bekend moet zijn bij de VMSW.

Inmiddels werden de aanbestedingen van de 5 projecten ingeplant en is de opstart van de werken van deze projecten voorzien in de lente en zomer van 2015.

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

Het voorontwerp werd bij de VMSW goedgekeurd op 30/08/2012. Het project in de Oudenaardestraat loopt op zijn einde. De werken daar worden vermoedelijk opgeleverd begin 2015. 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. In een tweede infovergadering werd de verhuis concreet toegelicht. In de maand maart van 2015 verhuizen de bewoners naar de het afgewerkte project Oudenaardestraat te Vichte.

Het definitief ontwerp (DO) werd door de VMSW goedgekeurd 22/08/2014. Op de BeCo van oktober kregen we groen licht om de aanbesteding te organiseren.

Ontwerper	Studio Plus Architecten uit Roeselare
Aanbesteding (aankondiging)	08/11/2014
Opening der biddingen	08/01/2015
Ramingsbedrag DO	€ 6 029 951,78 + BTW



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

Via een onderhandelingsprocedure werd Architecten Wielfaert bvba uit Waregem aangesteld op 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 ter goedkeuring aan de VMSW overgemaakt.

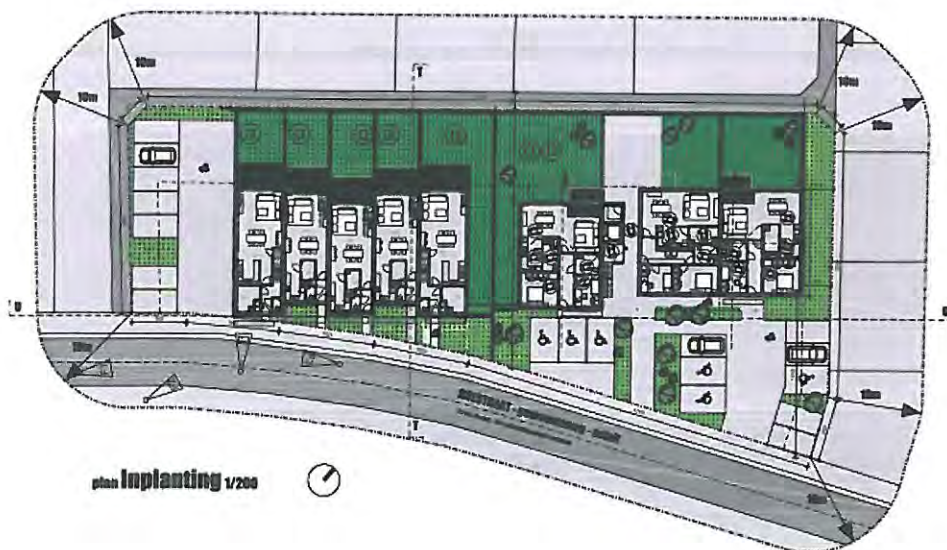
Het voorontwerp werd goedgekeurd door de VMSW op 09/01/2013.

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

De bouwvergunning werd verleend op 29/08/2013.

Het definitief ontwerp (DO) werd door de VMSW goedgekeurd 09/07/2014. Op de BeCo van oktober kreeg Mijn Huis hier ook groen licht om in aanbesteding te gaan.

Ontwerper	Wielfaert Architecten bvba uit Waregem
Aanbesteding (aankondiging)	01/12/2014
Opening der biedingen	15/01/2015
Ramingsbedrag DO	€ 1 513 862,46 + BTW
Financiering	FS3



2.2.3.1.3. **Deerlijk: Boelarestraat (Beekstraat): 28 appartementen met ondergrondse parkeergarage**

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

Het voorontwerp werd door de VMSW 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.

Studiebureau Plantec is de ontwerper van de infrastructuur (het tussenplein) en zal dit project combineren met de aanleg van de Driesknoklaan (Meerkoetstraat) en van de Waregemstraat (Mulderstraat). De aanleg van dit plein/doorsteek komt er pas nadat de bouw van het project is gerealiseerd.

Om de strengere EPB-reglementering vanaf 2014 voor te zijn werd de bouwvergunning nog in 2013 aangevraagd (ingediend op 08/10/2013). De gemeente Deerlijk verleende de vergunning inmiddels verleend op 19/02/2014.

Het definitief ontwerp (DO) werd door de VMSW goedgekeurd op 29/04/2014. Op de BeCo van oktober kreeg Mijn Huis hier ook groen licht om in aanbesteding te gaan.

Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
Aanbesteding (aankondiging)	08/12/2014
Opening der biedingen	03/02/2015
Ramingsbedrag DO	€ 3 332 975,30 + BTW
Financiering	FS3



2.2.3.1.4. Oostrozebeke, Palingstraat: 18 appartementen en 19 woningen

Op de site ontwierp architect Geert Vanherweghe hier 18 huurappartementen en 19 woningen. 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, zijn inmiddels uitgevoerd door aannemer RTS uit Zedelgem.

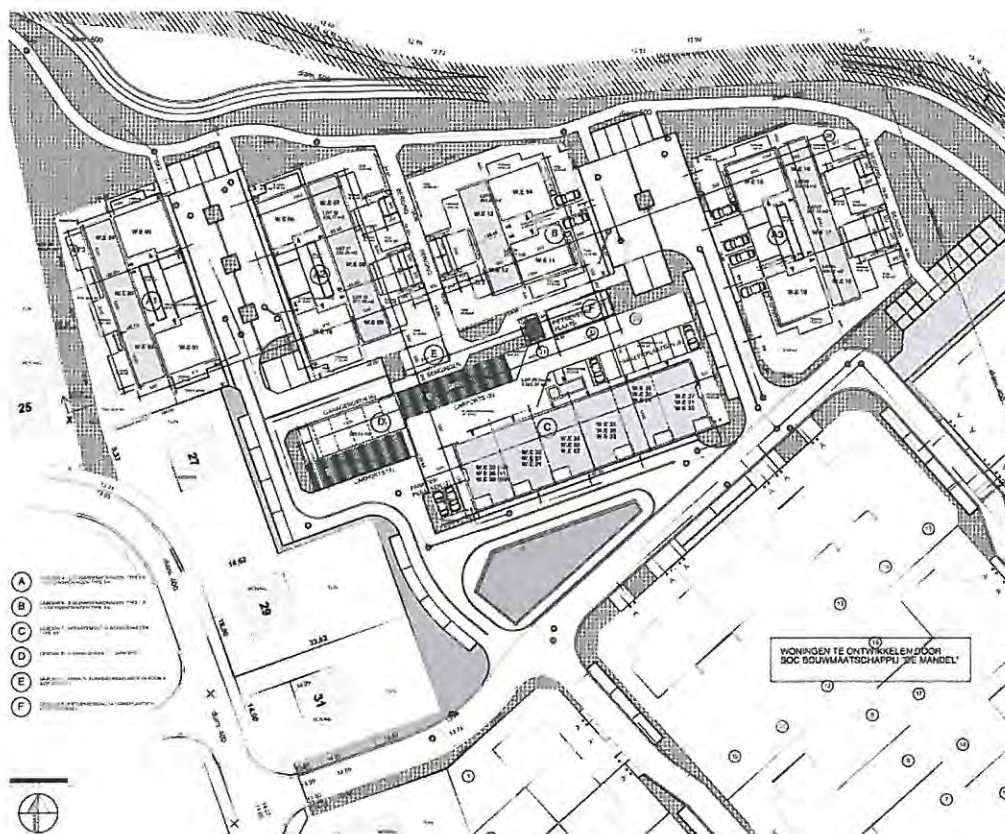
Het ontwerp bestaat uit 1 blok van 18 appartementen met 2 slaapkamers, 3 gelijkaardige blokken van 5 gekoppelde woningen (3 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 2 seniorenwoningen met 1 slaapkamer) en 1 blok van 4 gekoppelde woningen (2 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 2 seniorenwoningen met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

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

Op 09/01/2013 adviseerde de VMSW het voorontwerp gunstig. De bouwvergunning werd verleend op 08/08/2013.

Het definitief ontwerp (DO) werd door de VMSW goedgekeurd op 03/04/2014. Op de BeCo van oktober kreeg Mijn Huis hier ook groen licht om in aanbesteding te gaan.

Ontwerper	architecten Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aanbesteding (aankondiging)	08/12/2014
Opening der biedingen	05/02/2015
Ramingsbedrag DO	€ 4 026 930,55 + BTW
Financiering	FS3



2.2.3.1.5. Oostrozebeke, Ettingen: 22 appartementen en 16 woningen

Het infrastructuurdossier, opgemaakt door studie bureau Verschaeve uit Loppem, kende een lange aansleep, maar in het najaar van 2014 kon dit dossier uiteindelijk in aanbesteding gaan en zullen de werken voor de infrastructuur opstarten in het voorjaar van 2015.

Architect Jan Vanheuverzwijn maakte een ontwerp met 22 huurappartementen en 16 huurwoningen. Naastliggend neemt bouwmaatschappij De Mandel de koopwoningen voor hun rekening.

Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW op 07/02/2014. De bouwvergunning werd verleend op 24/04/2014.

Het definitief ontwerp (DO) werd door de VMSW goedgekeurd op 12/08/2014. Op de BeCo van oktober kregen Mijn Huis hier ook groen licht om de aanbesteding te organiseren.

Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
Aanbesteding (aankondiging)	voorzien op 09/01/2015
Opening der biedingen	05/03/2015
Ramingsbedrag DO	€ 4 553 157,02 + BTW
Financiering	FS3



2.2.3.2. Projecten in fase definitief ontwerp

2.2.3.2.1. **Deerlijk : Paanderstraat: 10 huurappartementen + carportgeheel**

2DVW architecten uit Antwerpen die volgens de jury het beste ontwerp indiende bij de procedure van een beperkte offerteaanvraag werd aangesteld op 14/05/2013.

Het schetsontwerp werd ingediend bij de VMSW op 27/03/2013 en werd goedgekeurd.

Vervolgens werd door de ontwerper een voorontwerp opgemaakt en ingediend. Dit werd door de VMSW goedgekeurd op 29/08/2014.

Het voorontwerp werd geraamd op € 1 188 560,00.

Inmiddels is men gestart met de opmaak van het definitief ontwerp. Het was de afspraak dat het definitief ontwerp nog voor Kerst klaar zou zijn, maar wegens organisatorische problemen tussen architect en ingenieur(s) is dit niet gelukt en wordt het definitief ontwerp nu verwacht tegen uiterlijk einde eerste week van januari 2015.

Eens het dossier is ontvangen, zal dit dadelijk ter goedkeuring aan de VMSW worden overgemaakt en Mijn Huis hopen dat het op het BeCo ofwel maart ofwel juni 2015 positief beoordeeld wordt.

De infrastructuurwerken (fase 1 – aanleg wegenis) werden op 02 juli 2013 heraanbesteed. Inmiddels is de uitvoerende aannemer (Cnockaert nv uit Wervik) toegewezen. De werkzaamheden zijn op 1 oktober 2014 gestart.



2.2.3.2.2. **Anzegem: Ter Schabbe : 34 huurwoningen**

De voorbije jaren kende het dossier omwille van diverse redenen een trage vooruitgang maar het licht op het einde van de administratieve tunnel is in zicht.

De infrastructuurwerken werden toegewezen aan aannemer Vanden Buerie & Co uit Desselgem en zijn opgestart op 05/05/2014.

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, is reeds in 2011 door de VMSW goedgekeurd. De raming bedroeg € 3 153 460,50.

Op 04/04/2014 verleende de VMSW een gunstig advies op het voorontwerp en kon eindelijk gestart worden met de opmaak van het definitief ontwerp dat mag verwacht worden begin 2015. Synchroon met de opmaak van het definitief ontwerp zal eveneens het bouwaanvraagdossier worden opgemaakt. Begin 2015 zou dit klaar moeten zijn.



2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

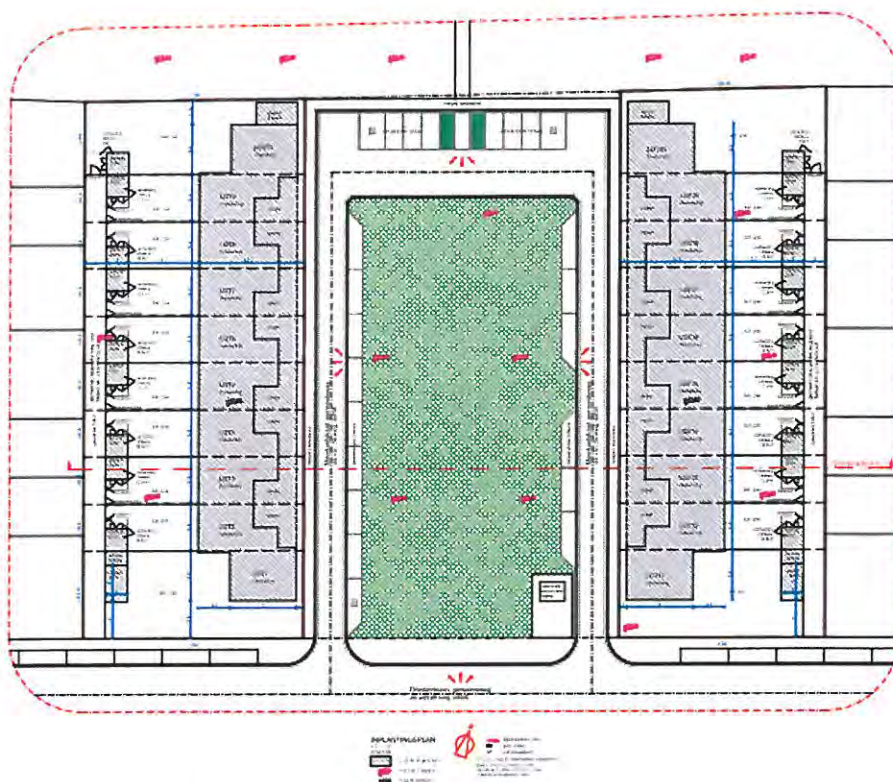
2.2.3.3.1. **Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen**

Architect Steven Verbeke, aangesteld als ontwerper voor dit project in 2011, maakt een ontwerp waarbij 20 woningen op het terrein kunnen voorzien worden (waar er eerder slechts 16 woningen voorzien waren), zijnde 12 huur- en 8 koopwoningen die de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij uit Kortrijk zal realiseren.

De VMSW keurde uiteindelijk op 05/06/2013 het schetsontwerp goed. Het voorontwerp werd aansluitend gemaakt, ingediend op 05/12/2013 en goedgekeurd op 13/01/2014.

Normalerweise wordt dan aansluitend gestart met de opmaak van het definitief ontwerp. Hier echter diende men echter eerst nog een verkavelingswijziging aan te vragen voor de verhoging van 16 wooneenheden naar 20 wooneenheden. De verkavelingswijziging werd ingediend op 03/07/2014 en pas verleend op 17/09/2014.

Inmiddels is de opmaak van het definitief ontwerp opgestart en wordt dit verwacht tegen de zomer van 2015, dit samen met de bouwaanvraag.



2.2.3.3.2. **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.

Architectenbureau Groep III Architecten uit Brugge werd de laureaat bij de architectuurwedstrijd en diende op 10 juli 2013 het schetsontwerp in bij de VMSW en werd goedgekeurd.

De raming bij schetsontwerp bedraagt € 3 105 066,76 (voor het deel huur) en €1 511 209,00 (voor het deel koop).

De opmaak van het voorontwerp kende een moeilijk verloop, vooral door de oefening die gemaakt diende te worden omtrent het EPB-verhaal. Steeds wordt het moeilijker om dit 'plaatje' rond te krijgen zonder ingrijpende maatregelen te moeten toepassen. Na ettelijke overlegmomenten, bezoeken aan een BEN-woning is een aanvaardbaar compromis uit de bus gekomen. Dit voorstel wordt nu uitgewerkt tot een voorontwerp dat verwacht wordt tegen begin 2015.



2.2.3.4. Projecten in fase schetsontwerp

2.2.3.4.1. **Harelbeke (Bavikhove): Vierkeerstraat: 8 huur- en 4 koopwoningen**

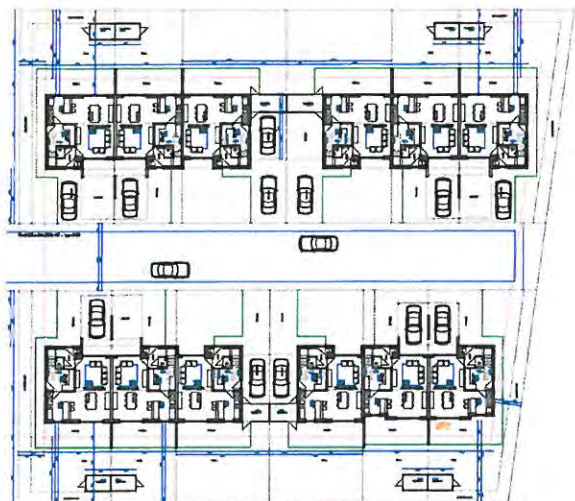
Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd begin 2013 Architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba uit Heule aangesteld als ontwerper.

Het schetsontwerp werd bij de VMSW een eerste keer ingediend op 19/02/2014.

Het omvat 12 aaneengeschakelde woningen, 8 huur- en 4 koopwoningen die zullen gebouwd worden door de Zuid-West-Vlaamse SHM.

Er is echter gebleken dat dit dossier bij de VMSW verloren is gegaan, de sectorarchitect vond het niet meer terug. Op 27/11/2014 diende Mijn Huis het dossier voor een tweede keer in en de VMSW keurde het op 22/12/2014 goed. Ruim 9 maanden gingen verloren.

Inmiddels is gestart met de opmaak van het voorontwerp met de bedoeling dit uiterlijk tegen de zomer van 2015 in te dienen, alsook zijn de nodige stappen ondernomen om het dossier voor de infrastructuur (wegenis) op te starten.



2.2.3.4.2. Lendelede, De Vierschaar: renovatie van de bestaande blokken + bijkomende appartementen.

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. Na een negatief advies van de Provincie diende de procedure te worden hernomen. Pas in de zomer van 2015 zal het RUP vastgesteld kunnen worden.

Pas na goedkeuring van dit RUP kan het architectenbureau starten met de schetsontwerpen van het nieuwe project.



2.2.3.4.3. Dentergem (Wakken), Groenhove: bouwen van 8 huurwoningen.

De aankoop van de gronden op Groenhove werden begin 2014 gefinaliseerd.

Door middel van een onderhandelingsprocedure (met 3 aangeschreven architecten) werd nog voor het bouwverlof van 2014 architect Jan Vanheuverzwijn aangesteld als ontwerper. Hij bood immers een ontwerp aan voor de bouw van 8 woningen onder de meest gunstige voorwaarden.

Het schetsontwerp is momenteel in opmaak en mag verwacht worden in het voorjaar van 2015.



2.2.3.4.4. Harelbeke, Zuidstraat-Arendstraat: bouwen van 35 appartementen met ondergrondse parkeergarage.

Bouwpromotor Urbanlink uit Gent bouwt op de hoek Zuidstraat-Arendstraat te Harelbeke een project bestaande uit 2 blokken (A en B). De promotor polste begin 2014 bij Mijn Huis of er interesse zou bestaan om blok B (een blok van 36 appartementen met ondergrondse parkeergarage) over te nemen en te bouwen. Vermits door de vernietiging van het grond- en pandendecreet de geplande appartementen op de Westwijk te Harelbeke vervielen, kon dit als alternatief dienen.

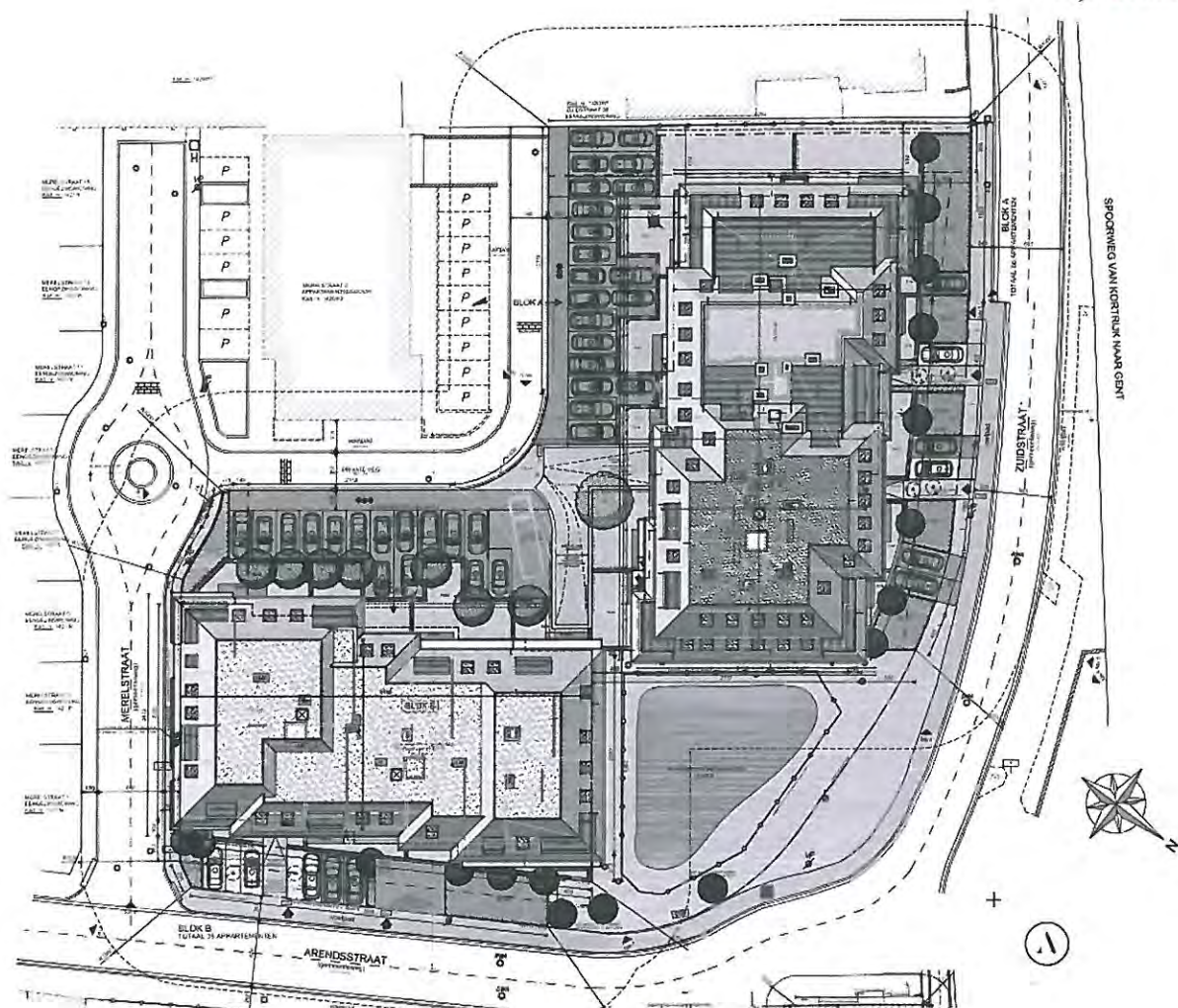
Een bouwvergunning voor het totale project is inmiddels verleend op 26/02/2014 en is bijgevolg nog 2 jaar geldig (= 26/02/2016).

Onder de opschortende voorwaarden van een goedgekeurd schetsontwerp door de VMSW werd een overeenkomst gesloten met Urbanlink.

Arcas Architect bvba, de architect van het totaalproject, werd overgenomen en startte dadelijk met de aanpassingen van het ontwerp om te voldoen aan de eisen van de VMSW. Gezien de geringe kennis van ontwerp onderrichtingen en reglementering van de VMSW, verliep dit niet zonder moeilijkheden.

Inmiddels werd het schetsontwerp door de VMSW op 20/10/2014 goedgekeurd. Een voorzichtige raming van het schetsontwerp bedraagt op € 3 978 284,00.

In 2015 worden het voorontwerp, definitief ontwerp en de aanbesteding van dit dossier voorzien.



2.2.3.5. Projecten van geringe omvang

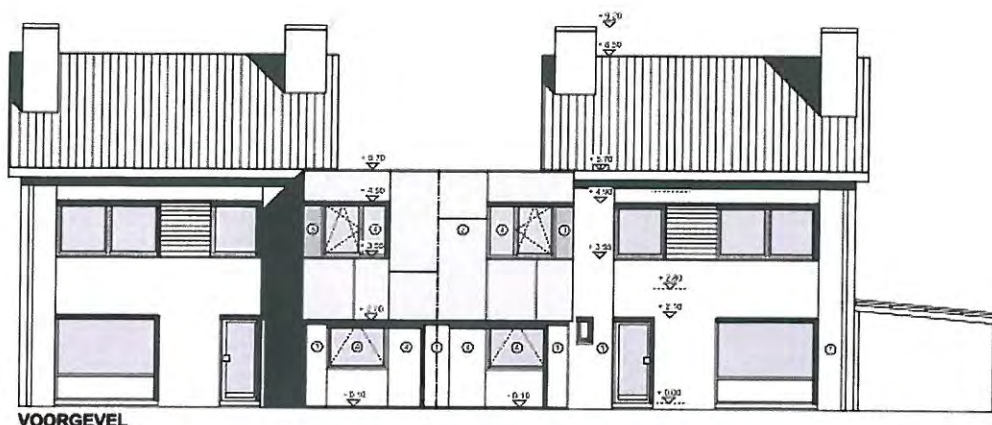
Verder zijn los van bovenvermelde projecten nog enkele noemenswaardige kleinschalige projecten lopende.

2.2.3.5.1. **Waregem (Desselgem), Baneik 5 en 7: uitbreiding van bestaande woning.**

De huisvesting van het gezin, bestaande uit een alleenstaande moeder met 10 kinderen, in de woning (nr. 7) met slechts 4 slaapkamers was onhoudbaar geworden. Om de bewoners uit de nood te helpen werd beslist de bestaande woning uit te breiden met 2 extra kamers en een badkamer. Gezien het hier om een gekoppelde woning gaat, werd omwille van het esthetische uitzicht, besloten de beide woningen (zowel dus nummer 7 alsook nummer 5) uit te breiden.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd eind 2014 Sileghem & Partners uit Zwevegem aangesteld als ontwerper.

Een ontwerp, bouwaanvraag en aanbestedingsdossier mogen verwacht worden tegen de zomer van 2015.



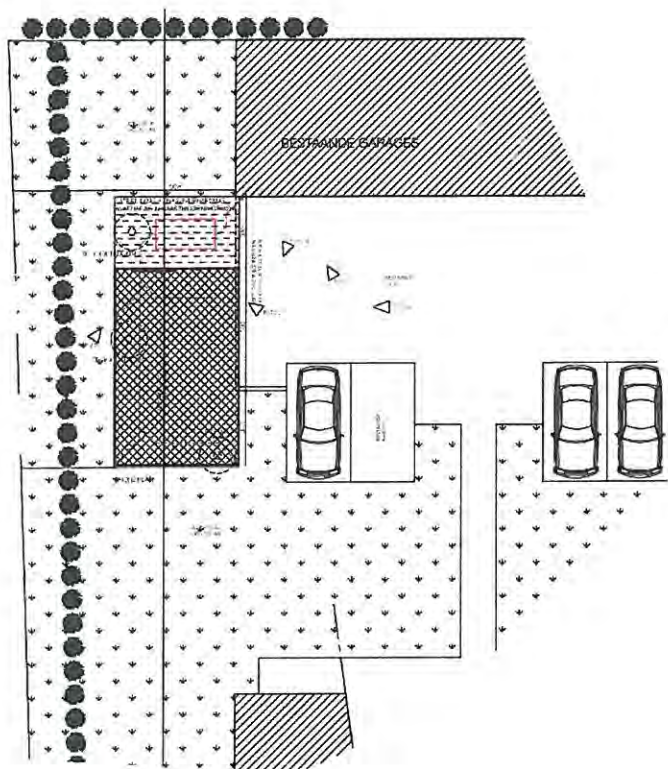
2.2.3.5.2. Waregem (Beveren-Leie), Koning Albertstraat 24: bouwen van fietsenstalling bij het bestaande complex.

Het complex in de Koning Albertstraat 24 beschikt momenteel over een kleine fietsenberging ondergebracht in een garage. Anderzijds is er vraag naar de verhuur van garages voor het stallen van wagens. De combinatie hiervan resulteerde in de denkpiste om een nieuwe grote fietsenberging te voorzien.

De huidige fietsenstalling zou dan terug garage kunnen verhuurd worden.

Ontwerper Callewaert-Creupelant bvba uit Heule werd aangesteld voor dit kleine dossier.

Een eerste ontwerp werd nog bezorgd in 2014 en werd goed bevonden. Het bouwaanvraagdossier en eenvoudig lastenboek zal klaar zijn in het voorjaar van 2015.



2.2.3.6. 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 de pijplijn.

- Wielsbeke (Ooigem), Bavikhoofsestraat: 9 appartementen – aankoop van het ex-CM kantoor jegens Christelijke Mutualiteiten
- Anzegem (Ingooigem), Stijn Streuvelstraat
- Harelbeke, 't Stroomke : grond in eigendom van Mijn Huis (is een vroeger stopgezet infrastructuurdossier van de VMSW)
- Waregem (Desselgem), Tienbunder : aankoop grond in Woonuitbreidingsgebied
- Desselgem, Astridlaan: vervangingsbouw voor 8 bestaande seniorenwoningen.
- Harelbeke, Marktplein: omvormen van handelsruimte in appartementen en garages.

In het voorjaar van 2015 houdt de Technische dienst, dienst projecten en de directie een patrimoniumbezoek om een duidelijk beeld te krijgen wat-waar gerenoveerd kan/moet worden en welke projecten mogelijks in aanmerking komen voor een nieuw project (vervangingsbouw).

De tabel hieronder geeft een duidelijk beeld van het bouwprogramma voor de komende jaren:

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	PROJECT	AANMELDING	AANTAL
ANZEGEM				
	Anzegem	Ter Schabbe	683	34
	Vichte	Oudenaardestraat		28
	Vichte	Cottereel&Cardijn	5202	41
	Anzegem	Ter Schabbe - Hyboma	5189	8
	Ingooigem	St. Antonius		13
	Ingooigem	Stijn Streuvelsstraat	6899	9
DEERLIJK				
	Deerlijk	Boelareststraat (Beekstr.)	4509	28
	Deerlijk	Driesknokstraat	1518	12
	Deerlijk	Paanderstraat	1058	10
DENTERGEM				
	Wakken	Groenhove	5200	8
	Wakken	Burg. Verstaenlaan	5844	3
HARELBEKE				
	Stasegem	Marbra Lys	5471	24
	Harelbeke	Pevernagestraat	514	15
	Harelbeke	Zuidstraat		35
	Hulste	t Stroomke	5183	30 (?)
	Harelbeke	Gaverstraat		3
	Bavikhove	Vierkeerstraat (deel 1)	6061	8
		Vierkeerstraat (deel 2)		35

LENDELEDE				
	Lendelede	Winkelsestraat	4508	8
	Lendelede	De Vierschaar	4908	22
OOSTROZEBEKE				
	Oostrozebeke	Ettingen	4262	38
	Oostrozebeke	Palingstraat	685	37
WAREGEM				
	Desselgem	Baneik	4912	10
	Desselgem	Tienbunder	5201	30
	Desselgem	Astridlaan		10 (?)
	Beveren Leie	Roestraat	4906	13
WIELSBEKE				
	Ooigem	Bavikhooftsestraat CM	5199	9
ZWEVEGEM				
	Heestert	Eikenborg	5558	27

In totaal staan er 548 woonentiteiten op het programma.

2.3. Evolutie patrimonium

2.3.1. Overzicht Patrimonium 2014

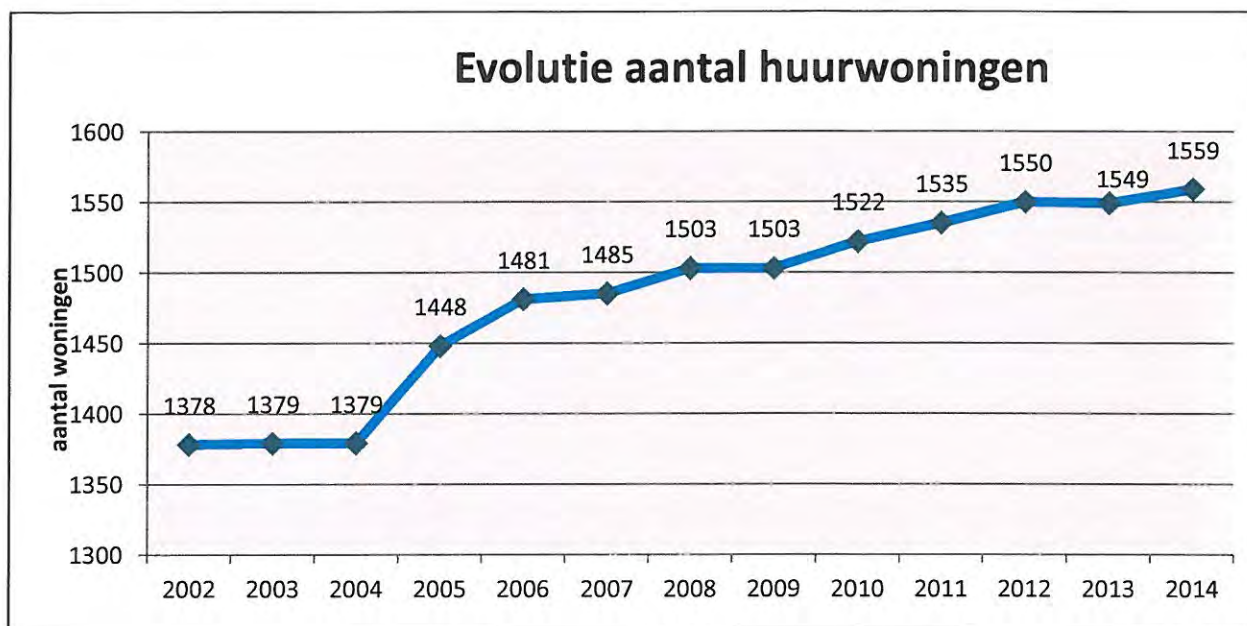
Het aantal wooneenheden die onze vennootschap bezit is met 4 wooneenheden gestegen t.o.v. 2013:

toestand 31/12/2013	1.549 wooneenheden
Afbraak van 4 woningen Wakken, Burg. Verstaenlaan	- 4 wooneenheden
verkochte huurwoningen Desselgem, Heestert, Hulste, Oostrozebeke en Wakken	- 5 wooneenheden
Verkochte onverhuurbare woningen	- 6 wooneenheden
Ingebruikname per 29/04/2014: 10 appartementen te Harelbeke, Toekomststraat	+ 10 wooneenheden
Ingebruikname per 16/12/2014: 15 appartementen te Deerlijk, Muldersstraat	+ 15 wooneenheden
Totaal aantal woningen op 31/12/2014	1.559 wooneenheden

Van de 1559 wooneenheden zijn er 921 woningen en 638 appartementen. Daarnaast bezit onze vennootschap 288 garages en 1 winkelruimte. Ten gevolge van deze bewegingen is de balanswaarde van het patrimonium gestegen met € 516 004,79 of 0,67 % t.o.v. 2013.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2014	€ 77 360 616,98
Ingebruikname 10 app. Toekomststraat Harelbeke	€ 1 449 928,38
Overboeking onbebouwde grond Toekomststraat	€ -120 266,62
Afgewerkte renovaties 2014	€ 1 175 579,68
Installatie CV-ketels 87 woningen	€ 204 952,93
Nieuwe keukens 45 huurwoningen	€ 173 984,59
Administratief gebouw	€ 1 839,20
Verkoop 11 huurwoningen	€ -216 876,73
Verkoop grond Pevernagestraat	€ -942,43
Schade brand Platanenlaan 64 Harelbeke	€ -23 069,63
Afschrijvingen boekjaar	€ -2 129 124,58
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2013	€ 76 844 612,19

Daarnaast zijn er voor €8 228 204,47 activa in aanbouw (€4 017 057,52 in 2013), gespreid over de meerdere nieuwbouwprojecten, de vervanging van 120 cv-ketels fase 2 en diverse renovaties van woningen/appartementen.



2.3.2 Harelbeke, Marktpllein

Sedert 1969 werd dit gelijkvloers als commerciële ruimte verhuurd en dit betekende een meerwaarde voor het centrum van Harelbeke. Na een aantal jaren van leegstand werd de commerciële ruimte terug verhuurd. De huurder, Bingoshops uit Ronse betekende echter eind 2013 de opzeg en verliet het pand op 30 april 2014. Sedertdien staat de winkelruimte terug leeg.

De herinrichting van het Marktpllein kreeg in 2014 duidelijk gestalte. De stad Harelbeke stelde in samenwerking met Mijn Huis en raadsman Wim Rasschaert een selectieleidraad op met de bedoeling dit openbaar te publiceren. Naar aanleiding van deze openbare publicatie stelden zich vier groepen kandidaat voor de realisatie van het herinrichtingsproject.

De vier groepen zijn samengesteld uit een:

- Een ontwikkelaar
- Een aannemingsbedrijf
- Een architectenbureau
- Een tuin- of landschapsarchitect

Er stelden zich vier groepen kandidaat en op 20 november 2014 werden de vier inschrijvers toegelaten tot de twee ronde.

Eind 2014 namen de besprekingen met betrekking tot de verkoop van het achterliggende deel van het gebouw "Leiewoon" op de Markt met de stad Harelbeke een aanvang. Deze onderhandelingen dienen tegen 20 januari 2015 afgerond zijn, gezien op deze datum de bestekken naar de vier kandidaten opgestuurd worden.

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 2014

2.5.1 Renovaties woningen

In 2014 werd voor een totaal van € 1 796 353,91 afgewerkte renovatiewerken uitgevoerd, dit is een daling t.o.v. 2013 met € 159 057,46.

Van de geïnvesteerde € 1 796 353,91 financierde Mijn Huis € 1 495 418,03 met eigen middelen.

Zeventien woningen werden volledig of gedeeltelijk gerenoveerd. Dit gebeurde met eigen middelen, voor een totaal van € 784 094,93.

Harelbeke	Tweebruggenstraat 81/003	Volledige renovatie woning	€ 31 098,13
Harelbeke	Ter Abdijhoeve 14/004	Volledige renovatie woning	€ 47 828,47
Harelbeke	Platanenlaan 64	Volledige renovatie woning na brand	€ 36 841,14
Harelbeke	Motestraat 8	Volledige renovatie woning na brand	€ 92 629,32
Bavikhove	Koeksken 69	Volledige renovatie woning mindervaliden	€ 32 019,29
Hulste	G. Gezellelaan 6	Volledige renovatie woning	€ 66 108,45
Hulste	G. Gezellelaan 10	Volledige renovatie woning	€ 63 061,00
Beveren-Leie	Kouters 16	Volledige renovatie woning na brand	€ 65 107,73
Desselgem	Vlaslaan 5/004	Volledige renovatie appartement	€ 15 801,31
Deerlijk	Astridpad 11	Deelrenovatie woning	€ 25 298,58
Ooigem	Tuinwijk 10	Volledige renovatie woning	€ 51 240,57
Ooigem	Tuinwijk 12	Volledige renovatie woning	€ 72 338,21
Ooigem	Hugo Verriestwijk 68	Deelrenovatie woning	€ 23 780,99
Wakken	Groenhove 15	Deelrenovatie woning	€ 22 706,98
Wakken	Groenhove 26	Volledige renovatie woning	€ 35 021,09
Vichte	Cardijnstraat 8C	Ombouw van 2 woningen naar 1woning	€ 42 539,28
Tiegem	Sint-Arnolduslaan 17	Volledige renovatie woning	<u>€ 60 674,39</u>
	Totaal:		€ 784 084,93

Eind 2014 zijn verschillende volledige renovaties opgestart die verder worden afgewerkt in 2015.

Op 8 januari 2014 woedde er een hevige brand in de woning gelegen te Kouters 16 in Beveren-Leie. Hierdoor werd een gezin van 8 personen getroffen. CVBA Mijn Huis kon crisisopvang bieden in de woning gelegen in Groot-Brittanjelaan 7 te Harelbeke, die in afwachting van verkoop leegstond. De herstellings- en renovatiewerken in Kouters 16 te Beveren-Leie werden afgerond in november 2014 waardoor het gezin vanaf december 2014 weer in hun vertrouwde omgeving kon trekken.



Op 9 mei 2014 sloeg het noodlot toe in de woning gelegen in Platanenlaan 64 te Harelbeke. Ten gevolge van een hevige brand in de keuken werd de woning onbewoonbaar. Na de herstellingswerken kon de huurster de woning vanaf begin december 2014 weer betrekken.



Voor beide schadegevallen kwam de verzekering tussen in de herstellingswerken.

De herstellings- en renovatiewerken, na de brand van 20 maart 2013, in Motestraat 8 werden in december 2014 afgerond. De woning zal vanaf januari 2015 weer verhuurd worden.

2.5.2 Renovaties voor mindervalide-personen

In 2014 werd de woning Koeksken 69 te Bavikhove aangepast voor mindervalide personen. De huurders van Nachtegallenlaan 6 te Hulste kwamen door hun beperking in aanmerking om naar deze woning te verhuizen. Deze huurders beschikken over een VAPH-nummer waardoor de aanpassingen op hun maat gebeurden. De premies hiervoor werden naar CVBA Mijn Huis doorgestort.

Daarnaast werd in de loop van 2014 de badkamer van Ettingen 50 bus 1 te Oostrozebeke aangepast aan de beperking van de huurder. Deze huurder beschikte ook over een VAPH-nummer waardoor cvba Mijn Huis de premies kon innen en voor de renovatie gebruiken.

In totaal kon CVBA Mijn Huis € 7.762,23 via deze premies recupereren.



2.5.3 Renovaties van centrale verwarmingsketels

In 2013 startte cvba Mijn Huis met de twee fase van het vervangen van de binneninstallatie van CV in 120 woningen. Het project lag enige tijd stil maar werd begin 2014 verdergezet. De oplevering van dit dossier is voorzien in maart 2015.

Los van dit project plaatste Mijn Huis in 2014 in nog eens 87 woningen een nieuwe cv-ketel. Dit voor een bedrag van € 204 952,93.

2.5.4 Diverse renovatiewerken

In 55 woningen vernieuwde de maatschappij de keukens voor een totale kostprijs van € 173 984,59. Ingevolge twee aanbestedingen plaatste de bvba Spiessens 10 keukens en PN Homeprojects 22 keukens. Daarnaast bestelde Mijn Huis 13 keukens per individuele bestelbon en verving ze 10 keukens ter gelegenheid van een individuele woningrenovatie.



Voor renovatie (Overakker te Vichte)



Na Renovatie

In 22 woningen in diverse gemeentes waren de badkamers aan vervanging toe. De totale kostprijs van deze badkamerrenovaties bedroeg € 177 061,53. Zowel de badkamerrenovaties als de vervanging van deze keukens gebeurde met eigen middelen.



Voor (Kouters te Beveren-Leie)



Na

De belangrijkste onderhoudswerken die in 2014 werden uitgevoerd worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Deerlijk	1	Renovatie terras	€ 5 951,64
Ooigem	2	Vervangen topgevels	€ 8 692,00
Diverse gemeenten	10	Dakrenovaties (hellende en platte daken)	€ 50 820,03
Diverse gemeenten	6	Vervangen schrijnwerk	€ 52 176,17
Diverse gemeenten	26	Leveren en plaatsen van sectionale garagepoort onder raamcontract	€ 32 285,48
Diverse gemeenten	22	Renovaties badkamers	€ 177 061,53
Diverse gemeenten	55	Keukenrenovaties	€ 173 984,50



Renovatie terras



Dakrenovatie



Vervangen buitenschrijnwerk



Plaatsen sectionale poort



Renovatie badkamer



Keukenrenovatie

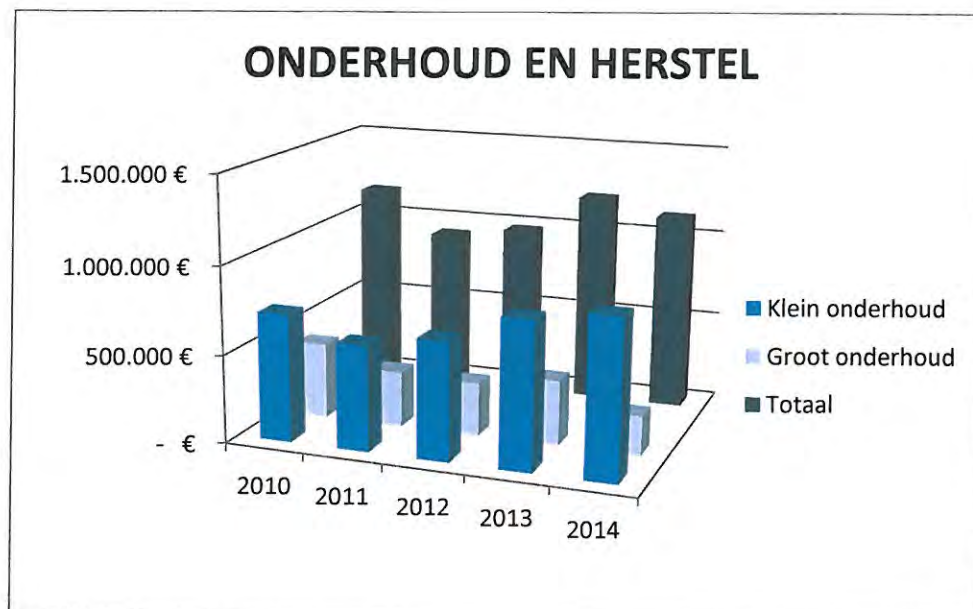
2.6 Onderhoud en Herstel 2014

2.6.1 Algemeen

In 2014 werd voor een bedrag van € 1 117 588,56 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2013 met € 83 340,58 of 6,94%.

	2010	2011	2012	2013	2014
Klein onderhoud	€ 724 337,00	€ 675 512,51	€ 670 338,14	€ 833 265,34	€ 895 421,14
Groot onderhoud	€ 431 437,00	€ 332 211,25	€ 301 264,09	€ 367 663,80	€ 222 167,42
Totaal	€1 155 775,00	€1 007 723,76	€971 602,23	€1 200 929,14	€1 117 588,56

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



2.6.2. Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit

Na een openbare aanbesteding in 2013 werd het onderhoudscontract toevertrouwd aan de firma Deneckere Lieven uit Kortrijk. Het contract ging van start op 1 mei 2013 en werd in 2014 verlengd.

2.6.3. 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	€ 121.846,85
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 54.771,42
Aangevraagde premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 102.336,90
Totaal :	€ 278.955,17

De recuperatie van kosten ten laste van de huurders is licht gestegen t.o.v. 2013. Het is 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.

De stijging van de schadevergoeding van de brandverzekering is te wijten aan de grote schadedossiers van de woningen die een zware brand hebben geleden.



Motestraat 8 na brand in 2013



Motestraat 8 na renovatie



In totaal bedroegen de recuperaties € 278 955,17.

2.6.4 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.

Leveren en plaatsen isolatie

Net zoals in de voorbije jaren werd in 2014 opnieuw geïnvesteerd in het thermisch isoleren van de huurwoningen.

Tot eind 2014 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. Het grootste deel van deze werken werd in 2014 uitgevoerd en door Eandis in 2014 volledig verwerkt.

Ook bij de VMSW kunnen hiervoor de nodige premie's aangevraagd worden. Deze premie bedraagt €10,00/m² met een beperking van 40% van de totale factuur.

In volgende gemeenten plaatste Mijn Huis in 2014 dakisolatie waardoor ze recht had op een premie:

	Aantal woningen
Harelbeke	9 woningen
Waregem	5 woningen
Deerlijk	0 woningen
Ooigem	19 woning
Wakken	1 woning
Lendelede	0 woningen
Anzegem	16 woning
Avelgem	0 woningen
Heestert	0 woning
Totaal	52 woningen

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 52 woningen	Gemiddeld per woning
Totale investering	€ 77 489,56	€ 1 490,18 / woning
Premie INFRAX of EANDIS	€ 35 716,27	€ 686,85 /woning
Premie VMSW	€ 13 775,92	€ 264,92 / woning
Eigen investering	€ 27 997,37	€ 538,41 /woning

Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In de loop van 2014 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 € 1 640,95 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing in 41 verschillende woningen.

In 68 woningen werd het buitenschrijnwerk vervangen. Hiervoor had cvba Mijn Huis recht op een extra premie van € 100,00/m² van de VMSW die hiervoor in totaal € 22 603,00 uitbetaalde.

Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen

Ketels, die bij vervanging 25 jaar oud zijn, komen in aanmerking voor een premie van de VMSW. Ingevolge van deze maatregel verving Mijn Huis 20 cv-ketels, waarvan CVBA Mijn Huis €16 000,00 aan premies ontving.

In 6 woningen, 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 van de VMSW, ten bedrage van €800,00/ketel.

Spouwisolatie

In 3 woningen te Ooigem 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 € 648,00. Hiervoor komt CVBA Mijn Huis eveneens bij de VMSW in aanmerking voor een premie. Deze bedraagt €10,00/m² met een beperking van 40% op het totale van de factuurbedrag. Concreet CVBA Mijn Huis hiervoor €752,76 (= €7,00/m²) hebben ontvangen.

2.6.5. Onderhoudsploeg

In 2014 werden er voor onze onderhoudsploeg 488 werkbonnen uitgeschreven.

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

Op 25 augustus diende onderhoudsman Rik Bossuyt zijn ontslag in. Er werd toen beslist om de onderhoudsploeg met slechts één techniekster te laten verder werken.

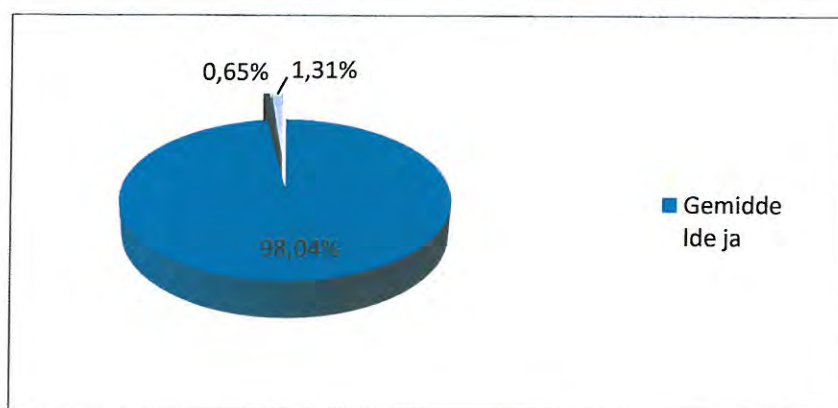
Enquête onderhoudsploeg

In 2014 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden door onze onderhoudsmensen. De huurders kregen de kans deze enquête in te vullen en anoniem aan Mijn Huis terug te bezorgen. Mijn Huis ontving 153 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. Werd 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	97,4%	0,6%	2%
2	98%	0,7%	1,3%
3	96,7%	2,6%	0,7%
4	97,4%	0,6%	2%
5	98,7%	0%	1,3%
6	99,3%	0%	0,7%
7	99,3%	0%	0,7%

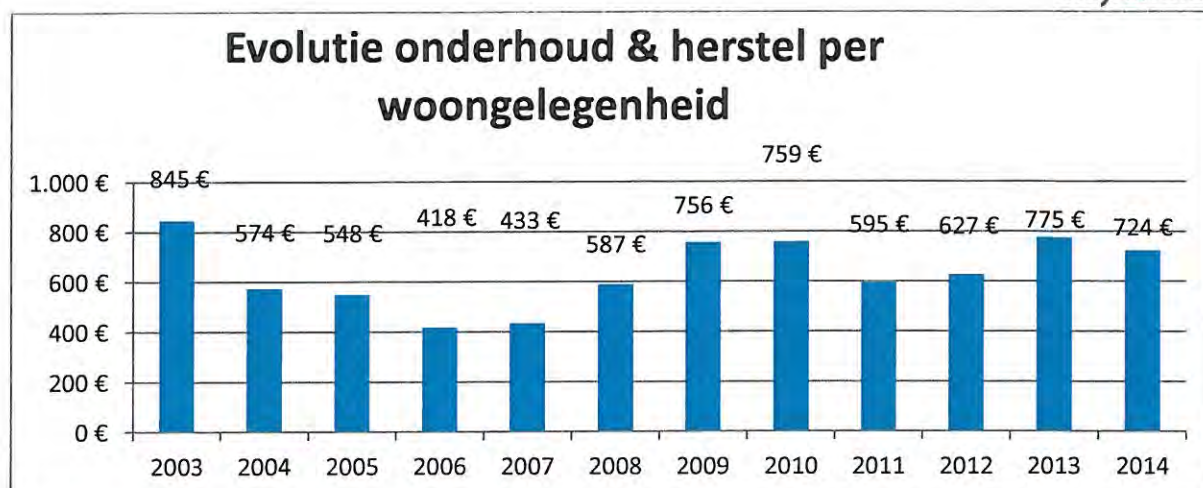


Op vraag 8 werden geen verbeteringspunten aangehaald.

We kunnen dus stellen dat de resultaten van de enquête zeer positief zijn. Gemiddeld is 98,04% van de ingevulde enquêtes positief, 0,65% is negatief en 1,31% is neutraal.

2.6.6 Onderhoud en herstel per woongelegenheid

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bedrag per woongelegenheid	€ 756	€ 759	€ 595	€ 627	€ 775	€ 724



We kunnen vaststellen dat het gespendeerde budget per woning in 2014 licht gedaald is tegenover 2013.

2.7. Financiering en planning renovaties en onderhoud

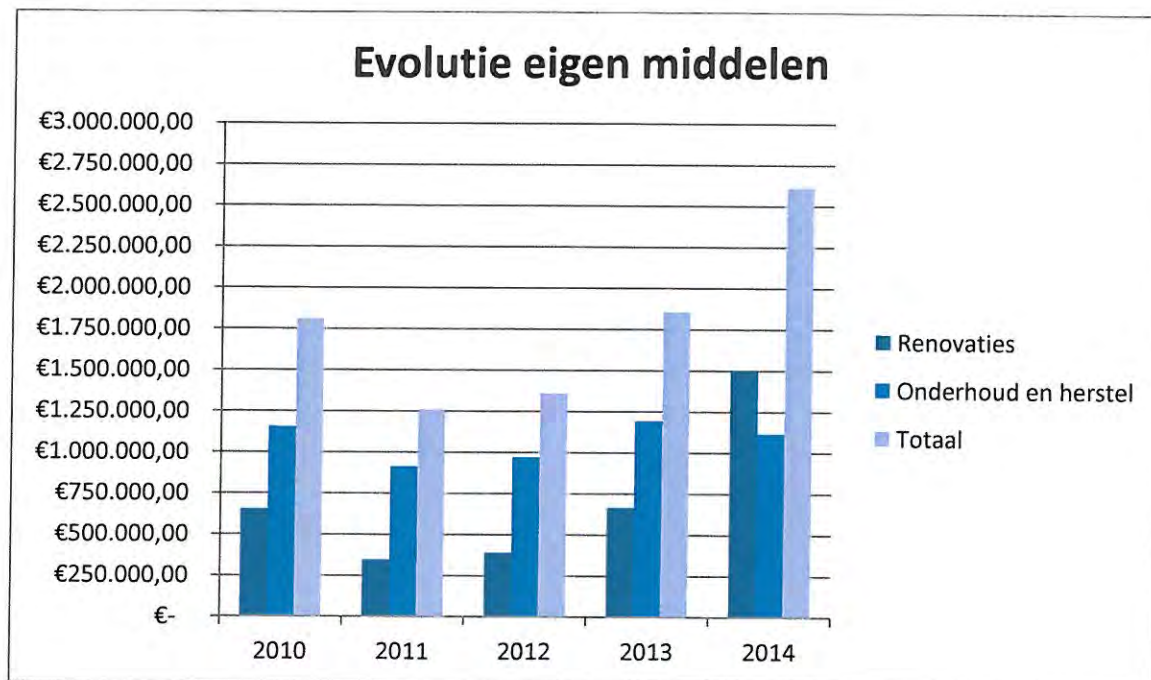
Het zal in de toekomst van belang blijven om geplande renovaties en verbeteringswerken te groeperen en projectmatig aan te pakken in de plaats van renovaties, individueel en voortdurend met eigen middelen uit te voeren. Vooral in het kader van het project ERP-2020 zal dit een aandachtspunt zijn. Tegen 2020 moeten alle woningen immers uitgerust zijn met dubbel glas, dakisolatie en een condenserende ketel. Budgettair kan de maatschappij dit niet enkel met eigen middelen dragen. Indien de Vlaamse Overheid geen extra renovatie budgetten ter beschikking stelt zullen hiervoor andere financieringsmiddelen moeten gezocht worden.

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:

	2010	2011	2012	2013	2014
Renovaties	€ 654 699,00	€ 346 090,00	€ 389 802,19	€ 667 078,98	€ 1 495 418,03
Onderhoud en herstel	€ 1 155 775,00	€ 913 173,00	€ 971 602,23	€ 1 192 163,10	€ 1 117 558,56
Totaal	€ 1 810 444,00	€ 1 259 263,00	€ 1 361 404,42	€ 1 859 242,08	€ 2 612 976,59

In 2014 bedroeg de totale investering met eigen middelen € 2 612 976,59: ten opzichte van 2013 een stijging met € 753 734,51.



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 meerdere malen 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 2015
Meerderjarig zijn
Inkomensvoorwaarde €23 302,00 voor alleenstaanden €25 254,00 voor alleenstaande gehandicapten €34 951,00 vermeerderd met €1 954,00 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

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 woongelegenheden vrijkomt, wordt de deellijst met de kandidaten voor die woongelegenheden voorgelegd aan de raad van bestuur, die de volgorde van de kandidaten, die in aanmerking komen, vastlegt.

De raad van bestuur volgt 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:
 - 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: (inschrijvingsdatum)

3.1.3. Toelatingsvoorwaarden

Na toewijzing wordt een kandidaat-huurder aangeschreven en de woongelegenheden aangeboden. Op dit moment moeten de kandidaat-huurder en alle meerderjarige leden van zijn/haar 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 woongelegenheden 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°) 37 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.

Het intern huurreglement onderging reeds verschillende wijzigingen, voornamelijk in functie van gewijzigde wetgeving en het opnemen van de lokale toewijzingsreglementen.

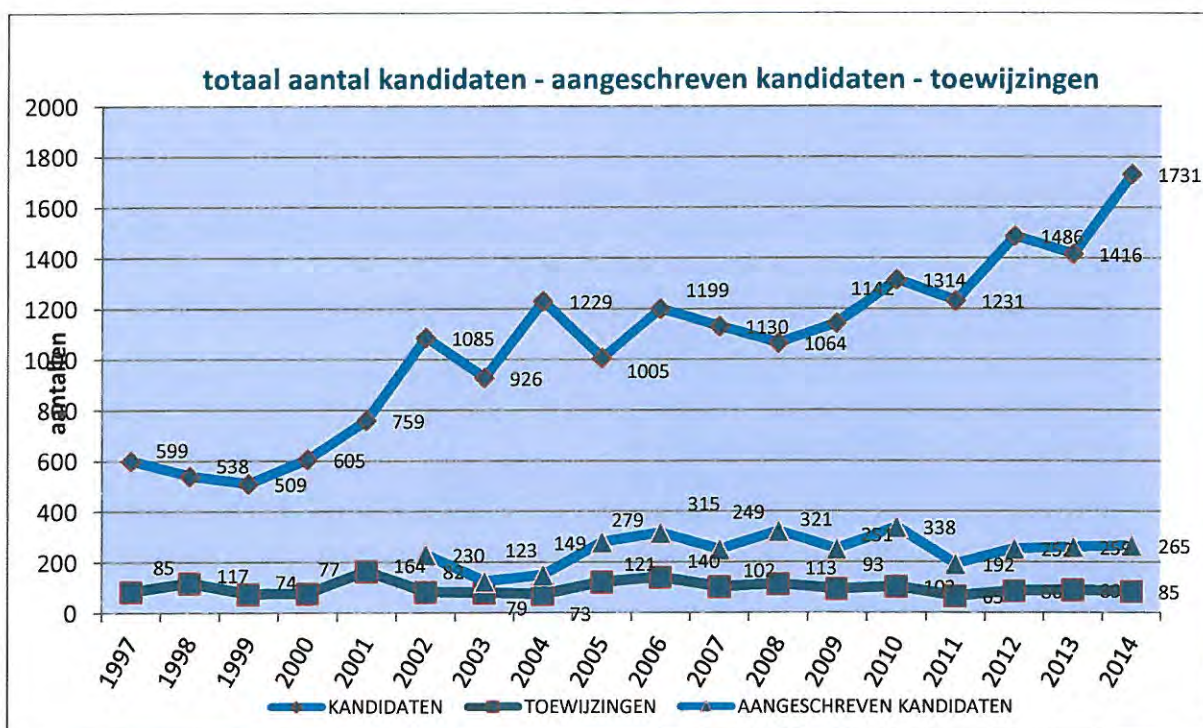
Het intern huurreglement is voor iedereen ter beschikking en ter inzage in de burelen van Mijn Huis.

3.1.6. Huuradministratie

Wanneer een kandidaat-huurder een woongelegenhed wordt toegewezen, krijgt de betrokkene een schriftelijk aanbod.

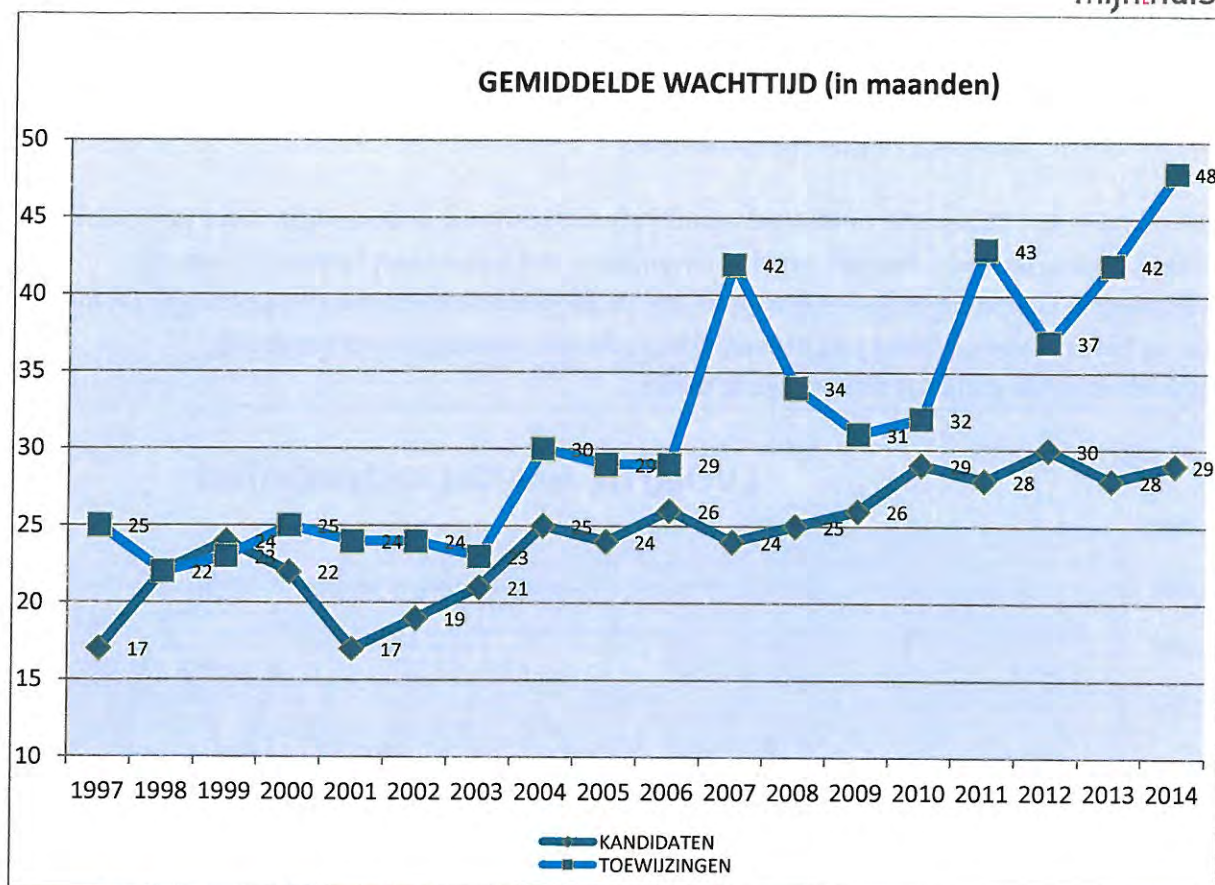
In 2014 werden 86 woongelegenheden toegewezen aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders.

Op 31/12/2014 waren in totaal 1 731 kandidaten ingeschreven.



Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (1 731 kandidaten) en het relatief beperkte aanbod zijn er uiteraard lange wachttijden.

In 2014 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuur) 48 maanden. Op 31/12/2014 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 29 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 2014.

GEMEENTE	TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)													
	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	33	39	35	39	55	39	41	43	31	41	31	50	28	53
WAREGEM	14	28	7	31	9	37	3	50	9	49	10	35	7	43
DEERLIJK	8	58	8	47	5	50	7	34	8	57	11	56	18	72
WIELSBEKE	13	25	7	29	9	17	2	50	14	25	14	14	10	28
DENTERGEM	7	16	4	22	1	5	4	25	2	36	7	27	6	31
LENDELEDE	3	26	5	25	2	37	3	99	4	28	4	99	5	33
ANZEGEM	3	27	16	17	12	13	4	29	5	31	5	33	4	39
OOSTROZEBEKE	32	34	9	20	5	25	1	31	8	28	6	33	4	47
WAARMAARDE			1	16	1	47								
HEESTERT			1	16	4	17			5	22	1	36	4	18
TOTALEN	113	42	93	34	103	31	65	32	65	43	86	37	86	48
NIEUWE PROJECTEN	20	42	0		32	37	24	36	2	38	3	20	15	74
HUURDERS	12	25	18	27	12	25	4	32	8	33	15	24	5	30

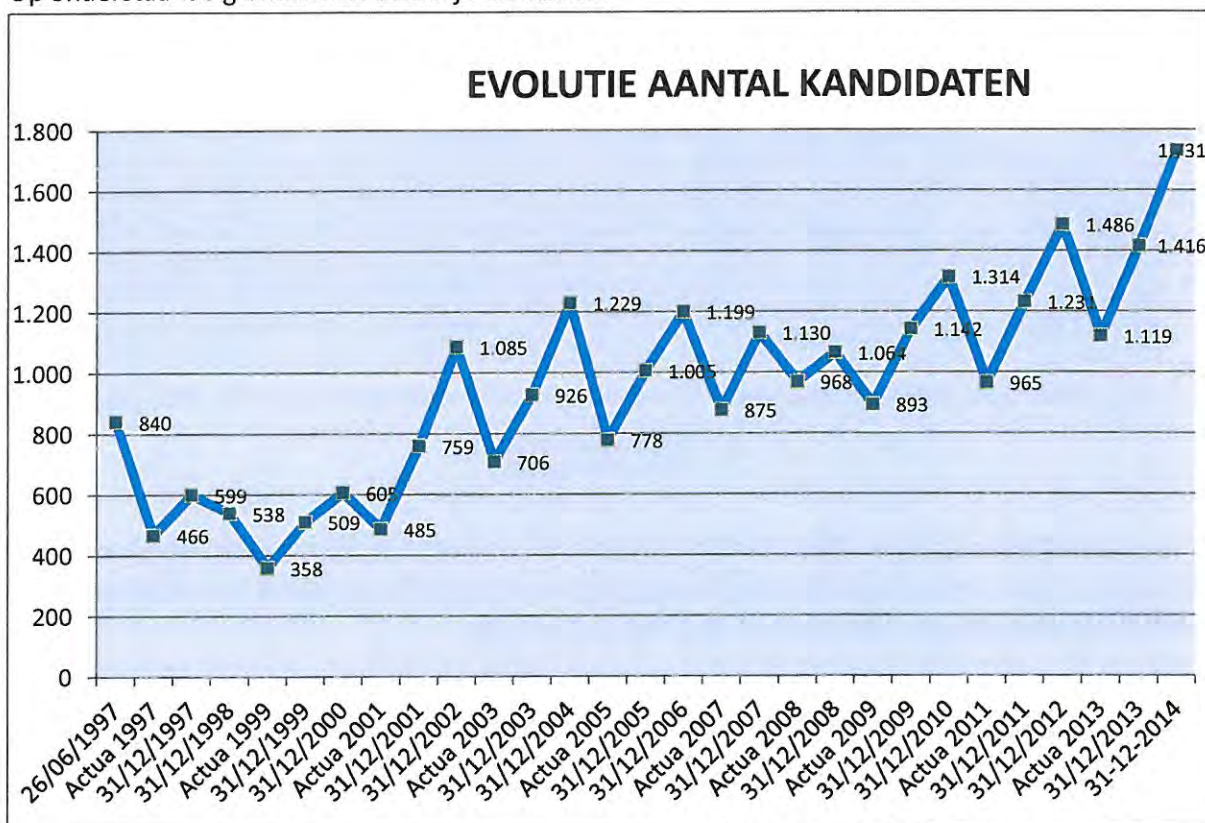
Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen is het toch opvallend dat heel wat kandidaat huurders een aanbod weigeren. In 2014 werden 86 woningen toegewezen waarvoor 265 kandidaat huurders moesten worden aangeschreven. Dit betekent dat - per toe te wijzen

woongelegenheid - onze maatschappij gemiddeld 3 kandidaten dient aan te schrijven. Hieruit blijkt duidelijk dat de woonneed niet altijd even precair is als de cijfers laten uitschijnen.

3.1.7. Tweejaarlijkse actualisatie

Om de twee jaar dienen alle kandidaten verplicht hun inschrijving te bevestigen. Deze procedure gaat telkens door in januari & februari van de oneven jaren. Het is een soort "grote kuis" van de wachtlijsten. Er worden ongeveer een derde van de aangeschreven kandidaten geschrapt. Dit betekent dat op het eind van een even jaar het aantal ingeschreven kandidaten het hoogst ligt.

Op onderstaande grafiek is dit duidelijk te merken:



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

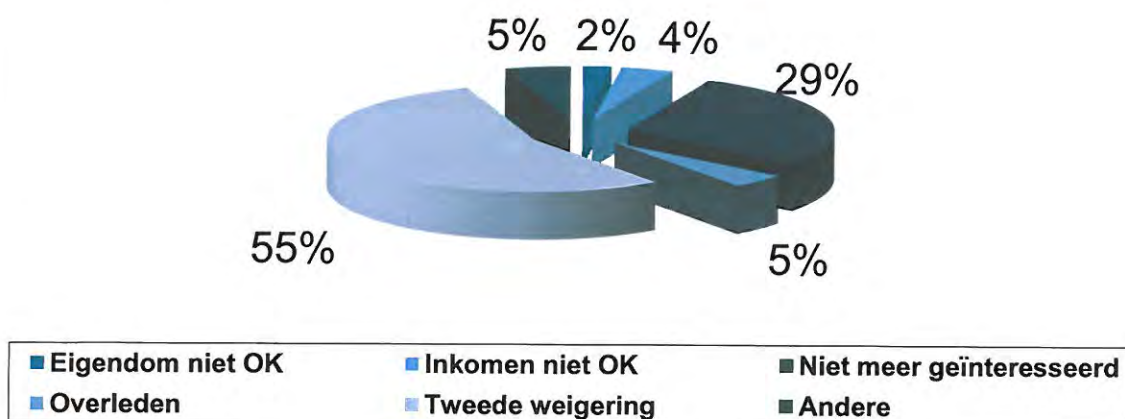
Daarnaast zijn er de kandidaten die huurder worden en die daardoor van de kandidatenlijst geschrapt worden. (definitieve toewijzingen)

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.

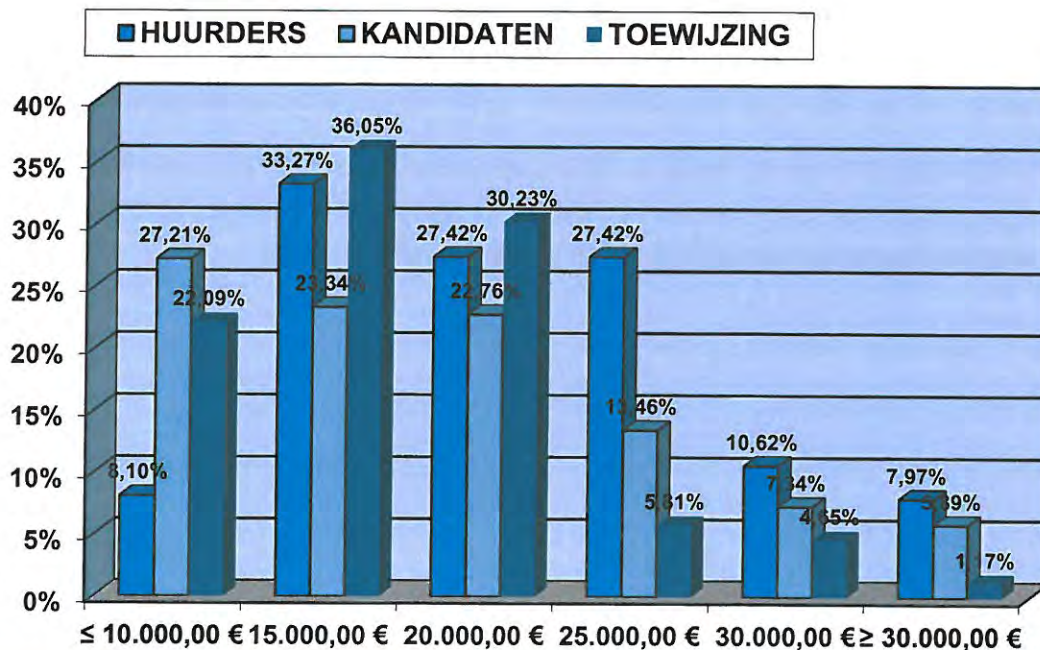
GESCHRAPTE KANDIDATEN 2006 - 2014



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

Profiel huurders/ kandidaten/ toewijzingen

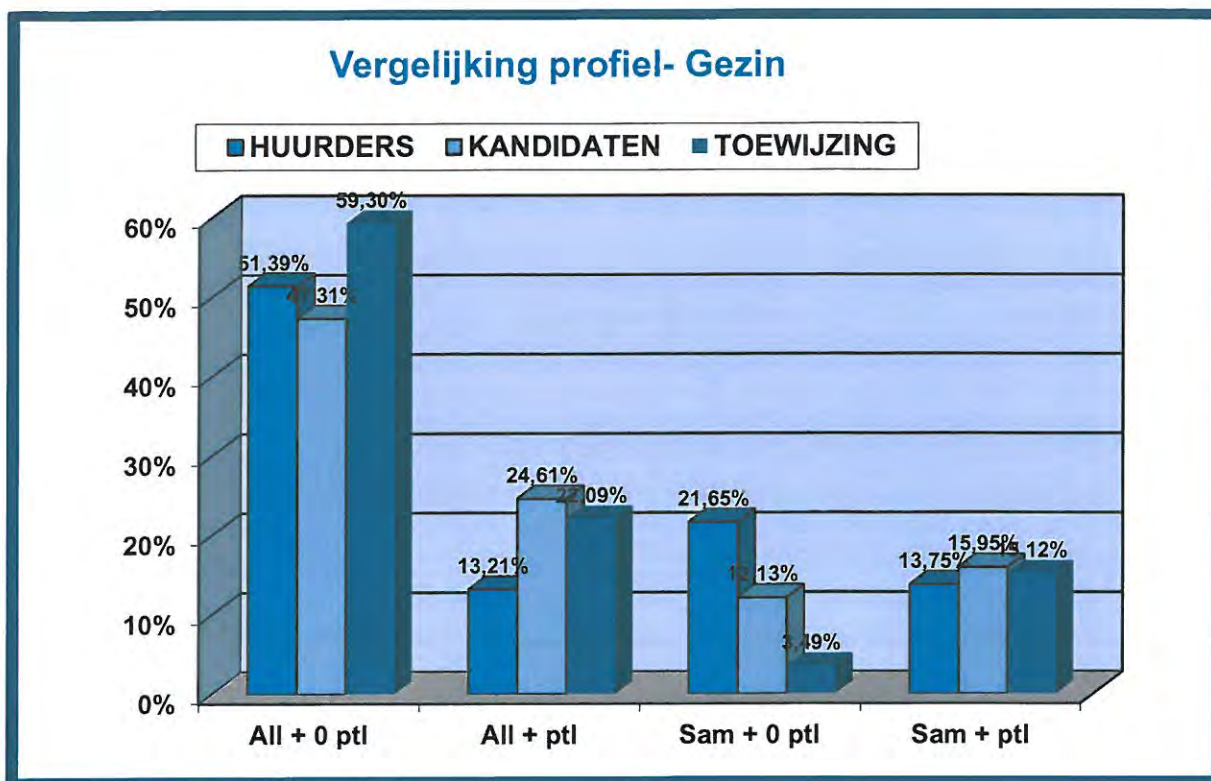
Vergelijking profiel - Inkomen



Het mag duidelijk zijn dat onze maatschappij zich vooral richt op personen/gezinnen met een beperkt inkomen: iets meer dan 40% van de huurders heeft een gezinsinkomen lager dan €15 000.

Iets meer dan 50% van de kandidaten heeft een gezinsinkomen lager dan €15 000. Wat betreft de nieuwe huurders ligt dat percentage iets onder de 60%.

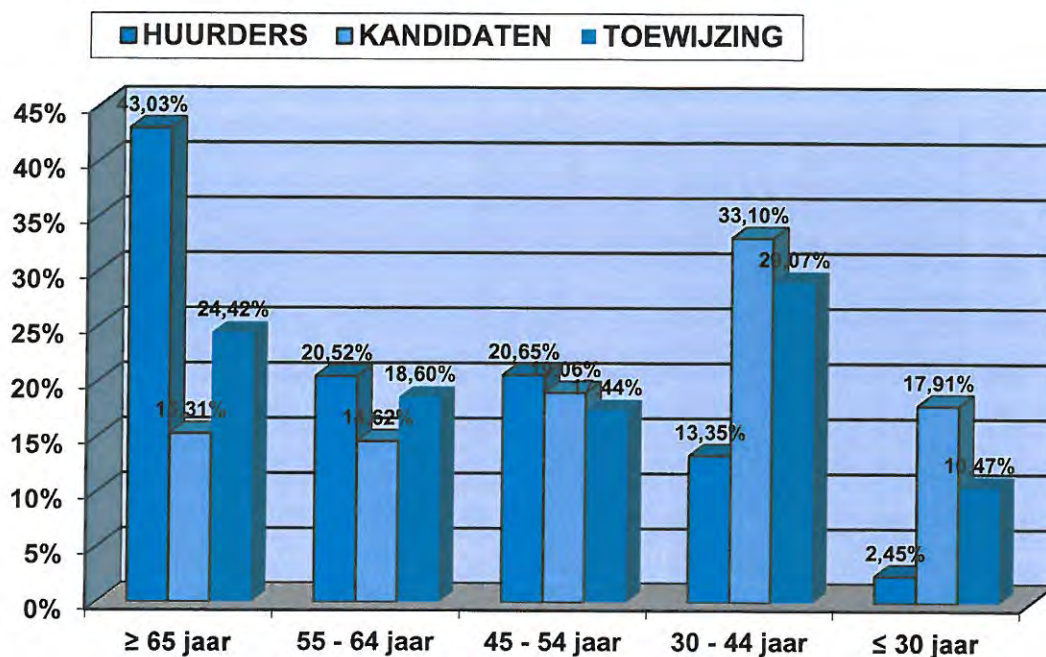
Dat 7,97% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van méér dan €30 000, heeft vooral te maken met het feit dat in die groep meestal het inkomen van de kinderen, ouder dan 25 jaar, moet meegerekend worden.



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

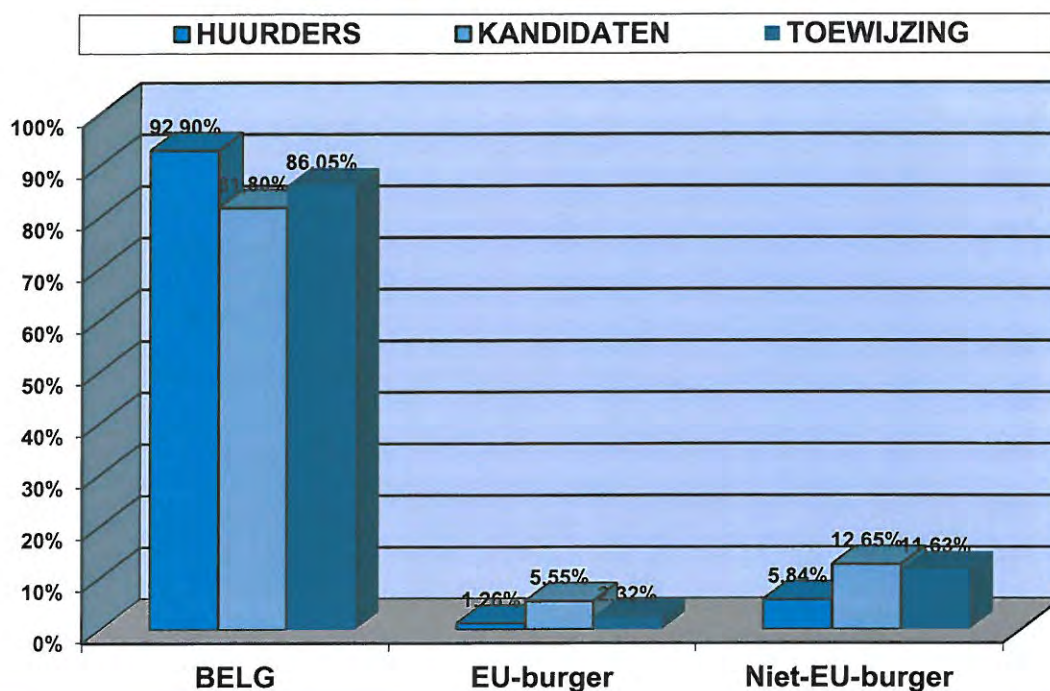
Dat er in 2014 bijna 60% van de nieuwe huurders alleenstaanden zonder personen ten laste zijn heeft uiteraard te maken met de toegewezen woongelegenheden. In 2014 waren er 69 toegewezen woongelegenheden met 1 & 2 slaapkamers en slechts 17 met 3 & 4 slaapkamers.

Vergelijking profiel - Leeftijd



43% 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. Opvallend is de daling van het aantal ingeschreven kandidaten van 65 jaar of ouder. Dit komt enerzijds door het grotere aandeel toewijzingen aan 65-plussers en anderzijds omwille van het wegvallen van de uitzonderingsregel op de eigendomsvoorwaarde voor personen van 55 jaar of ouder.

Vergelijking profiel - Nationaliteit



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. Het betreft hier modelovereenkomsten opgesteld door de overheid. 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.

Concreet betekent dit dat alle huurovereenkomsten en bijvoegsels moesten aangepast worden naar de nieuwe richtlijnen. De richtlijnen gingen sowieso in vanaf 01.01.2014 en dit voor alle sociale huurders. Onze maatschappij heeft alle huurders, die een nieuw bijvoegsel dienden te ondertekenen, in 2014 aangeschreven. Mijn Huis liet al deze bijvoegsels registreren.

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 € 920,00 in 2014).

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

Sedert maart 2014 krijgt de nieuwe huurder de mogelijkheid om zijn waarborg in schijven op te bouwen. Dit kan maximum over een periode van 18 maanden. De eerste betaling is gelijk aan minimum de reële huur en dient betaald te worden voor de ondertekening van de huurovereenkomst. De afbetalingen brengen in hoofde van de huurder onmiddellijk interesten op. De administratieve kost die hiervoor éénmalig aangerekend wordt, bedraagt 12 euro.

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 2014 werden er 153 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren. Voor 94 huurders was dit pas een eerste huisbezoek. Dit huisbezoek vindt plaats 3 maand na het betrekken van de woning.

- 61 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
 - 7 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 wordt er meer aandacht besteed aan 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 verhuur na enkele jaren bij iedere huurder langs geweest zal zijn.

In 2014 werden er 273 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 vollediger beeld van wat leeft in de sociale wijken.

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 marktwaaarde van de woning en ligt tussen de 0 en 133 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: 18 euro per persoon ten laste van de huurder

De minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaaarde van de woning en ligt tussen de 115 en 230 euro.

De maximum huurprijs is de geïndexeerde basishuur (marktwaaarde) 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.

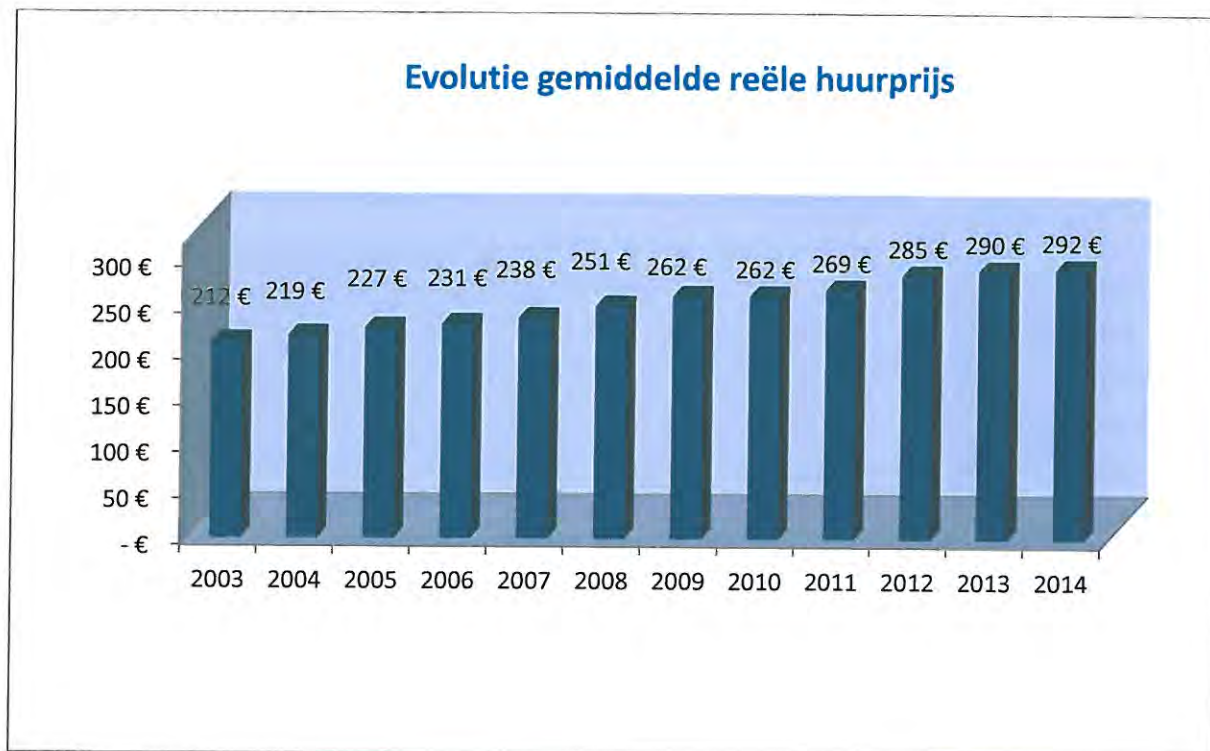
In 2014 werden in opdracht van Mijn Huis 54 energiecertificaten opgemaakt. Hiervan zijn 45 certificaten naar aanleiding van nieuw verhuurde woning. De gemiddelde score bedraagt hier 321. Negen certificaten werden afgeleverd naar aanleiding van verkoop van een woning, de gemiddelde score bedraagt hier 521.

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

	aantal	totale kostprijs	Gemiddelde kostprijs/certificaat
EPC-certificaat naar aanleiding van nieuwe verhuring	45	€ 7.010,00	€ 155,00
EPC-certificaat naar aanleiding van verkoop woning	9	€ 1.460,00	€ 162,00
TOTAAL	54	€ 8.470,00	

3.2. Huurinkomsten

De totale huuropbrengst in 2014 bedroeg € 5 932 876,82. Dit is een lichte daling, dit komt voornamelijk door de stopzetting van de handelshuurovereenkomst met Bingo Shops en de verkoop van 11 woningen, waarvan de huur gemiddeld hoger lag dan gemiddelde reële huurprijs.



Na correctie ingevolge inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in het patrimonium van Mijn Huis 292,00 euro (= toestand 31/12/2014). De reële huurprijs was in 2013 nog 290,00 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 2014 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €3129,77 of 0,0005 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €5 932 876,82. Eind 2013 bedroeg de gewone huurachterstal €5613,20 of 0,09% van de totale huuropbrengsten.

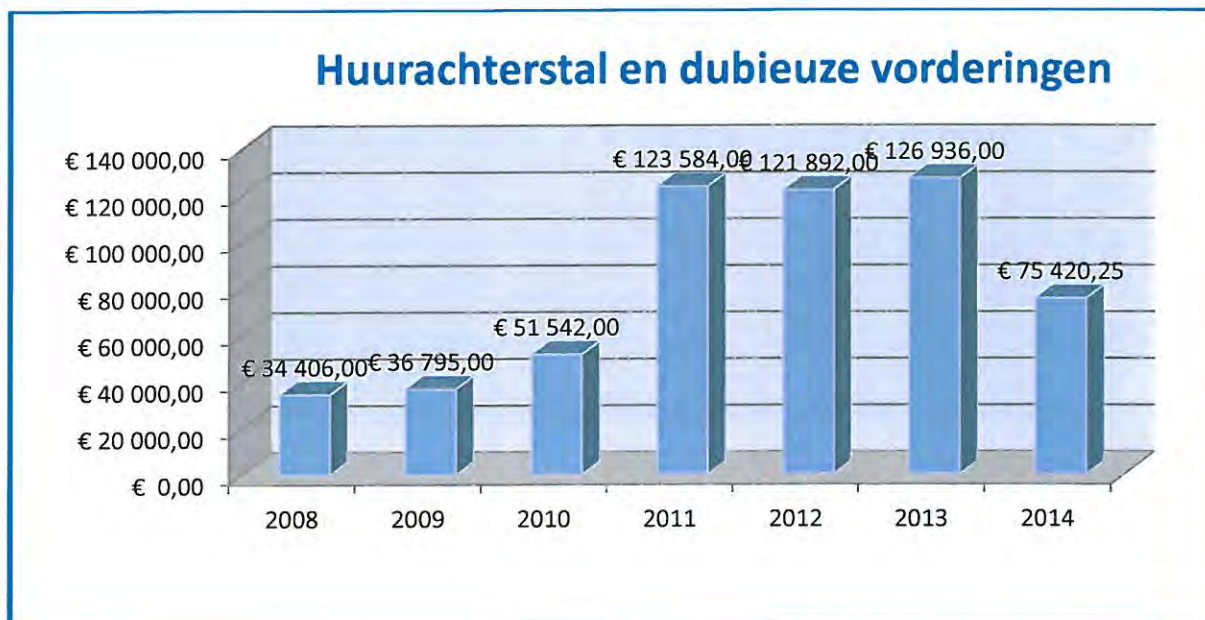
Dit cijfer dient wel nog genuanceerd te worden: het betreft enkel de naakte huurachterstal van zittende huurders zonder evenwel rekening te houden met achterstand van vertrokken huurders of huurschadebedragen.

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

3.3.2. Dubieuze vorderingen

Eind 2014 bedroeg het totale bedrag aan huur- en dubieuze achterstallen €75 420,25 waarvan €3129,77 gewone huurachterstallen. De dubieuze of moeilijk te innen achterstallen, bedroegen €72.290,48 zijnde de huurachterstal, het openstaande bedrag aan huurschade van vertrokken huurders en de gerechtskosten diensgevolg.

De dubieuze vorderingen in 2014 zijn gedaald t.o.v. 2013.



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” nauwgezet gevolgd en toegepast.

3.3.3. Geregistreerde klachten

In 2014 werden er 13 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 een vragenlijst door te sturen naar de Vlaamse ombudsdienst.

Hieronder vindt U de vragenlijst terug die cvba Mijn Huis naar de Vlaamse Ombudsdienst opstuurde.

Vragenlijst voor het verslag 2014

over de interne klachtbehandeling binnen uw SHM

Naam van uw sociale huisvestingsmaatschappij:		cvba MIJN HUIS
Totaal aantal klachten:		13
Aantal dagen tussen de ontvangstdatum van de klacht en de verzenddatum van uw antwoord	0-45 dagen:	13
	meer dan 45 dagen:	0
	gemiddelde:	0,69
Aantal onontvankelijke klachten:		4
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 aanhangig:	1
	Kennelijk ongegrond:	0
	Geen belang:	0
	Anoniem:	3
	Beleid en regelgeving:	0
Aantal ontvankelijke klachten:		9
Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid	gegrond:	9
	deels gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten volgens mate van oplossing	opgelost:	6
	deels opgelost:	1
	onopgelost:	2
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm	Aantal	
Niet-correcte beslissing:		2

Te lange behandeltermijn:		1
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		6
Aantal klachten volgens de drager		
	brief:	8
	mail:	5
	telefoon:	0
	fax:	0
	bezoek:	0
Aantal klachten volgens het kanaal waarlangs de klacht is binnengekomen		
	rechtstreeks van burger:	8
	via kabinet:	0
	via Vlaamse ombudsdienst:	1
	via georganiseerd middenveld:	0
	andere kanalen:	4
Klachten ingedeeld in inhoudelijke categorieën		
ANDERE		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid		
	gegrond:	3
	deels	
	gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing		
	opgelost:	2
	deels	
	opgelost:	0
	onopgelost:	1
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm		
Ombudsnorm	Aantal	
Niet-correcte beslissing:		2
Te lange behandeltermijn:		0
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		1
DOMICILIEFRAUDE		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid		
	gegrond:	0
	deels	
	gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing		
	opgelost:	0

	deels	0
	opgelost:	
	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:		0
LEEFBAARHEID		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	3
	deels	
	gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost:	2
	deels	
	opgelost:	1
	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:		3
ONDERHOUD		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond:	0
	deels	
	gegrond:	0
	ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie	opgelost:	0
volgens mate van oplossing	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:

0

TOEWIJZINGSREGLEMENT

Aantal klachten van deze categorie
volgens mate van gegrondheid

gegrond: 0

deels
gegrond: 0

ongegrond: 0

Aantal gegronde en deels gegronde klachten
van deze categorie volgens mate van oplossing

opgelost: 0

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:	0

WERKEN TLV HU

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: 1

deels
opgelost: 0

onopgelost: 1

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

WERKEN TLV SHM

Aantal klachten van deze categorie
volgens mate van gegrondheid

gegrond: 1

deels
gegrond: 0

Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	ongegronde:	0
	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:		1
Ontoereikende informatieverstrekking:		0
Onvoldoende bereikbaarheid:		0
Onheuse bejegening:		0
Andere:		0

IV RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

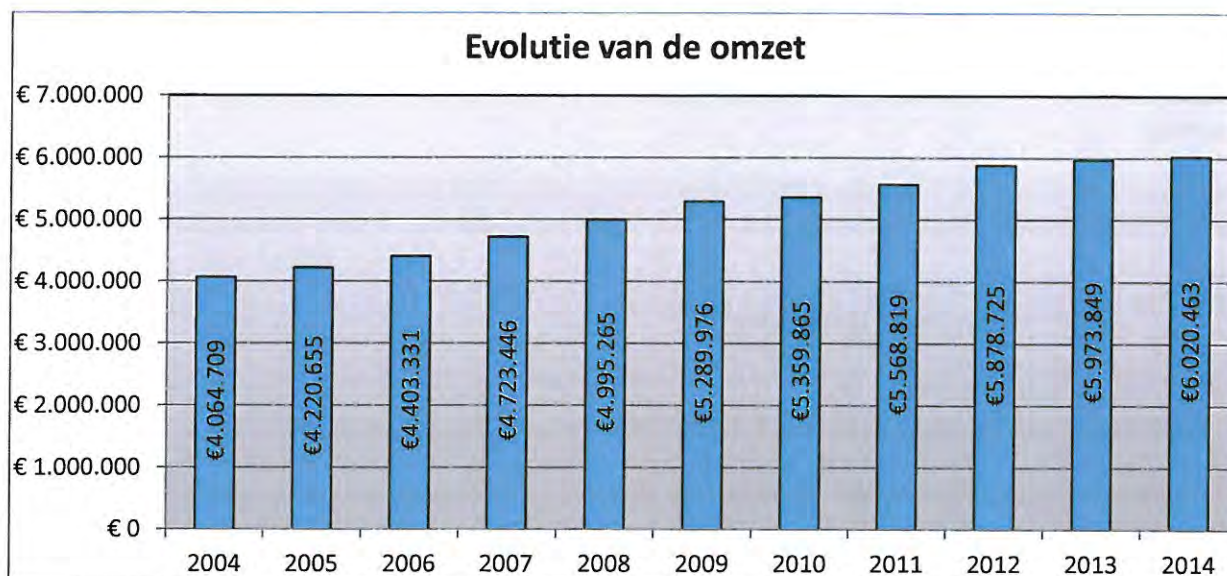
4.1. Omzet van het boekjaar

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 2014 met 0,78 % gestegen tot €6 020 463,92. Dit is €46 614,87 meer dan in 2013. Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de gezondheidsindex met 1,24 % en aan de ingebruikname van de 10 appartementen in de Burgemeester Brabantstraat te Harelbeke.

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 2013 met €166 949,92. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de stijging van de afschrijvings- en voorzieningskosten. Ook de beheersvergoeding VMSW (+ 41 %) en de onroerende voorheffing (+11,5 %) stegen aanzienlijk. Administratie- en onderhoudskosten daalden dan weer in vergelijking met het vorige boekjaar.

	2010	2011	2012	2013	2014
Administratiekosten	€ 84 028,00	€ 131 577,00	€ 105 541,00	€ 141 933,00	€ 111 939,56
Onderhoud en herstel	€ 1 248 758,00	€ 1 053 055,00	€ 1 015 304,00	€ 1 261 478,00	€ 1 182 241,38
Brandverzekeringen	€ 114 495,00	€ 124 952,00	€ 122 268,00	€ 49 176,00	€ 64 006,02
Beheersvergoeding VMSW	€ 158 535,00	€ 152 828,00	€ 71 885,00	€ 95 588,00	€ 134 720,68
Energiecertificaten	€ 15 579,00	€ 9 077,00	€ 16 736,00	€ 16 152,00	€ 9 087,10
Bezoldigingen	€ 581 411,00	€ 636 921,00	€ 699 636,00	€ 790 483,00	€ 793 800,45
Afschrijvingen	€ 1 795 993,00	€ 1 915 767,00	€ 1 996 699,00	€ 2 081 777,00	€ 2 189 619,62
Onroerende voorheffing	€ 261 944,00	€ 309 030,00	€ 313 125,00	€ 384 324,00	€ 428 629,48
Kosten van schulden	€ 1 200 335,00	€ 1 183 679,00	€ 1 187 852,00	€ 1 266 528,00	€ 1 375 347,73

4.2.1. Administratiekosten

Deze kosten daalden met ca. 21 % of € 29 993,08 in vergelijking met vorig jaar.

De administratiekosten bestaan voornamelijk uit kantoorbenodigdheden, postzegels, telefoon, drukwerk, internet, aankoop software, studiereizen en sociaal secretariaat. In 2011 werd door de VMSW beslist dat ook representatiekosten en de kosten van brandstof voor het wagenpark van dan af bij de administratiekosten dienen gerekend te worden.

4.2.2. Onderhoud en herstel

Dit zijn de kosten die cvba Mijn Huis spendeert aan het onderhoud en herstel van de vaste activa. Het overgrote deel daarvan, met name €1 117 588,56 wordt besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen.

Deze kosten daalden in vergelijking met vorig jaar met € 83 340,58. Vooral de grote onderhoudskosten lagen in 2014 lager als in 2013.

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 een clausule "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 deze schade alsook zijn eigen inboedel zelf verzekeren. Op aanwijzen van de VMSW mag cvba Mijn Huis echter 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.

De brandverzekering werd in 2012 heraanbesteed en toevertrouwd aan Ethias. De nieuwe patrimoniumpolis zorgt voor een aanzienlijke kostenvermindering (+/- 55 %) in vergelijking met voorheen.

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 2014 betaalde Mijn huis hiervoor € 134 720,68. Dit is een stijging met € 39 132,62 ten opzichte van 2013.

Deze stijging is oa. te wijten aan actualisaties van vroegere boekjaren (€ 7 831) en de afrekening van de beheersvergoedingen op verkopen van delen van het patrimonium (€ 12 763).

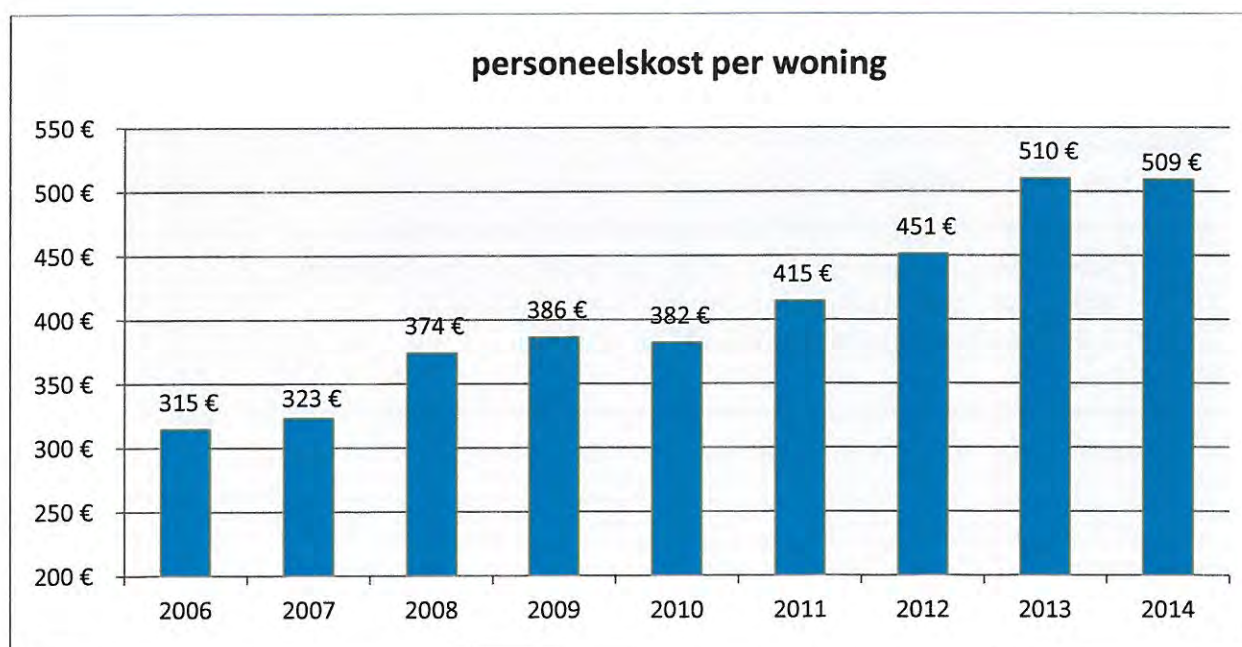
4.2.5. Bezoldigingen

De personeelskosten zijn in totaliteit nagenoeg gelijk gebleven t.o.v. 2013.

	2013	2014
Bedienden	€ 463 130,83	€ 477 530,20
Arbeiders	€ 87 765,27	€ 82 203,11
Patronale lasten	€ 163 495,45	€ 167 971,94
Andere	€ 76 091,57	€ 66 095,20
	€ 790 483,12	€ 793 800,45

Hierbij de opmerkelijkste feiten in vergelijking met 2014 :

- De wedden van de bedienden zijn met € 14 399,37 of ca. 3,10 % gestegen.
- De lonen van de arbeiders daalden door het ontslag van één van de onderhoudstechnieker. Deze lonen omvatten naast de bezoldiging van de onderhoudsmannen eveneens de bezoldigingen van de conciërges.
- De andere personeelskosten daalden met 13.13% in vergelijking met vorig jaar.



Ten gevolge van een lichte stijging van het aantal woningen is de personeelskost per woning/jaar nagenoeg gelijk gebleven : € 509 t.o.v. € 510 in 2013.

4.2.6. Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn met €105 843,01 gestegen t.o.v. 2013. 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 (10 appartementen in Harelbeke tijdens 2014) 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 (1 300 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 €44 305,42 of 11,5% gestegen naar €428 629,48. Deze stijging is te verklaren door het stijgend aantal wooneenheden en de verhoging van de gemeentelijke opcentiemen in diverse gemeenten.

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.

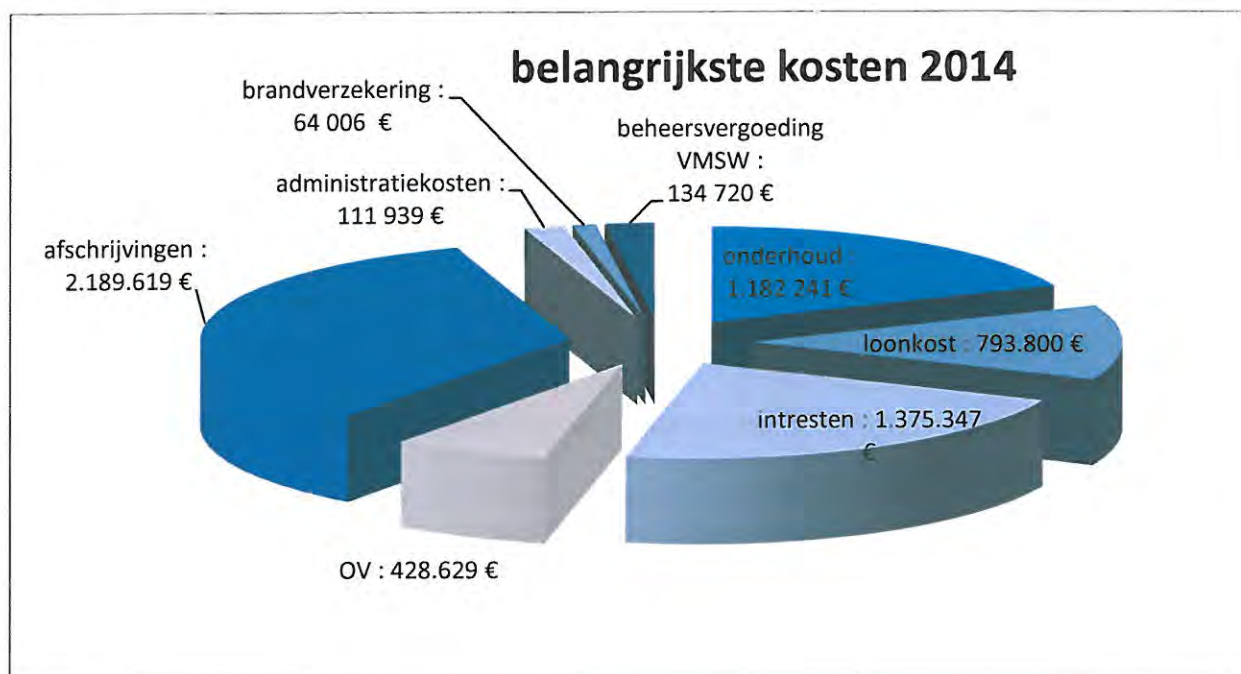
Er zijn kort samengevat 4 soorten leningen waarop intresten moet worden betaald:

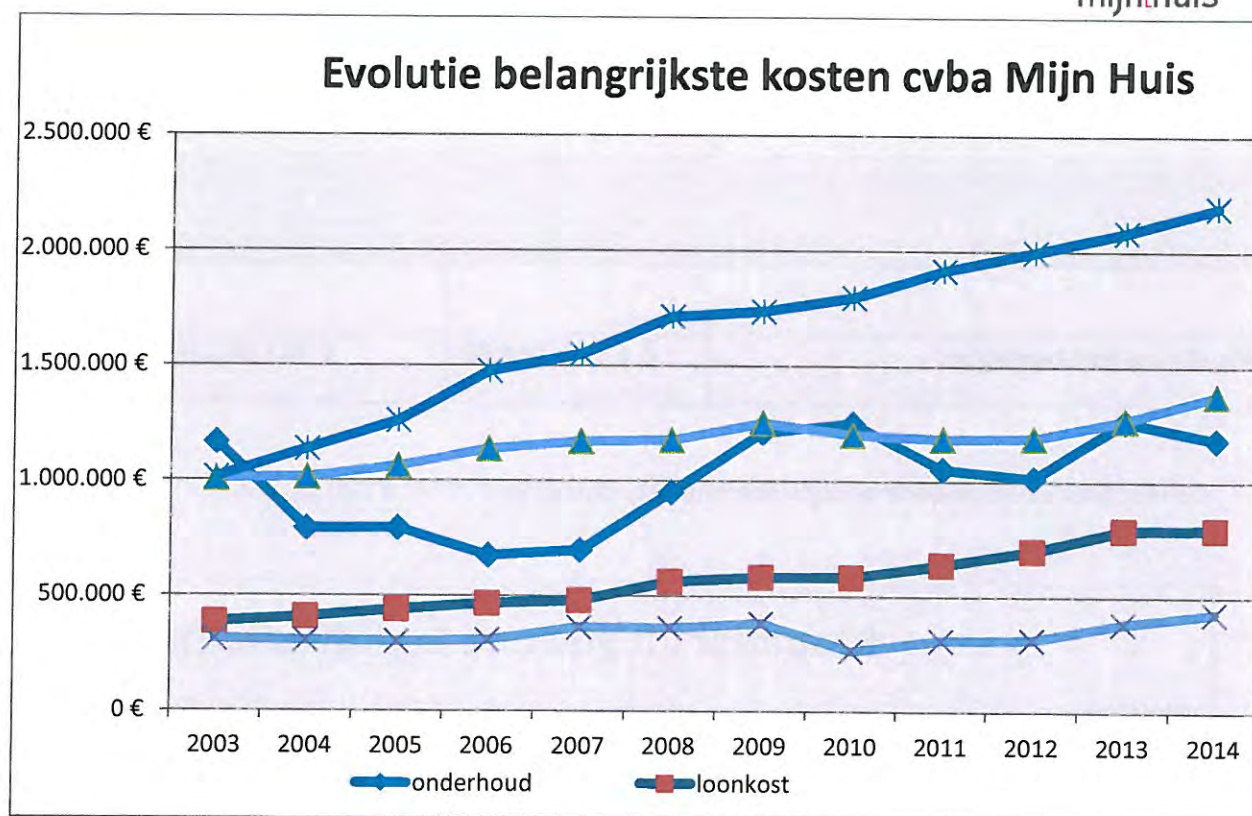
- leningen op 66 jaar (oudste projecten)
- leningen op 50 jaar
- leningen op 33 jaar (sinds 2011)
- marktconforme leningen op 20 jaar

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 interestlasten aan de VMSW bedragen €1 375 347,73 en zijn met ca. €146 000,00 gestegen. Via het recentste financieringssysteem, FS3, wordt € 215 352,74 gerecupereerd in de vorm van interestsubsidies. Gezien de huidige en toekomstige projecten gefinancierd worden via FS3, zullen steeds meer interesten op die manier in mindering gebracht worden.

Aan de KBC werden €53 804,82 aan interesten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het administratief centrum.





4.3. Resultaat van het boekjaar

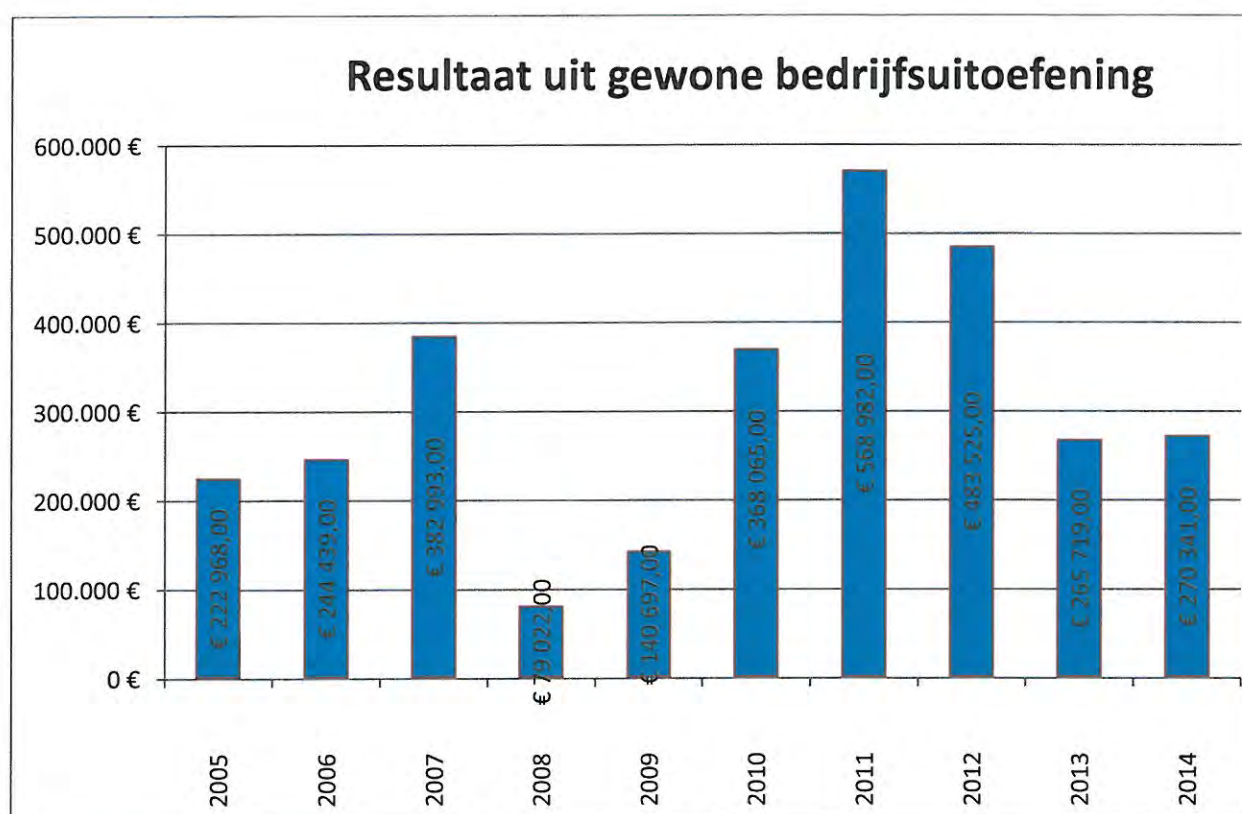
In 2014 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat van €1 483 445,24. Dit is stijging van € 761 622,13 tov. 2013. Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de verkoop van 11 woningen. Het resultaat van 2014 omvat €1 279 123,27 meerwaarden op verkopen van huurwoningen. In 2013 bedroegen de meerwaarden op verkopen slechts € 464 419,70.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2012	2013	2014
Bedrijfsopbrengsten	€ 6 036 641,00	€ 6 172 808,00	€ 6 347 096,23
Bedrijfskosten	-€ 4 687 978,00	- € 5 014 379,00	- € 5 181 329,37
Bedrijfswinst	€ 1 348 663,00	€ 1 158 429,00	€ 1 165 766,86
Financiële opbrengsten	€ 325 183,00	€ 374 989,00	€ 534 048,30
Financiële kosten	-€ 1 190 321,00	- € 1 267 698,00	- € 1 429 473,73
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 483 525,00	€ 265 719,00	€ 270 341,43

Uitzonderlijke opbrengsten - kosten	€ 1 633 830,00	€ 432 291,00	€ 1 256 851,74
Belasting/terugname belasting op resultaat	-€ 124 731,00	€ 23 813,00	-€ 43 747,93
Winst van het boekjaar	€ 1 992 624,00	€ 721 823,00	€ 1 483 445,24

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bedraagt voor 2014 € 270 341,43.

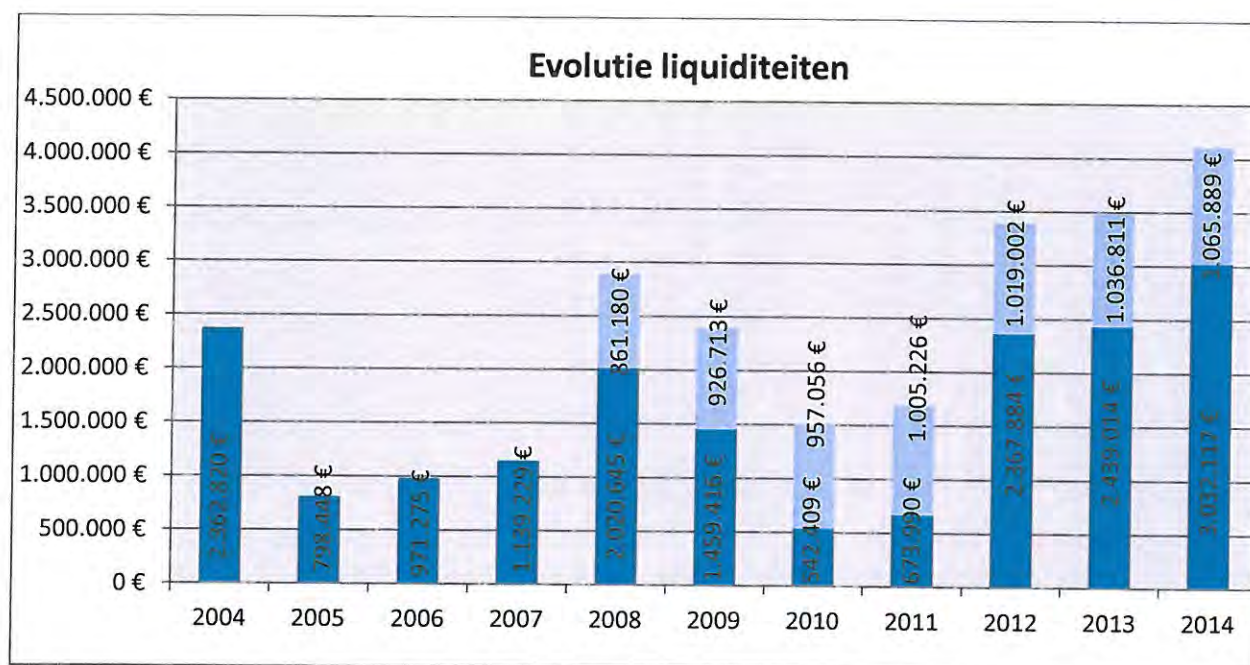


Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering toont aan dat de maatschappij volledig leefbaar is met de normale bedrijfsactiviteit, namelijk het verhuren van sociale woningen. Daarenboven heeft ze ook een buffer om operationele tegenslagen op te vangen.

4.4. Liquide middelen

In 2014 zijn onze liquide middelen met 17,90 % gestegen van €3 475 825,00 naar €4 098 006,00.

In dit totaal is evenwel een bedrag van €1 065 888,00 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 €3 032 117,00 eigen middelen beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2014 heeft als belangrijkste redenen:

- de verkoop van 11 woningen, die samen zorgden voor €1 498 750,00 aan inkomsten;
- renovaties en grote onderhoudswerken worden gegroepeerd en waar mogelijk met renteloze leningen uitgevoerd;
- er werden geen gronden aangekocht.

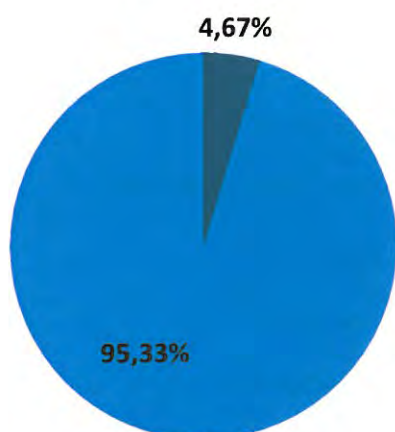
Het is de bedoeling om de liquide middelen verder aan te dikken. Voor zover de budgetten op Vlaams niveau het zullen toelaten, zal er op toegezien moeten worden om van deze zoveel mogelijk gebruik te maken en te financieren met vreemde middelen. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met de 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 toelichten.

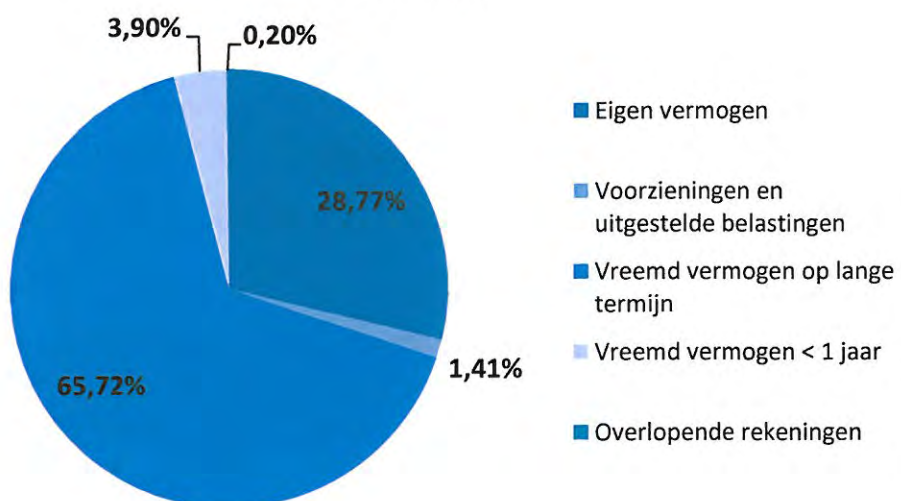
ACTIVA			PASSIVA		
		%			%
Vaste Activa	€ 85 752 990,65	95,33	Eigen Vermogen	€ 25 876 182,16	28,77
Immateriële Vaste Activa	€ 6 023,58	0,01	Kapitaal	€ 9 537,50	0,01
Materiële Vaste Activa	€ 85 741 622,52	95,32	Uitgiftepremies		
Financiële Vaste Activa	€ 5 344,55	0,01	Herwaarderingsmeerwaarden		
Vlottende activa	€ 4 201 257,98	4,67	Reserves	€ 13 629 100,05	15,15
Vorderingen > 1 jaar			Winst boekjaar	€ 385 605,16	0,43
Voorraden	€ 13 565,74	0,02	Kapitaalsubsidies	€ 11 851 939,45	13,18
Vorderingen < 1 jaar	€ 24 207,40	0,03	Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 1 272 502,89	1,41
Geldbeleggingen			Vreemd Vermogen op lange termijn	€ 59 114 108,11	65,72
Liquide Middelen	€ 4 098 005,72	4,56	Schulden leningen > 1 jaar	€ 58 031 648,88	64,51
Overlopende rekeningen	€ 65 479,12	0,07	Overige schulden	€ 1 082 459,23	1,20
			Vreemd Vermogen < 1 jaar	€ 3 509 004,64	3,90
			Schulden leningen die binnen 1 j. vervallen	€ 1 574 078,06	1,75
			Financiële schulden < 1 jaar		
			Handelsschulden	€ 1 097 649,18	1,22
			Ontvangen vooruitbetalingen		
			Schulden mbt belastingen & soc. lasten	€ 552 284,24	0,61
			Overige schulden	€ 284 993,16	0,32
			Overlopende rekeningen	€ 182 450,83	0,20
TOTAAL	€ 89 954 248,63	100,00	TOTAAL	€ 89 954 248,63	100,00

ACTIVA



■ Vlottende activa ■ Vaste activa

PASSIVA

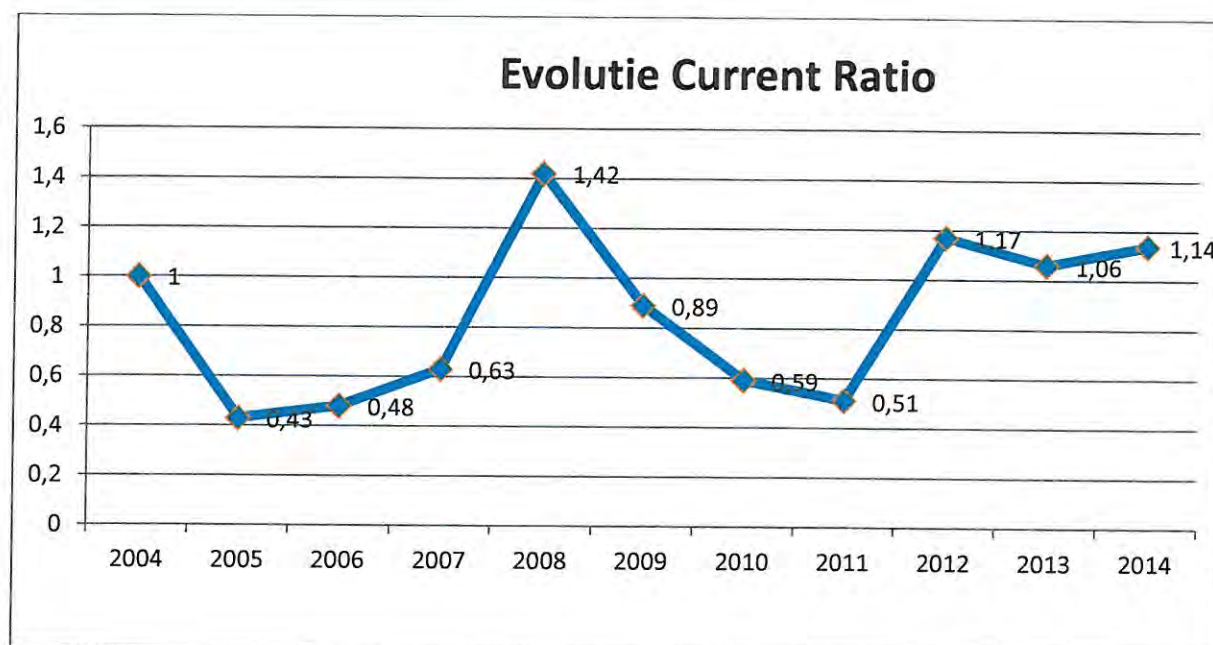


■ Eigen vermogen
 ■ Voorzieningen en uitgestelde belastingen
 ■ Vreemd vermogen op lange termijn
 ■ Vreemd vermogen < 1 jaar
 ■ Overlopende rekeningen

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 2014 is de liquiditeitsratio met 7,54 % gestegen naar 114,00 %, waar deze in 2013 nog 106,00 % bedroeg. Deze verbetering is vooral te wijten aan de stijging van de liquide middelen met € 622 180,00.

Anderzijds dient opgemerkt dat het totaal der openstaande leveranciers, groot € 1 530 705, uitzonderlijk hoog is. 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 FS3-leningen.

4.5.2. Solvabiliteitsratio

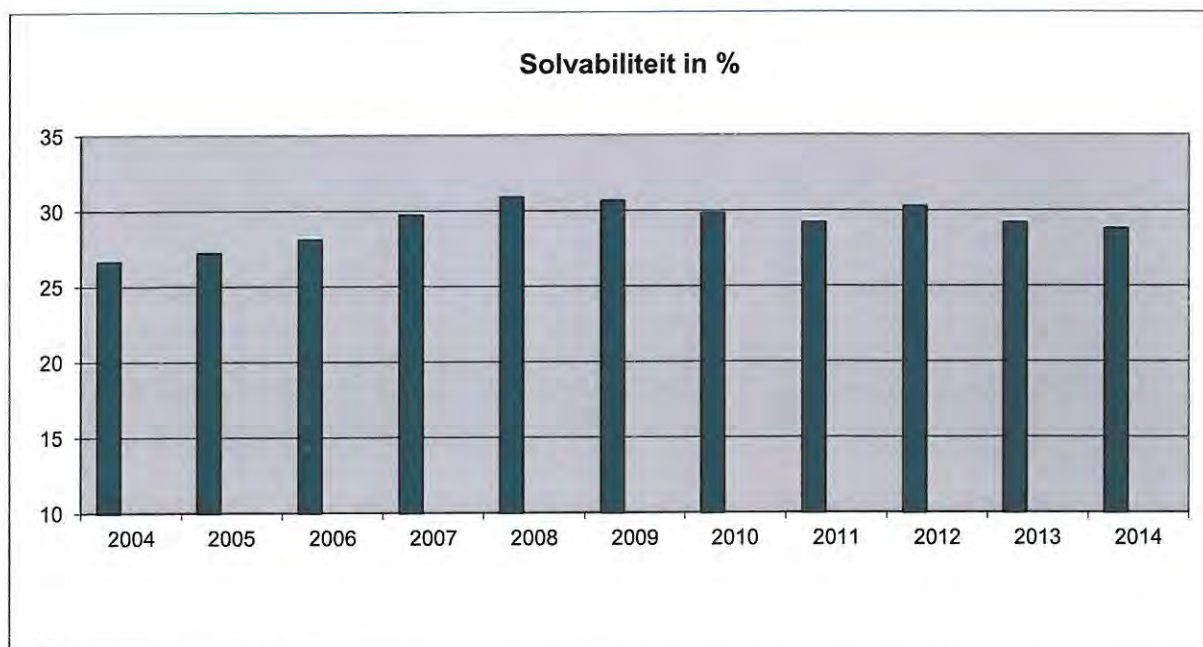
Deze ratio geeft een indicatie over financiële onafhankelijkheid van de onderneming op langere termijn.

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. Eind 2014 bedroeg de solvabiliteitsratio van cvba Mijn Huis 28,77 %. 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. €13 500 000,00.



In 2014 bedraagt deze ratio 28,77 %. Dit betekent dat bijna 30 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen. Deze ratio daalde met 0,40 % 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

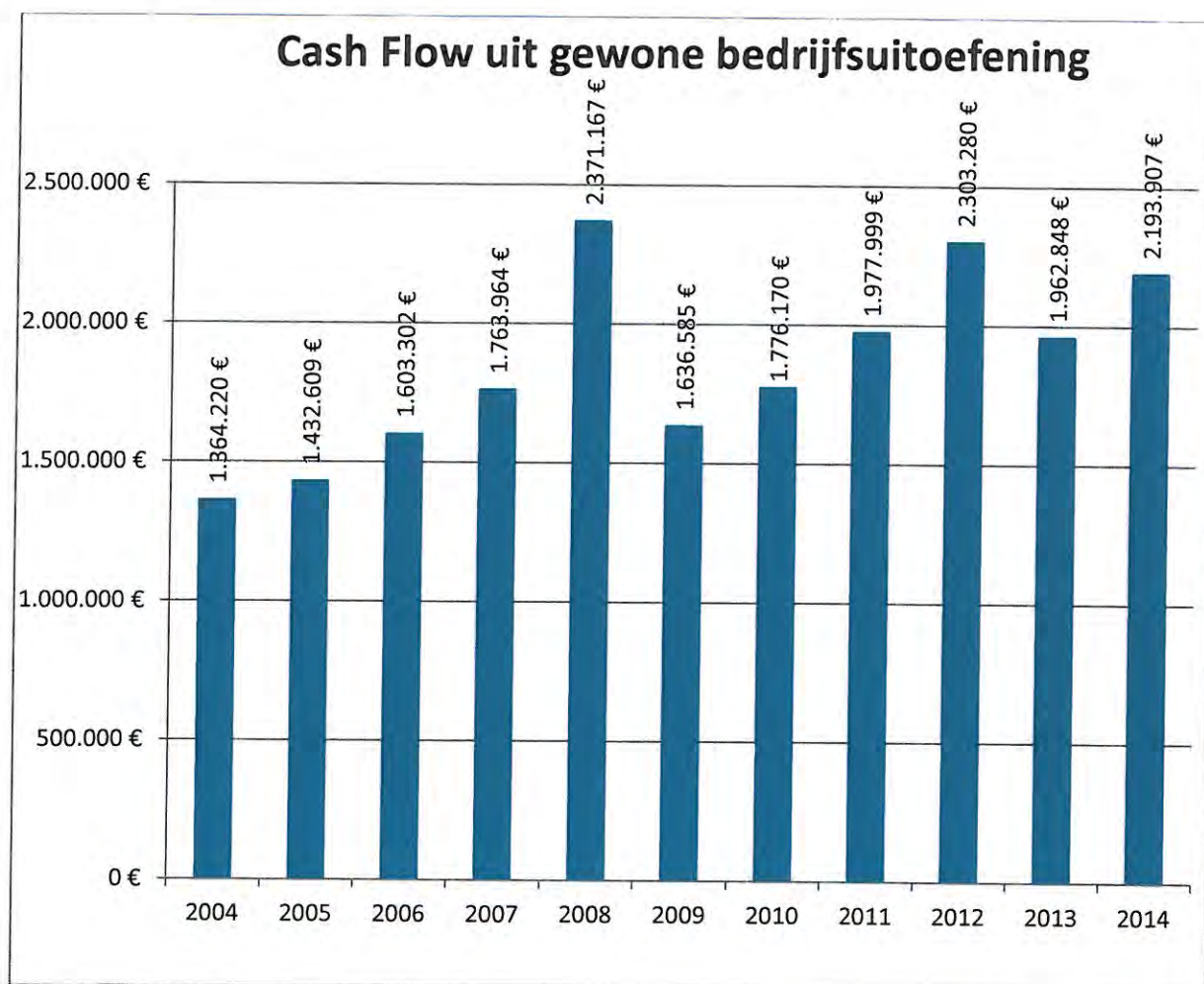
De cashflow wordt bekomen door de winst of verlies uit bedrijfsuitoefening te vermeerderen met de niet-kaskosten (hoofdzakelijk afschrijvingen).

De cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening is het bedrag aan financiële middelen (of vermogen) dat voortvloeit uit de gewone werking van de onderneming. Voor 2014 bedraagt de cashflow €2 193 907,08.

In 2014 is de cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening met €231 058,88 (vorig jaar nog €1 962 848,20) gestegen. De voornaamste reden hiervoor is de intrestsubsidie.

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 €1 574 078,06, terugbetalen.

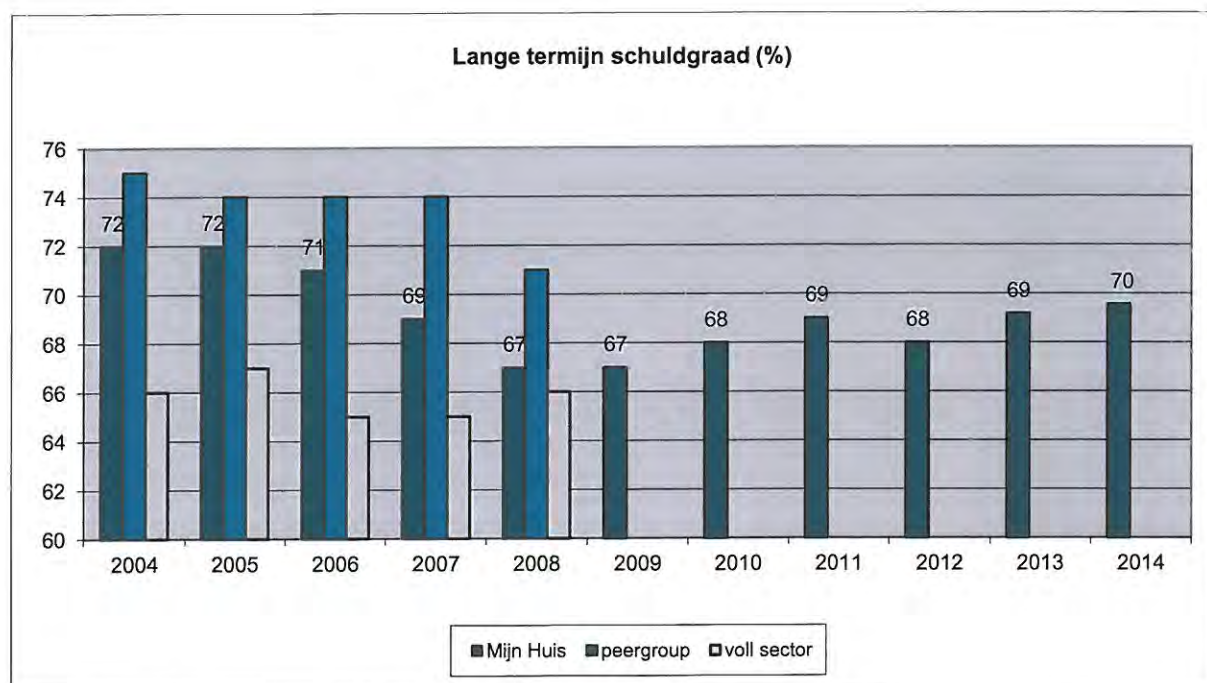
De cashflow blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te kunnen investeren.



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 2014 is er een lichte stijging tot 69,56 % (vorig jaar 69,18 %).

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



4.5.5. Aflossingscapaciteit

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

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 schuldafllossings-capaciteit.

V VERSLAG VAN HET COMITE VAN TOEZICHT

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
CVBA MIJN HUIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Mijn Huis CVBA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 89.954.248,63 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.483.445,24.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.



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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Mijn Huis CVBA per 31 december 2014, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Wevelgem, 12 mei 2015

Bedrijfsrevisorenkantoor Dujardin
Commissaris
Vertegenwoordigd ex ultimo door
Piet Dujardin
Bedrijfsrevisor

MIJN HUIS cvba
Marktstraat 80
8530 HARELBEKE
erkend door de VHM onder nr. 314

**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);

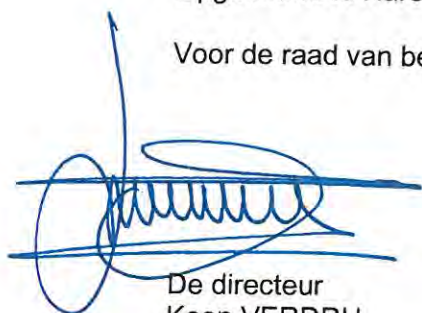
Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 29 mei 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 juni 2012 onder het nummer 12111685.

Bevestigen hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2014, 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, 28 april 2015.

Voor de raad van bestuur



De directeur
Koen VERDRU



De voorzitter
Piet DECAVELE

VI JAARREKENING

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0405.430.603	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: CVBA "MIJN HUIS"

Rechtsvorm: CVBA/Soc

Adres: MARKTSTRAAT

Nr.: 80

Postnummer: 8530

Gemeente: Harelbeke

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Kortrijk

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **0405.430.603**

DATUM **14/06/2012** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

26/05/2015

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2014

tot

31/12/2014

Vorig boekjaar van

1/01/2013

tot

31/12/2013

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

DECAVELE PIET

Stasegemsestraat 37 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

LIBERT WILLEM

Vlaanderenlaan 13 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

PINOIE ERIC

Gulden Sporenstraat 37 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 16/09/2014

CALLEWAERT - OSTIJN JENNY

Wijdhaeghestraat 95 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 29/04/2014

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **34** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.14, 5.16, 5.17.2, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

VERDRU KOEN

DIRECTEUR

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

DECAVELE PIET

VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

GALLE ETIENNE

Grotstraat 66 , 8780 Oostrozebeke, België

Functie : Bestuurder

VANLUCHENE DIRK

Outrijvestraat 103 , 8551 Heestert, België

Functie : Bestuurder

DEGROOTE KOENRAAD

Markegemstraat 88 , 8720 Dentergem, België

Functie : Bestuurder

WINDELS DOMINIQUE

Arendstraat 153 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

BENOIT EDDY

Vichtestraat 9 , 8540 Deerlijk, België

Functie : Bestuurder

DESMET JO

KORTRIJKSESTEENWEG 59 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

SOENS RIK

BERMKOUTER 4 , 8791 Beveren (Leie), België

Functie : Bestuurder

VANCOILLIE MARIANNE

KAP.COMM.VINCKESTRAAT 11 , 8710 Wielsbeke, België

Functie : Bestuurder

PERSIJN NOEL

HEKKENSTRAAT 10 , 8720 Dentergem, België

Functie : Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

KETS FILIP

KEIZERSTRAAT 10 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

DESMET TINE

KASTEELGOED 18 , 8860 Lendeledede, België

Functie : Bestuurder

KOKOSZKO JOLANTA

BEUKENHOFSTRAAT 48 , 8570 Anzegem, België

Functie : Bestuurder

ROGIERS MARLEEN

KUIPERSTRAAT 24 , 8530 Harelbeke, België

Functie : Bestuurder

VANASSCHE ANDRE

BARZESTRAAT 23 , 8531 Hulste, België

Functie : Bestuurder

VERSCHUERE ANNICQ

TOEKOMSTSTRAAT 111 , 8580 Avelgem, België

Functie : Bestuurder

VAN DAMME HENDRIK

KLEINE HARELBEKESTRAAT 12 , 8531 Hulste, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 29/04/2014

VERDRU KOEN

VLIETESTRAAT 186 , 8531 Hulste, België

Functie : Directeur

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

BEDRIJFSREVISORENKANTOOR DUJARDIN BVBA 0446.426.860

KORTRIJKSTRAAT 12 , 8560 Wevelgem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00179

Vertegenwoordigd door :

DUJARDIN PIET

KORTRIJKSTRAAT 12 , 8560 Wevelgem, België

Lidmaatschapsnummer : A01240

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van alle erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	85.752.990,65	81.082.668,61
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21	6.023,58	10.867,52
Materiële vaste activa	5.3	22/27	85.741.622,52	81.066.456,54
Terreinen en gebouwen		22	77.360.616,98	76.844.612,19
Installaties, machines en uitrusting		23	18.804,11	22.930,54
Meubilair en rollend materieel		24	133.996,96	181.856,29
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	8.228.204,47	4.017.057,52
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	5.344,55	5.344,55
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	5.344,55	5.344,55
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	5.344,55	5.344,55
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	4.201.257,98	3.570.694,21
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	13.565,74	11.996,71
Voorraden		30/36	13.565,74	11.996,71
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34	13.565,74	11.996,71
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	24.207,40	80.302,43
Handelsvorderingen		40	24.080,50	78.575,53
Overige vorderingen		41	126,90	1.726,90
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53		2.000.000,00
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		2.000.000,00
Liquide middelen		54/58	4.098.005,72	1.475.824,84
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	65.479,12	2.570,23
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	89.954.248,63	84.653.362,82

PASSIVA	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN		10/15	25.876.182,16	24.680.136,45
Kapitaal	5.7	10	9.537,50	9.537,50
Geplaatst kapitaal		100	31.250,00	31.250,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	21.712,50	21.712,50
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	14.014.705,21	12.531.259,97
Wettelijke reserve		130	3.125,00	3.125,00
Onbeschikbare reserves		131	6.793.230,42	6.407.625,26
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	6.793.230,42	6.407.625,26
Belastingvrije reserves		132	7.218.349,79	6.120.509,71
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15	11.851.939,45	12.139.338,98
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	1.272.502,89	1.223.839,00
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	469.592,00	464.932,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	469.592,00	464.932,00
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168	802.910,89	758.907,00
SCHULDEN		17/49	62.805.563,58	58.749.387,37
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	59.114.108,11	55.389.170,59
Financiële schulden		170/4	58.031.648,88	54.326.274,21
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	58.031.648,88	54.326.274,21
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.082.459,23	1.062.896,38
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	3.509.004,64	3.225.848,88
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	1.574.078,06	1.471.976,16
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.097.649,18	992.279,20
Leveranciers		440/4	1.097.649,18	992.279,20
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	552.284,24	486.352,91
Belastingen		450/3	468.817,26	406.551,65
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	83.466,98	79.801,26
Overige schulden		47/48	284.993,16	275.240,61
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	182.450,83	134.367,90
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	89.954.248,63	84.653.362,82

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	6.347.096,23	6.172.808,18
Omzet	5.10	70	6.020.463,92	5.973.849,05
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	326.632,31	198.959,13
Bedrijfskosten		60/64	5.181.329,37	5.014.379,45
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	28.643,88	24.821,89
Aankopen		600/8	30.212,91	25.144,01
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.569,03	-322,12
Diensten en diverse goederen		61	1.709.083,20	1.820.960,46
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	5.10	62	793.800,45	790.483,12
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.189.619,62	2.081.776,61
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	24.048,04	9.388,19
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	5.10	635/7	4.660,00	-100.135,00
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	431.474,18	387.084,18
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	1.165.766,86	1.158.428,73
Financiële opbrengsten		75	534.048,30	374.988,65
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	20.360,12	16.867,31
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	513.688,18	358.121,34
Financiële kosten	5.11	65	1.429.473,73	1.267.698,30
Kosten van schulden		650	1.429.152,55	1.265.851,99
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	321,18	1.846,31
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting(+)/(-)		9902	270.341,43	265.719,08

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	1.281.719,59	475.021,12
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		5.731,42
Meerwaarde bij de realisatie van vaste activa		763	1.279.123,27	464.419,70
Andere uitzonderlijke opbrengsten		764/9	2.596,32	4.870,00
Uitzonderlijke kosten		66	24.867,85	42.729,75
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten Toevoegingen (bestedingen)		662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	192,43	
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	24.675,42	42.729,75
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting.....(+)/(-)		9903	1.527.193,17	698.010,45
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	22.270,71	20.220,70
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	65.874,85	23.860,96
Belastingen op het resultaat		67/77	143,79	-27.452,92
Belastingen	5.12	670/3	143,79	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		27.452,92
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.483.445,24	721.823,11
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	115.408,34	77.779,45
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.213.248,42	439.458,74
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	385.605,16	360.143,82

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	385.605,16	360.143,82
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	385.605,16	360.143,82
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	385.605,16	360.143,82
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserves	6920		
aan de overige reserves	6921	385.605,16	360.143,82
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/6		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Andere rechthebbenden	696		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxx	24.229,04
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	1.324,95	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	25.553,99	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxx	13.361,52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	6.168,89	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	19.530,41	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	6.023,58	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	107.765.083,52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.839,20	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	465.315,16	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	2.884.178,96	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	110.185.786,52	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	30.920.471,33
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.129.124,58	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	224.426,37	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	32.825.169,54	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	77.360.616,98	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	36.105,59
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	36.105,59	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar.....	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	13.175,05
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	4.126,43	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	17.301,48	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	18.804,11	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	408.674,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	2.340,39	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	411.014,61	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar.....	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	226.817,93
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	50.199,72	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	277.017,65	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	133.996,96	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	4.017.057,52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	7.095.325,91	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-2.884.178,96	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	8.228.204,47	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar.....	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	8.228.204,47	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	5.344,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623		
Overige mutaties(+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	5.344,55	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53		2.000.000,00
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		2.000.000,00
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

	Boekjaar
Over te dragen bankkosten	155,58
Verkregen subsidies FS3-leningen	52.041,27
Verkregen opbrengsten : beheersvergoeding + recuperatie onderhoudskosten	13.282,27

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	31.250,00
(100)	31.250,00	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
Soorten aandelen

Aandelen op naam.....

Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	XXXXXXXXXXXXXX	2.500
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

- Ministerie Vlaamse Gemeenschap
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeenten
- Particulieren

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	21.712,50	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	1.312,50	
	1.312,50	
	12.515,63	
	6.571,87	

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag 8721

Aantal aandelen 8722

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag 8731

Aantal aandelen 8732

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN

Bedrag van de lopende converteerbare leningen 8740

Bedrag van het te plaatsen kapitaal 8741

Maximum aantal uit te geven aandelen 8742

Als gevolg van de uitoefening van INSCHRIJVINGSRECHTEN

Aantal inschrijvingsrechten in omloop 8745

Bedrag van het te plaatsen kapitaal 8746

Maximum aantal uit te geven aandelen 8747

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal 8751

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen 8761

Daaraan verbonden stemrecht 8762

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf 8771

Aantal aandelen gehouden door haar dochters 8781

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

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

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	1.574.078,06
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	1.574.078,06
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.....	(42)	1.574.078,06

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

Financiële schulden	8802	7.418.941,02
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	7.418.941,02
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	1.082.459,23
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	8.501.400,25

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	50.612.707,86
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	50.612.707,86
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar.....	8913	50.612.707,86

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

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden	9061	
Schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming		
Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen <i>(post 450/3 van de passiva)</i>		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	468.817,26
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten <i>(post 454/9 van de passiva)</i>		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	83.466,98

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen intresten NFS2, FS3 en marktconforme leningen aangegaan bij de VMSW

Toe te rekenen kosten : huur

Boekjaar
170.561,32
11.889,51

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740		
9086	21	22
9087	12,8	13,3
9088	21.389	21.726
620	559.733,31	550.896,10
621	167.971,94	163.495,45
622	42.580,58	52.037,54
623	23.514,62	24.054,03
624		
635		
9110		
9111		
9112	24.048,04	9.388,19
9113		
9115	59.590,16	132.846,66
9116	54.930,16	232.981,66
640	429.906,18	384.324,06
641/8	1.568,00	2.760,12
9096		
9097		0,3
9098		640
617		20.123,76

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN**FINANCIËLE RESULTATEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies 9125

Interestsubsidies 9126

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Aanbrengpremies financiële instellingen

Ontvangen kortingen

Moratoire intresten op belastingen & taksen

Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio 6501

Geactiveerde intercalaire interesten 6503

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt 6510

Teruggenomen 6511

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen 653

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen 6560

Bestedingen en terugnemingen 6561

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Diverse financiële kosten

Nalatigheidsintresten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	294.762,01	293.900,68
9126	215.352,74	54.976,35
	2.414,50	1.047,44
	1.158,93	1.961,88
		6.234,99
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	321,18	1.169,91
		676,40

UITZONDERLIJKE RESULTATEN**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten****Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten**

Omgevingswerken over te dragen gronden

Brandschade

Boekjaar
1.339,00
23.336,42

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136
Geraamde belastingsupplementen	9137
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	143,79
9139	143,79
9140	

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

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

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

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

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

Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145
Door de onderneming	9146

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing	9147
Roerende voorheffing	9148

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146	456.649,60	449.946,96
9147	136.128,34	125.650,49
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN..****Waarvan**

Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9149	
Door de onderneming getrokken of door aval getekende handelseffecten	9150	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9151	
	9153	

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	1.714.130,16
Bedrag van de inschrijving	9171	1.000.000,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	
Bedrag van de inschrijving	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA****BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA****TERMIJNVERRICHTINGEN**

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

VERPLICHTINGEN VOORTVOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

- Erfpachtovereenkomsten : 5.434,03

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

Het personeel geniet van een groepsverzekering bij Ethias.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regeling voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld:

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	4.840,00
95061	
95062	1.117,98
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORDEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

~~De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*~~

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria*

~~De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*~~

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	11,2	5,7	5,5
Deeltijds	1002	10,6	5,0	5,6
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	12,8	6,3	6,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	18.561	9.809	8.752
Deeltijds	1012	2.828	1.288	1.540
Totaal	1013	21.389	11.097	10.292
Personeelskosten				
Voltijds	1021	676.550,36	357.547,66	319.002,70
Deeltijds	1022	103.078,12	46.946,46	56.131,66
Totaal	1023	779.628,48	404.494,12	375.134,36
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	14.172,00	7.275,00	6.897,00

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	13,3	6,6	6,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	21.726	11.142	10.584
Personeelskosten	1023	776.154,00	471.779,00	304.375,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	14.326,00	7.388,00	6.938,00

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	11	10	12,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	11	10	12,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	5	5	5,6
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	5	5	5,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	6	5	6,5
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	6	5	6,5
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	10		10,0
Arbeiders	132	1	10	2,1
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	2		2,0
210			
211	2		2,0
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3		3,0
310	1		1,0
311	2		2,0
312			
313			
340			
341			
342			
343	3		3,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	4	5811	4
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	44	5812	20
Nettokosten voor de onderneming	5803	1.082,97	5813	448,96
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	960,97	58131	363,96
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	122,00	58132	85,00
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. ..	58033		58133	

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	4	5811	4
5802	44	5812	20
5803	1.082,97	5813	448,96
58031	960,97	58131	363,96
58032	122,00	58132	85,00
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

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

Aantal betrokken werknemers	5821	5831
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	5832
Nettokosten voor de onderneming	5823	5833

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841	5851
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	5852
Nettokosten voor de onderneming	5843	5853

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoop prijs of de waarde van de opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag. In de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende bedragen begrepen, die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

VAST ACTIEF

Gebouwen :

Vanaf 1/01/2011 worden alle nieuwe gebouwen afgeschreven aan 3 % of over 33 jaar op 5/6 van de boekwaarde wanneer de grondwaarde niet is gekend en op 6/6 van de boekwaarde, of de werkelijke kost van de werf, indien de grondwaarde wel exact bekend is. Vanaf 1/01/2011 worden alle volledige renovaties eveneens over 33 jaar afgeschreven. De centrale verwarming en keukeninstallaties worden bij een volledige renovatie vanaf 2011 niet meer afzonderlijk gewaardeerd en volgen de regels toegepast op de volledige renovatie.

De verhuurde gebouwen van voor 1997 worden verder afgeschreven over 66 jaar of 1,50 % op 5/6 van de boekwaarde. De verhuurde gebouwen, opgericht in de periode 1997 tot en met 2010 worden verder afgeschreven over 50 jaar of 2 % op 5/6 van de boekwaarde wanneer de grondwaarde niet is gekend en op 6/6 van de boekwaarde, of de werkelijke kost van de werf, indien de grondwaarde wel exact bekend is.

Garages, autoboxen en bergplaatsen :

Deze volgen identiek de zelfde waarderingsregels van de verhuurde gebouwen.

Administratief gebouw :

Het administratief gebouw wordt op basis van de boekwaarde afgeschreven over 33 jaar of 3 %.

Renovaties en verbeteringswerken worden eveneens over 33 jaar afgeschreven.

Commercieel gebouw :

Het commercieel gebouw wordt afgeschreven over 50 jaar, op basis van 2 % op 5/6 van de boekwaarde, 3 % en 5 % op de boekwaarde van renovatie- en verbeteringswerken van vóór 1997, 3 % en 6,66 % (15 jaar) op die vanaf 1997.

Afzonderlijke installaties :

Centrale verwarming over 15 jaar (6,66 %)

Keukeninstallaties over 15 jaar (6,66 %)

Badkamermeubilair en sanitaire uitrusting over 15 jaar (6,66 %)

Liften over 30 jaar (3,33 %)

Immaterieel vast actief :

Licenties software over 4 jaar (25 %)

Website over 4 jaar (25 %)

Meubilair en rollend materieel :

Meubilair over 10 jaar (10 %)

Kantoor- en informaticamaterieel over 4 jaar (25 %)

Rollend materieel over max. 5 jaar (20 %)

Machines en uitrusting werkplaats over 4 jaar (25 %)

VLOTTEND AKTIEF

Voorraden :

De voorraden worden gewaardeerd volgens de FIFO-methode

Huurachterstallen :

Huurachterstallen worden 6 maand na vertrek van de huurder voor 100 % als waardevermindering geboekt.

KAPITAALSUBSIDIES

De ontvangen kapitaalsubsidies voor het bouwen of verbouwen van gebouwen worden volgens hetzelfde ritme afgebouwd als de jaarlijkse afschrijving van de vaste activa waarop ze betrekking hebben.

VOORZIENING GROTE ONDERHOUDSWERKEN

De dotatie voor de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken aan gebouwen wordt aangelegd op basis van een planning die jaarlijks aan een herziening onderworpen is. Deze beslissing werd genomen door de Raad van Bestuur op 28 februari 2006.