



INHOUD

1.	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	6
1.1.	Algemeen	7
1.2.	Algemene Vergadering	7
1.3.	Raad van bestuur	8
1.4.	Controleorganen	8
1.5.	Personeel	9
1.6.	De woonmaatschappij	10
2.	PATRIMONIUM	11
2.1.	Onroerende transacties	12
2.2.	Projecten	14
2.3.	Evolutie patrimonium 2022	31
2.4.	Onderhoud en herstel 2022	32
2.5.	Investering renovaties en onderhoud & herstel	37
3.	SOCIALE VERHURING	38
3.1.	Kandidaat-huurders	39
3.2.	Huurders	42
3.3.	Profiel kandidaten & huurders	50
3.4.	Geregistreerde Klachten	52
4.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53
4.1.	Omzet van het boekjaar	54
4.2.	Belangrijkste kosten	55
4.3.	Resultaat van het boekjaar	56
4.4.	Liquide middelen	57
4.5.	Balans	58
4.6.	Jaarverslag van het bestuursorgaan	61
5.	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK, VERSLAG COMMISSARIS	64

Verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering

Beste lezer,

Dit is het laatste jaarverslag dat de cvba Mijn Huis ooit zal publiceren. De bijna honderdjarige houdt per 1 juni 2023 immers op te bestaan. Het is natuurlijk jammer dat we als maatschappij de 100 jaar net niet halen; we hadden er een mooi feest kunnen van maken. Maar soit, de Vlaamse overheid besliste er anders over en we moeten verder. Dat doen we in een nieuwe organisatie: samen met Helpt Elkander en het RSVK, beiden uit Waregem, richten we een nieuwe woonmaatschappij op.

Vanzelfsprekend gaat dit jaarverslag niet over de toekomst, alhoewel, maar wel over het voorbije jaar. We moeten hierbij niet rond de pot draaien. Het was een moeilijk jaar, met veel onzekerheid, soms harde discussies en bovenal werd van de sector veel gevraagd in het kader van de fusieactiviteiten opgelegd door de overheid. Gelukkig is de kalmte teruggekeerd en stomen we verder naar de oprichting van de nieuwe organisatie.

Net zoals de vorige jaren kunnen wij bogen op een relatief gunstig jaar. Er werd opnieuw veel gebouwd en in 2022 leverde Mijn Huis 17 nieuwe woongelegenheden op, maar daar bovenop waren er nog 4 lopende projecten, goed voor in totaal 120 woningen en/of appartementen. Deze projecten worden in 2023 en 2024 opgeleverd.

Daarenboven kocht Mijn Huis nog eens 15 appartementen jegens Immogra op het Marktpllein te Harelbeke. Andere projecten staan nog op stapel en zo proberen Mijn Huis en de nieuwe woonmaatschappij tegemoet te komen aan de verwachtingen van de vele kandidaat-huurders. Tevens zet Mijn Huis in op samenwerking met organisaties die zich inzetten voor mensen met een beperking of andere problematiek. Zo worden in de toekomst projecten gerealiseerd in samenwerking met De Branding, De Achthoek en misschien met Vivanto, een nieuwe VZW uit Harelbeke.

Het voorbije jaar werd gekenmerkt door de vele inschrijvingen en nieuwe verhuringen maar ook door een groot aantal weigeringen bij toewijzing van een woning. Dit stemt tot nadenken. Huurders en kandidaten worden mondiger en veeleisender dan vroeger. Daarom is het van belang dat we inzetten op een goede en snelle service om het wooncomfort van onze huurders te verzekeren. Maar evenzeer op kwaliteitsvolle, energiezuinige woningen en bovenal een goede communicatie. We leven nu éénmaal in een maatschappij beheerst door sociale en andere media. 2022 was ook het jaar van de oorlog in Oekraïne en de stijgende energieprijzen. Mijn Huis zette daarom in op energiezuinig bouwen en renoveren en binnenkort wordt er in het kader van ASTER gestart met de plaatsing van zonnepanelen in het ganse patrimonium. Ook warmtepompen maken stilaan standaard deel uit van de installaties van nieuwe sociale woningen.

Financieel blijft Mijn Huis een sterke maatschappij, categorie D+, de hoogste in de sector, niettegenstaande de liquide middelen wat gedaald zijn. In de voorbije jaren werden een aantal gronden en panden aangekocht met eigen middelen maar ook de renovaties haalden een hap uit de rekening courant.

Zoals reeds vermeld is de nieuwe woonmaatschappij in volle voorbereiding. De naam is gekend "Woonmaatschappij VIVUS" – een naam gekozen door het personeel van de drie actoren. De activiteiten blijven dezelfde maar worden dus uitgebreid met de SVK-verhuring die wij in de toekomst "private inhuring" zullen noemen. We blijven voortgaan op het elan van de laatste jaren, een nieuwe 100 jaar tegemoet.

We blikken terug op een periode die succesvol wordt afgesloten maar kijken met open blik naar de toekomst. We bedanken iedereen die meegewerkt heeft aan de uitbouw van de "bouwmaatschappij", aandeelhouders, bestuurders en personeel – vroeger en nu. We kunnen met z'n allen met opgeheven hoofd afscheid nemen van deze mooie organisatie.

De raad van bestuur
Cvba Mijn Huis
31 mei 2022



1

BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1 . BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1. ALGEMEEN

Cvba Mijn Huis werd opgericht in 1926, de laatste statutenwijziging dateert van 26 november 2018.

De vennootschap wordt bestuurd door de raad van bestuur. Eén maal per jaar legt de raad van bestuur verantwoording af aan de algemene vergadering betreffende de werking van het voorbije jaar. Het dagelijks bestuur wordt toevertrouwd aan het directiecomité en de dagelijkse werking aan de directeur.

1.2. ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering bestaat uit 40 vennoten die samen 2 430 aandelen bezitten.

13 openbare besturen hebben samen 1 799 aandelen, 27 privéaandeelhouders zijn goed voor 631 aandelen.

In 2020 en 2021 werden 45 en 25 aandelen terug ingekocht, respectievelijk van George Vanheuverzwijn en Frans De Ruyck. 45 van deze aandelen worden nog steeds in eigen portefeuille gehouden en zullen waarschijnlijk, naar aanleiding van het nieuwe decreet op de woonmaatschappijen, geen nieuwe eigenaar meer krijgen.

Nr.	Naam	Aantal aandelen	Nr.	Naam	Aantal aandelen
1	VLAAMS GEWEST	140	23	SABBE JACQUES	25
2	PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	140	24	VERVAEKE JEANNINE	25
3	STAD HARELBEKE	160	25	OSTIJN MARIJKE	6
4	OCMW HARELBEKE	184	26	WINDELS DOMINIQUE	25
5	GEMEENTE ANZEGEM	160	27	CLAERHOUT JO	25
6	GEMEENTE AVELGEM	5	28	VANDAMME HENDRIK	25
7	GEMEENTE DEERLIJK	160	29	DECAVELE PIET	25
8	GEMEENTE DENTERGEM	160	30	DE CRAEMER KOEN	25
9	GEMEENTE LENDELEDE	160	31	VANLUCHENE DIRK	25
10	GEMEENTE OOSTROZEBEKE	160	32	DESMET FRANS	25
11	STAD WAREGEM	160	33	BENOIT EDDY	25
12	GEMEENTE WIELSBEKE	160	34	DESMET JO	25
13	GEMEENTE ZWEVEGEM	50	35	PINOIE VARIN	13
15	VERMOTE JEANNINE	25	36	KETS FILIP	12
16	DEHULLU PHILIPPE	25	37	SOENS RIK	25
17	LIBERT WILLEM	25	38	VANCOILLIE MARIANNE	25
18	PEERS XAVIER	20	39	PERSYN NOEL	15
20	VERHELST ROGER	50	40	VANASSCHE ANDRE	15
21	TOP MAURICE	25	41	LIBERT FRANCOISE	25
22	DEGROOTE KOEN	25	42	STEVENS JAN	25

1.3. RAAD VAN BESTUUR

Het directiecomité bestaat uit Piet Decavele, voorzitter, Rik Soens en Dominique Windels, ondervoorzitters en Koen Verdru, directeur.

Decavele Piet	namens stad Harelbeke	Voorzitter
Soens Rik	namens stad Waregem	Ondervoorzitter
Windels Dominique	privé aandeelhouder	Ondervoorzitter
Guido Callewaert	namens gemeente Wielsbeke	Bestuurder
Depuydt Ludo	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Degroote Koen	namens gemeente Dentergem	Bestuurder
Desmet Jo	privé aandeelhouder	Bestuurder
Desmet Tine	namens gemeente Lendeledede	Bestuurder
Devos Petra	namens gemeente Anzegem	Bestuurder
Schelfhout Bert	namens gemeente Deerlijk	Bestuurder
Flore Vanluchene	namens gemeente Oostrozebeke	Bestuurder
Ginny Dupont	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Vandamme Hendrik	privé aandeelhouder	Bestuurder

1.4. CONTROLEORGANEN

Certam bedrijfsrevisoren treedt op als extern auditor voor cvba Mijn Huis.

1.5. PERSONEEL

In november werd beslist Inge Bossuyt aan te werven als hulpboekhoudster. Haar contract vangt aan op 2 januari 2023.

Het personeel is als volgt samengesteld: Koen Verdru (directeur), Johan Cortier (boekhouding), Anton Delabie, Jana Deleersnijder en Trui Meert (dienst verhuring), Lien Vande Walle (kandidaten), Ilse Terrie (onthaal), Nele Vandermeersch en Renaat Labbe (dienst projecten), Wim Louage, Sofie Vlieghe, Frank Windels en Souad Larch (technische dienst) en Andy Statsbader en Mariam Hlalouch (Onderhoud en schoonmaak).



1.6 De woonmaatschappij

Begin 2022 nam de minster de beslissing over de nieuwe werkingsgebieden. Mijn Huis en Helpt Elkander, aangevuld met het RSVK uit Waregem vormen de referentieregio Zuid-West-Vlaanderen-Midden.

Bijwijken liepen de gesprekken moeizaam waarbij vooral de aanstelling van een managementteam voor discussie zorgde. Eens deze klip overwonnen was, kreeg de ontwikkeling van de nieuwe woonmaatschappij vleugels. Het MAT – managementteam bestaande uit Koen Verdru - Algemeen Directeur-, Ann Goerlandt - Directeur Ondersteunende Diensten- en Bjorn Thienpont -Directeur Klanten-, komt wekelijks bijeen om de organisatie op poten te zetten.

Op het ogenblik van de fusie wordt gekeken om het MAT uit te breiden met een Directeur Patrimonium.

De opdracht van consultant Vandelanotte uit Kortrijk werd in mei 2022 verlengd en de stuurgroep kwam meerdere malen samen.

Vandelanotte stelde een tijdslijn vast waarbij volgende ijkpunten vastgelegd werden:

- erkenningsaanvraag wordt ingediend ten laatste op 1/02/2023
- Op 3 april houdt Mijn Huis een vervroegde Algemene Vergadering
- Op 13 april komen beide raden van bestuur bijeen onder leiding van Vandelanotte waarbij de procedure toegelicht wordt en de nodige documenten ter beschikking worden gesteld
- Op 1 juni wordt de fusie notarieel geregeld onder leiding van notarissen Torrelle en AKTUM
- Op hetzelfde ogenblik wordt ook het RSVK van Waregem geïntegreerd.

Op 29 november 2022 nam de raad van bestuur de beslissing om de ERP-software over te schakelen van Sociopack (Woonpartners) naar Gashnet.plus. De aanbesteding gebeurde onder leiding van Mijn Huis maar gold voor beide SHM's en het RSVK. De conversie van de software zal vóór de fusie van beide maatschappijen gebeuren wat vanzelfsprekend een extra-belasting betekent maar ons de kans geeft om vanaf de fusie met een nieuwe lei te starten.

De overdracht van patrimonium in de gemeenten Zwevegem en Waardamme en bij uitbreiding na de fusie te Ardoorie, Pittem en Tielt, die vóór 31/12/2027 moet gerealiseerd worden, is en wordt een heikel punt. De regeling die de Vlaamse overheid heeft uitgewerkt houdt ontegensprekelijk een aantal risico's in en is voor de overdragende woonmaatschappijen zwaar verlieslatend.

We kunnen immers niet omheen de bijzondere risico's en onzekerheden voor de financiële positie van de nieuwe woonmaatschappij voortvloeiend uit de verplichte overdracht van alle patrimonium in bovenvermelde gemeenten, aangezien dit patrimonium aanzienlijke activa vertegenwoordigt met even aanzienlijke latente meerwaarden die zonder juiste vergoeding dreigen weg te vallen van de balans, zodat de nieuwe maatschappij intrinsiek minder waard dreigt te worden. Teneinde de impact van deze overdracht zonder daadwerkelijke vergoeding correct in te schatten, werden door Helpt Elkander en in samenspraak met Mijn Huis, externe studie besteld, die zowel juridisch als financieel minstens als basis moet dienen voor onderhandelingen met andere woonmaatschappijen. De resultaten worden in 2023 verwacht.

In 2023 worden de werkzaamheden verdergezet en wordt het laatste levensjaar van Mijn Huis ingezet en afgerond.



2

PATRIMONIUM

2 . PATRIMONIUM

2.1 ONROERENDE TRANSACTIES

2.1.1 Te ontwikkelen gronden

LIGGING		OPPERVLAKTE
ANZEGEM	Ingooigem, Stijn Streuvelsstraat 22	1.753,00 m ²
DENTERGEM	Mandelstraat 10	398,00 m ²
	Mandelstraat 12	323,00 m ²
	Mandelstraat 14	289,00 m ²
	Mandelstraat 16	467,00 m ²
	Mandelstraat 18	114,00 m ²
HARELBEKE	Harelbeke, Goudberg/Goudwinde	2.628,00 m ²
	Harelbeke, Vaartstraat	6.405,00 m ²
	Bavikhove, Vierkeerstraat - deel 2	18.972,00 m ²
	Bavikhove, Vondelstraat	8.999,00 m ²
	Bavikhove, Vierkeerstraat - 't Koeksken	16.952,00 m ²
	Hulste, Ter Elst	56.411,00 m ²
WAREGEM	Desselgem, Ooigemstraat	38.927,00 m ²
	Beveren-Leie, Ter Weerst	1.900,00 m ²
ZWEVEGEM	Heestert, Eikenborg	13.039,00 m ²
	TOTAAL	167.577,00 m²

2.1.2 Verwervingen 2022

LIGGING		OPPERVLAKTE
HARELBEKE	Vierkeerstraat Matteeuws	17.010,00 m ²
WAREGEM	Desselgem, Pieter Carliersraat	19,00 m ²
WIELSBEKE	Ooigem, Schrijverkeshoek	2.343,00 m ²
	TOTAAL	20 902,00 m²

2.1.3 Verkopen 2022

ADRES	VERKOOPPRIJS
Harelbeke, Kollegelaan 44	€ 185 000,00

2.1.4 Overdrachten naar openbaar domein, verkoop grond hoogspanningscabines erfdienstbaarheid

GEMEENTE	ADRES	ONDERWERP	KOPER	AARD
Anzegem	Henri Heffinckstraat	Hoogspanningscabine	Fluvius	Verkoop aan Fluvius
Desselgem	Alsteen/ Baneik	Openbare weg	Stad Waregem	Overdracht openbaar domein
Oostrozebeke	Meersstraat	Hoogspanningscabine	Fluvius	Verkoop aan Fluvius
Wielsbeke	Blauwvoetstraat	Hoogspanningscabine + toegangsweg	Fluvius	Verkoop aan Fluvius
Wielsbeke	Tuinwijk	Plein	Gemeente Wielsbeke	Overdracht openbaar domein
Zwevegem	Nieuwstraat	Tuin/openbare weg	Gemeente Zwevegem	Overdracht openbaar domein

2.2 PROJECTEN

Mijn Huis levert continu inspanningen om het aanbod aan betaalbare woningen en appartementen binnen ons werkgebied uit te breiden. Hierbij een overzicht van het bouwprogramma met vermelding van de status en waar mogelijk een inschatting van de oplevering.

BOUWPROGRAMMA stand van zaken 31/12/2022				
GEMEENTE	PROJECT	AANTAL	STATUS	JAAR OPLEVERING
ANZEGEM	Ingooigem, Stijn Streuvelstraat	10	Voorontwerp	
	Vichte, E. Tinelstraat – Overakker, herinrichting	22	In voorbereiding	
DEERLIJK	Depot (Ringlaan) en andere locatie	40	In voorbereiding	
DENTERGEM	Wakken, Mandelstraat 10-12-14-16-18	24	Voorontwerp	
	Wakken, Camiel Cluysestraat - herinrichting	35	In voorbereiding	
HARELBEKE	Harelbeke, Marktplaats blok C	15	Opgeleverd	2022
	Stasegem, Vaartstraat	29	In uitvoering	
	Bavikhove, Vierkeersstraat (deel 2)	68	Voorontwerp	
	Harelbeke, Broekplein 2 - 12	2	Opgeleverd	2022
	Hulste, 't Stroomke		On hold	
	Harelbeke, Huis Byttebier	8	Schetsontwerp	
	Harelbeke, Marktplaats gelijkvloers – Huis van het Kind	0	In aanbesteding	
LENDELEDE	Heulsestraat	6	Opgeleverd	2022
	De Vierschaar fase 1	11	Opgeleverd	2022
	De Vierschaar fase 2	36	Uitvoering 08/2022	
	Bergkapel	7	Definitief ontwerp	
OOSTROZEBEKE	Vlissingestraat	7	In uitvoering	
	Ettingen (renovatie en nieuwbouw)	30 + 5	Schetsontwerp	
WAREGEM	Beveren-Leie, Ter Weerst	8	Voorontwerp	
	Desselgem, Tienbunder	18	In voorstudie	
	Desselgem, Vlaslaan	48	In uitvoering	
	Beveren-Leie, St. Janshof – CBO-project	12	In voorbereiding	

2.2.1 Opgeleverde werken (bedragen zonder BTW)

HARELBEKE, BROEKPLEIN 8 en 10 Renovatie en uitbreiding van 2 woningen



Harelbeke, Broekplein 8-10: renovatie en uitbreiding 2 woningen

Ontwerper	Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aannemer	Maes & Coucke bv uit Dentergem
Bouwprogramma	renovatie 2 woningen
Ramingsbedrag DO	€ 181.807,86
Bestelbedrag	€ 170.562,94
Afrekeningsbedrag (VMSW)	€ 208.126,19
VKF-premie (subsidies)	€ 7.722,83
Voorlopige oplevering	29/06/2022

HARELBEKE, VRIJDOMKAAI – MARKTPLEIN, BLOK C
Aankoop van 15 wooneenheden en gemeenschapsruimte



Harelbeke, Vrijdomkaai - Marktpllein - Blok C

Ontwerper	Bart Dehaene Architecten uit Gent
Aannemer	Furnibo uit Veurne
Bouwprogramma	15 appartementen
Ramingsbedrag DO	€ 3.200.000,00
Meerwerken Furnibo	€ 6.272,70
Inrichting Mijn Huis	€ 180.552,60
Eindbedrag	€ 3.386.825,30
Voorlopige oplevering	14/06/2022



LENDELEDE, DE VIERSCHAAR (FASE 1) EN HEULSESTRAAT

Vervangingsbouw met het slopen van bestaande appartementen en garages en bouwen van 46 appartementen en 1 huurwoning + bouwen van 6 huurappartementen en parkeerplaatsen



Lendelede, De Vierschaar + Heulsestraat

Ontwerper	Callewaert - Creupelant uit Heule
Aannemer	Vuylsteke-Eiffage nv uit Meulebeke
Bouwprogramma	46 app. en 1 woning + 6 app.
Ramingsbedrag DO	€ 7.712.062,97
Bestelbedrag	€ 7.532.987,46
Startdatum	19/10/2020
Uitvoeringstermijn	814 kalenderdagen
Einddatum fase 1	12/04/2022
Contractuele einddatum fase 2	10/02/2023 wordt 30/08/2023

HARELBEKE (STASEGEM), VAARTSTRAAT (SITE MARBRA-LYS)

Bouwen van 29 huurappartementen



Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat (site Marbra-Lys)	
Ontwerper	Architecten Group III uit Brugge
Aannemer bouw	Alg. Bouw. Everaert-Cooreman nv uit Overmere
Aannemer (grondwerken)	Devragro Saneringen uit Harelbeke
Bouwprogramma	29 appartementen
Ramingsbedrag DO	€ 4.756.030,35
Bestelbedrag EC	€ 4.544.236,82
Bestelbedrag DS	€ 402.244,00
Startdatum	€ 44.333,00
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen (verlengd met 242 kd)
Contractueel einddatum	07/11/2022 wordt nu 03/10/2023

OOSTROZEBEKE, VLISSINGESTRAAT

Vervangingsbouw van 6 bestaande seniorenwoningen naar 7 nieuwe huurwoningen



Oostrozebeke: Vlissingestraat	
Ontwerper	Bldt. Architecten uit Roeselare
Aannemer bouw	bvba Derucyk bouwonderneming uit Roeselare
Bouwprogramma	7 huurwoningen
Ramingsbedrag DO	€ 121.950,00
Bestelbedrag	€ 1.405.035,19
Startdatum	21/03/2022
Uitvoeringstermijn	430 kalenderdagen
Contractueel einddatum	11/06/2023
VKF-premie (subsidie)	€ 72.197,32

DESSELGEM, VLASLAAN

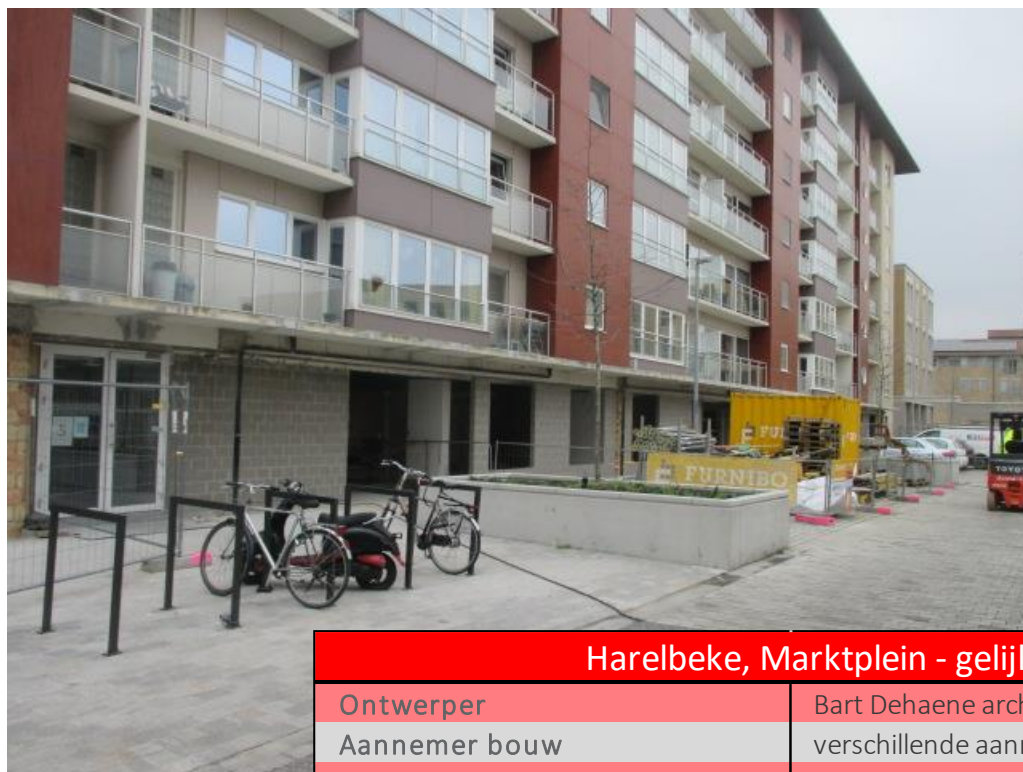
Vervangingsbouw van 36 bestaande appartementen naar 48 nieuwbouwappartementen



Desselgem: Vlaslaan	
Ontwerper	Claeys Architecten bv uit Roeselare
Aannemer bouw	Bekaert Building Compagny uit Waregem
Bouwprogramma	48 appartementen
Ramingsbedrag DO	€ 8.133.146,55
Bestelbedrag	€ 8.310.019,65
Startdatum	1/06/2022
Uitvoeringstermijn	990 kalenderdagen
Contractueel einddatum	14/02/2025
VKF-premie (subsidie)	€ 392.879,97

HARELBEKE, MARTPLEIN - GELIJKVLOERS

Omvormen van handelsruimte kantoorruimte voor organisatie 'Huis van het Kind' & 'Kind en Gezin'.



Harelbeke, Marktplaats - gelijkvloers	
Ontwerper	Bart Dehaene architecten uit Gent
Aannemer bouw	verschillende aannemers
Bouwprogramma	Huis van het Kind & Kind en Gezin
Bestelbedrag buitenschil	€ 407.134,74
Bestelbedrag binnenschrijnwerk	€ 221.334,00
Bestelbedrag schilderwerken	€ 16.683,18
Bestelbedrag vloerwerken	€ 42.008,02
Bestelbedrag CVVS	€ 139.074,16
Bestelbedrag elektriciteit	€ 82.812,02
Bestelbedrag algemene werken	in regie
Bestelbedrag betonrenovatie	in regie
Bestelbedrag dakdichting	€ 13.663,65
Startdatum	5/12/2022
Einddatum	september 2023

LENDELEDE, BERGKAPEL

Bouwen van 7 huurwoningen



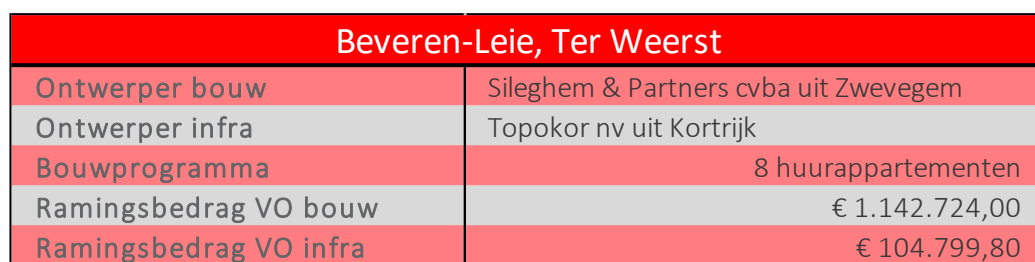
Lendelede, Bergkapel	
Ontwerper	Atelier Tom Vanhee uit Brussel
Bouwprogramma	7 huurwoningen
Ramingsbedrag DO	€ 1.524.348,33
Aankondiging aanbesteding	uitgesteld tot voorjaar 2023

BEVEREN-LEIE, SINT JANSPARK

Bouwen van 12 huurwoningen (CBO)



Beveren-Leie, Sint Janspark (CBO)	
Ontwerper (CBO)	Parallel architecten uit Roeselare
Ontwerper (uitvoering)	Architect Kristof Callewaert uit Heule
Bouwprogramma	12 huurwoningen
Ramingsbedrag DO	€ 2.137.095,00



DENTERGEM-WAKKEN, MANDELSTRAAT FASE 3
Bouwen van 14 huurappartementen en 8 koopappartementen



Dentergem, Mandelstraat fase 3	
Ontwerper	Callewaert - Creupelant uit Heule
Bouwprogramma	14 huurapp. en 8 koopapp.
Ramingsbedrag VO	€ 4.230.000,00

2.2.5 Projecten in fase voorontwerp

ANZEGEM-INGOOIGEM, STIJN STREUVELSTRAAT

Renovatie van het bestaande sociaal huis en nieuwbouwproject naar 10 sociale huurappartementen

GRONDPLAN ONTWERPEN TOESTAND
schaal 1/200



Ingooigem, Stijn Streuvelstraat	
Ontwerper bouw	Callewaert - Creupelant uit Heule
Ontwerper infra	Demey uit Roeselare (in onderaanneming ontwerper bouw)
Goedkeuring SO	13/12/2018
Goedkeuring VO (bouw)	11/04/2019
Ramingsbedrag VO	€ 4.230.000,00

OOSTROZEBEKE, ETTINGEN

Renovatie bestaande 30 appartementen + uitbreiding van 5 appartementen op de dakverdieping



VOORGEVEL

nieuwe toestand Gebouw BOUWZONE 2

Oostrozebeke, Ettingen	
Partner studie	Knauf Insulation
Ontwerper bouw	Sileghem & Partners cvba uit Zwevegem
Ontwerper infra	Sileghem & Partners cvba uit Zwevegem
Goedkeuring SO	21/06/2021
Goedkeuring VO	18/08/2022
Ramingsbedrag VO	€ 5.642.356,10

BAVIKHOVE, VIERKEERSTRAAT – VONDELSTRAAT



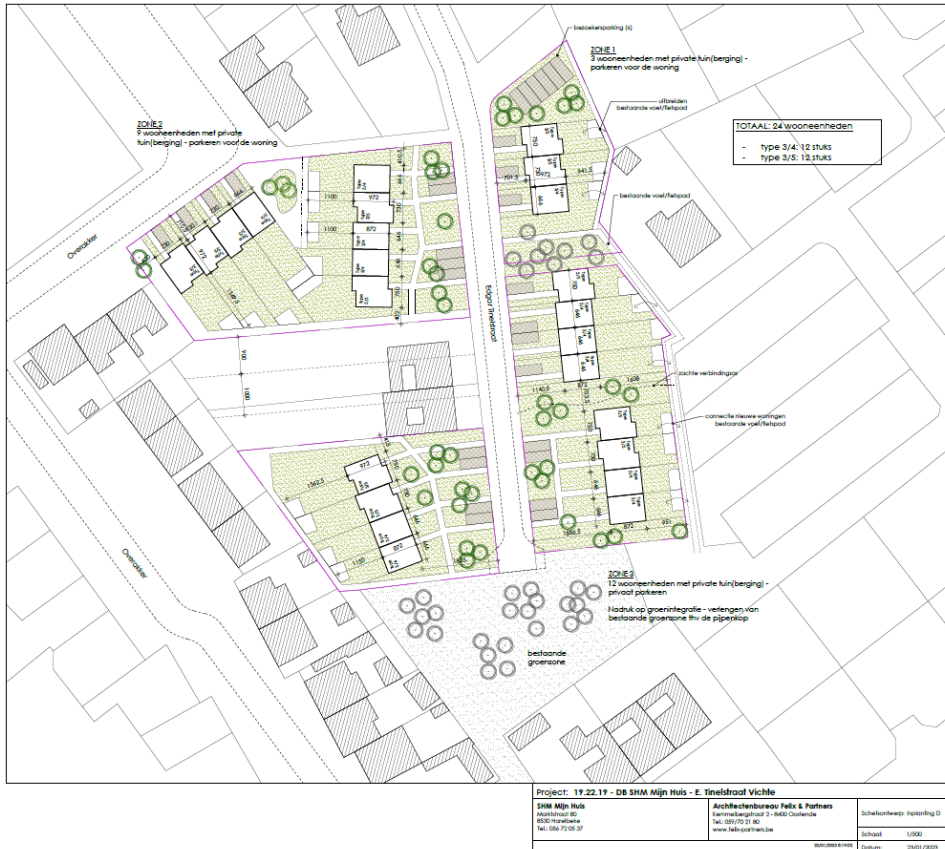
Bavikhove, Vierkeerstraat - Vondelstraat	
Ontwerper bouw	2DVW Architecten uit Antwerpen/Rotterdam
Ontwerper infra	Bureau Cnockaert uit Wervik
Goedkeuring SO	26/10/2021
Goedkeuring VO (bouw)	18/08/2022
Ramingsbedrag VO	€ 11.563.275,10

2.2.6 Projecten in fase schetsontwerp

DENTERGEM, HERINRICHTING WIJK CAMIEL CLUYSESTRAAT (D&B-project)



VICHTE, HERINRICHTING EDGAR TINELSTRAAT + OVERAKKER (D&B-project)



HARELBEKE, HUIS BYTTEBIER

Vervangingsbouw van 2 appartementen naar 8 appartementen (vzw Achthoek)



Harelbeke, Huis Byttebier	
Ontwerper bouw	Bart Dehaene architecten uit Gent
Goedkeuring SO	17/02/2022
Ramingsbedrag SO	€ 1.676.030,00

2.2.7 Projecten in voorbereiding

Deerlijk, Leon Defraeyplein: vervangingsbouw.

Verskillende onderzoeken wezen uit dat de kosten voor de renovaties van de bestaande woningen op het Leon Defraeyplein torenhoog opliepen.

Hierdoor werd beslist om over te gaan naar een vervangingsbouw en mee in te stappen in het project van de gemeente om het binnengebied (parking, site oude brandweerkazerne, het speelplein & groen) te herwaarderen.

De gemeente schreef een wedstrijd uit voor de opmaak van een masterplan waar dus ook onze site in werd opgenomen. Dit masterplan werd in de zomer van 2021 afgerond maar het project kreeg een totaal andere wending toen Mijn huis voorstelde om de appartementen op het Leon Defraeyplein niet meer te herbouwen maar elders in te planten.

Ondertussen wordt ook de site van het technisch depot van de gemeente Deerlijk hierbij betrokken en wordt in 2022 een nieuw masterplan voor de kasteelsite opgestart.

Deerlijk, Waregemstraat

Dit project zal naar alle waarschijnlijkheid stop gezet worden gezien de subsidiëring van koopwoningen zou wegvallen. Het ontbreken van subsidies voor koopwoningen heeft tot gevolg dat er slechts twee opties overblijven:

- Het volledig ontwikkelen van de site met koopwoningen waarbij de aanleg van de niet-gesubsidieerde infrastructuur voor de volle 100% doorgerekend wordt aan de kopers.
- Het verderzetten van het project volgens de opgelegde 20/80-regel die de Vlaamse overheid vooropstelt. Dit betekent dat, om een 100% subsidiëring te verkrijgen, WRK slechts 20% koopwoningen binnen het project mag bouwen en desgevallend Mijn Huis 80% huurwoningen. Gezien de grond eigendom is van Wonen Regio Kortrijk, is de kans dat zij dit op deze manier willen ontwikkelen quasi onbestaande; de gemeente Deerlijk is overigens geen voorstander om hier nog eens dergelijk groot aantal huurwoningen te voorzien.

Het is wachten op de visie van Wonen Regio Kortrijk om hier verdere acties te ondernemen.

Harelbeke-Hulste, 't Stroomke.

Gezien de problematiek rond dit gebied die zich in 2017 ontwikkelde met betrekking tot de aansnijding van de resterende woonuitbreidingsgebieden en de daaropvolgende discussie met Natuurpunt en de stad Harelbeke, wordt hier in de komende jaren geen evolutie verwacht. Er zal immers eerst duidelijkheid moeten komen over de verdere ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen en de eventuele schadevergoeding verbonden aan de niet-ontwikkeling, vooraleer Mijn Huis hier verdere stappen zal ondernemen. Voorlopig werd het project on hold gezet.

Waregem-Desselgem, Tienbunder.

Binnenkort wordt hier een visie ontwikkeld voor een ontwerp met 6 huur-, 6 koop- en 6 bescheiden woningen

Anzegem-Ingooigem, St. Antonius

Hier doet zich dezelfde problematiek voor als bij het project te Deerlijk, Waregemstraat – ook hier is de grond eigendom van Wonen Regio Kortrijk – en het is dan ook wachten op bericht van de collega's vooraleer hieraan verder te werken.

Zwevegem-Heestert, Eikenborg

Dit project ligt reeds geruime tijd stil en hier zal waarschijnlijk in de eerstkomende tijd geen verandering in komen.

2.3 EVOLUTIE PATRIMONIUM 2022

Het aantal wooneenheden is met 13 wooneenheden gedaald in 2021. In 2022 zijn een aantal gebouwen gesloopt in functie van vervangingsbouw die pas opgeleverd zullen worden in 2023 en 2024.

WIJZIGINGEN PATRIMONIUM 2022

Toestand 31/12/2021	1.858 wooneenheden
Opgeleverde	32 wooneenheden
Gesloopte woningen	- 44 woongelegenheden
Verkochte woningen	-1 woongelegenheden
Totaal aantal opgeleverde woongelegenheden op 31/12/2022	1.845 wooneenheden

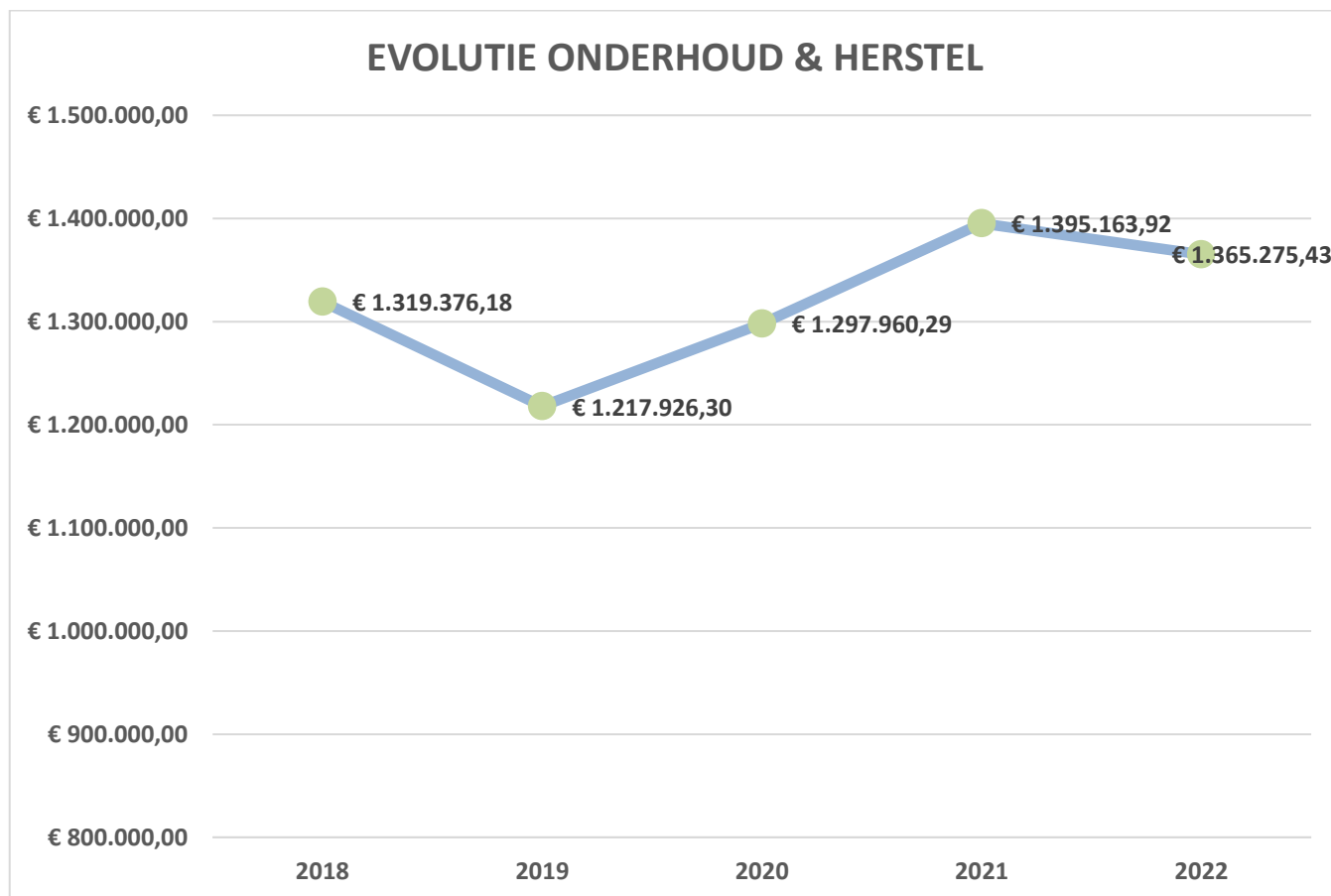
2.4. ONDERHOUD EN HERSTEL 2022

2.4.1 Algemeen

In 2022 werden voor €1.365.275,43 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2021 ad € 29.888,49.

	2018	2019	2020	2021	2022
Klein onderhoud	€ 1.115.608,66	€ 979.938,94	€ 1.056.886,88	€ 1.125.023,92	€ 1.162.679,59
Groot onderhoud	€ 203.767,52	€ 237.987,36	€ 241.073,41	€ 270.140,00	€ 202.595,84
TOTAAL	€ 1.319.376,18	€ 1.217.926,30	€ 1.297.960,29	€ 1.395.163,92	€ 1.365.275,43

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren:



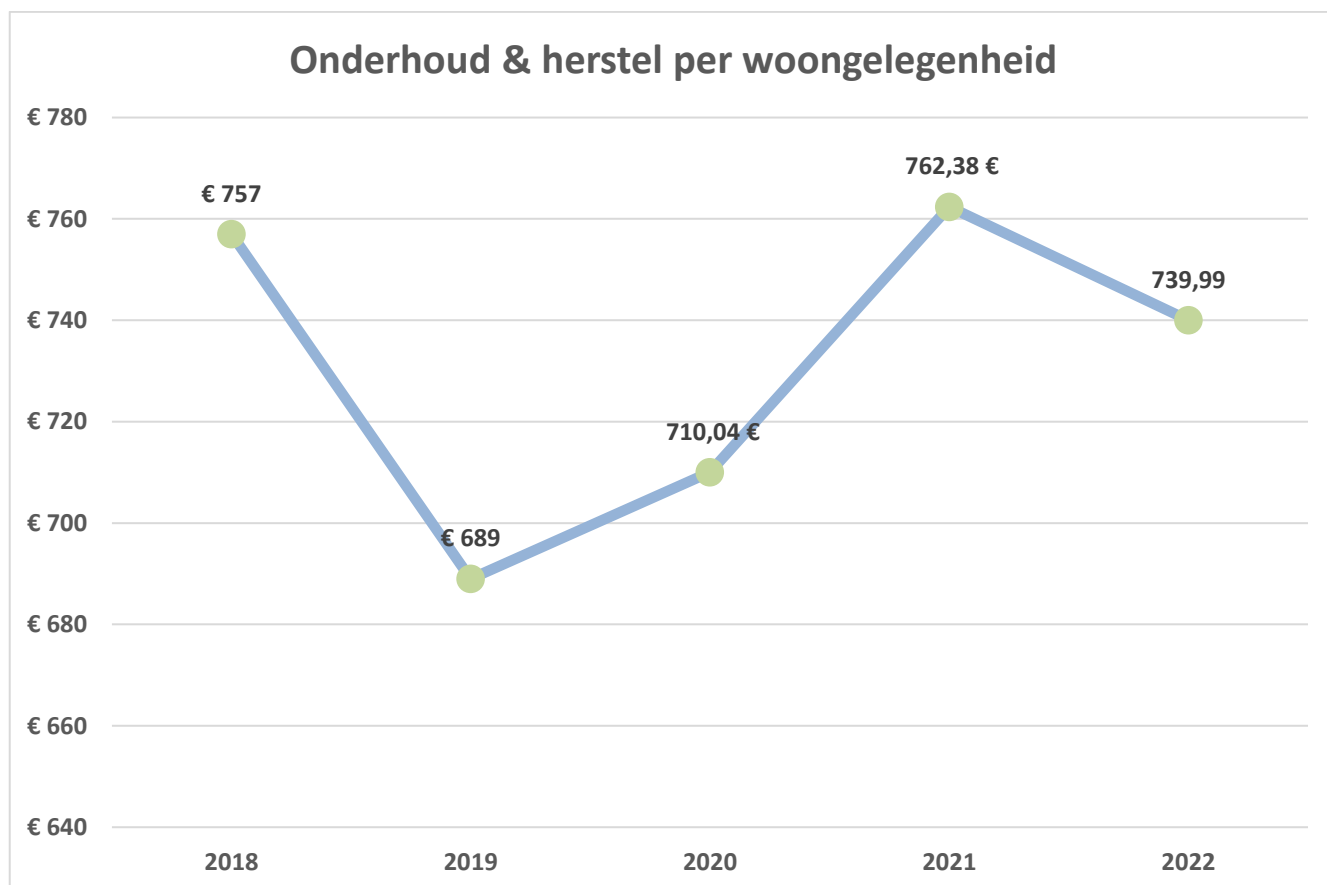
2.4.2 Enkele beelden van renovaties



2.4.2 Onderhoud en herstel per woongegelegenheid

Jaarlijks worden de gepresteerde onderhoudskosten per woning of appartement vergeleken met die van de vorige jaren.

De stijging van de totale kosten voor onderhoud en herstel resulteert vanzelfsprekend in een daling van de onderhoudskost per woning, meer bepaald met € 22,39.



HERSTELLINGEN EN WERKEN

2.107

GEREGISTREERDE MELDINGEN

⋮

1.723

Uitgevoerde opdrachten gelinkt
aan het aantal meldingen

⋮

464

Opdrachten in eigen
beheer onderhoudsploeg

1.259

Opdrachten in regie
externe aannemers

178

AANGIFTES SCHADE

⋮

165

stormschade

7

Waterschade
(lek en riolering)

0

brandschade

2

glasschade

4

diverse

2.4.3 Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit

Mijn Huis heeft een nieuwe aanbesteding gepubliceerd en vertrouwd het onderhoudscontract ten bedrage van € 386.936,11 toe aan de firma Six uit Izegem.

2.4.4 Brandverzekering

Het contract met de verzekeringsmaatschappij Ethias werd met een jaar verlengd.

2.4.5 Softwareprogramma

Samen met Helpt Elkander heeft Mijn Huis een aanbesteding gepubliceerd voor een nieuw softwareprogramma. Dit contract werd toevertrouwd aan Gashnetplus.

2.4.6 Nieuwe raamcontracten

Volgende raamcontracten werden opgestart in 2022. Dit betreft teruggevorderde bedragen.

Binnendeuren	€139 000,00	Dirk Spiessens
Buitenschrijnwerk	€ 139 000,00	Dirk Spiessens
Sectionale poorten	€139 000,00	Montre en Laga
Gordijnkasten	€30 000,00	Dirk Spiessens
Keukens	€139 000,00	Dirk Spiessens
Venstertabletten	€20 000,00	Dirk Spiessens
Sanitaire installatie	€139 000,00	Vandewalle Sanitair

2.4.7 Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

ONTVANGEN RECUPERATIES

Schadevergoeding brandverzekering	€ 30 878,26
Recuperatie onderhoudskosten ten laste van de huurders	€ 58 400,57
Ontvangen REG-premies	€ 7 697,57
Ontvangen VKF-premies	€ 380 714,69
Totaal gerecupereerde bedragen	€ 477 631,09

2.4.8 Onderhoudsploeg

In 2022 werden er voor onze onderhoudsploeg 464 werkbonnen uitgeschreven. De onderhoudsploeg voert vooral dringende en kleine reparaties en aanpassingen uit. Andy Statsbader werkt reeds geruime tijd halftime en het aantal interne werkbonnen is daardoor sterk gedaald.

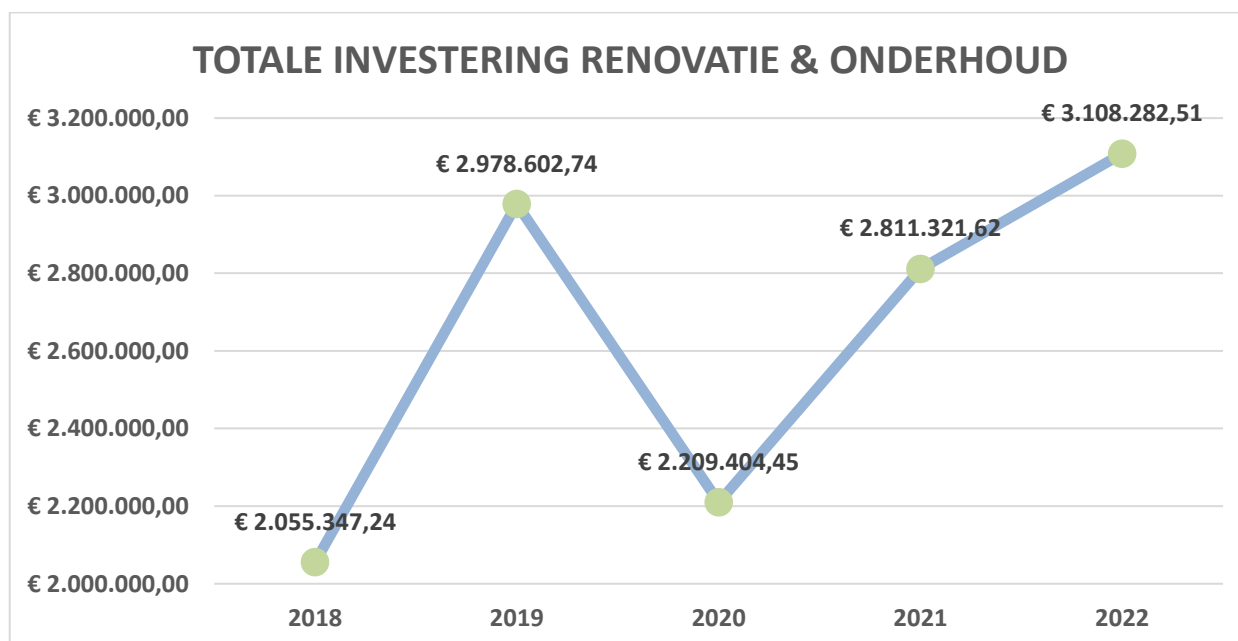
2.5 INVESTERING RENOVATIES EN ONDERHOUD & HERSTEL

De geplande renovaties en verbeteringswerken werden gedeeltelijk projectmatig aangepakt. Vanaf 2017 opteerde onze maatschappij om een deel van de renovaties en onderhoudswerken te financieren via marktconforme leningen bij de VMSW. Dit spreidt niet alleen de kosten van de investeringen, maar heeft ook als gevolg dat de liquiditeiten niet verder aangetast worden.

De kosten voor onderhoud & herstel en de investeringen evolueerden de voorbije jaren als volgt:

	2018	2019	2020	2021	2022
Onderhoud & Herstel	€ 1.319.376,18	€ 1.217.926,30	€ 1.297.962,29	€ 1.395.163,92	€ 1.365.275,43
Renovaties	€ 1.659.226,56	€ 991.478,15	€ 747.911,60	€ 1.416.157,70	€ 1.743.007,08
Totale investering	€ 2.978.602,74	€ 209.404,45	€ 2.045.871,89	€ 2.811.321,62	€ 3.108.282,51

In 2022 bedroeg het volume aan investeringen, renovaties en onderhoud € 3.108.282,51.
Dit is een daling met € 296.960,89 ten opzichte van 2021.





3

SOCIALE VERHUURING

3. SOCIALE VERHUURING

Wat betreft verhuuring zijn er enerzijds de kandidaat-huurders, de personen die zich inschrijven op de wachtlijst om een sociale woning te kunnen huren. Anderzijds zijn er de huurders zelf, personen/gezinnen die een woning toegewezen kregen of reeds langere tijd huurder zijn bij Mijn Huis.

De opvolging en administratie worden geregeld volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

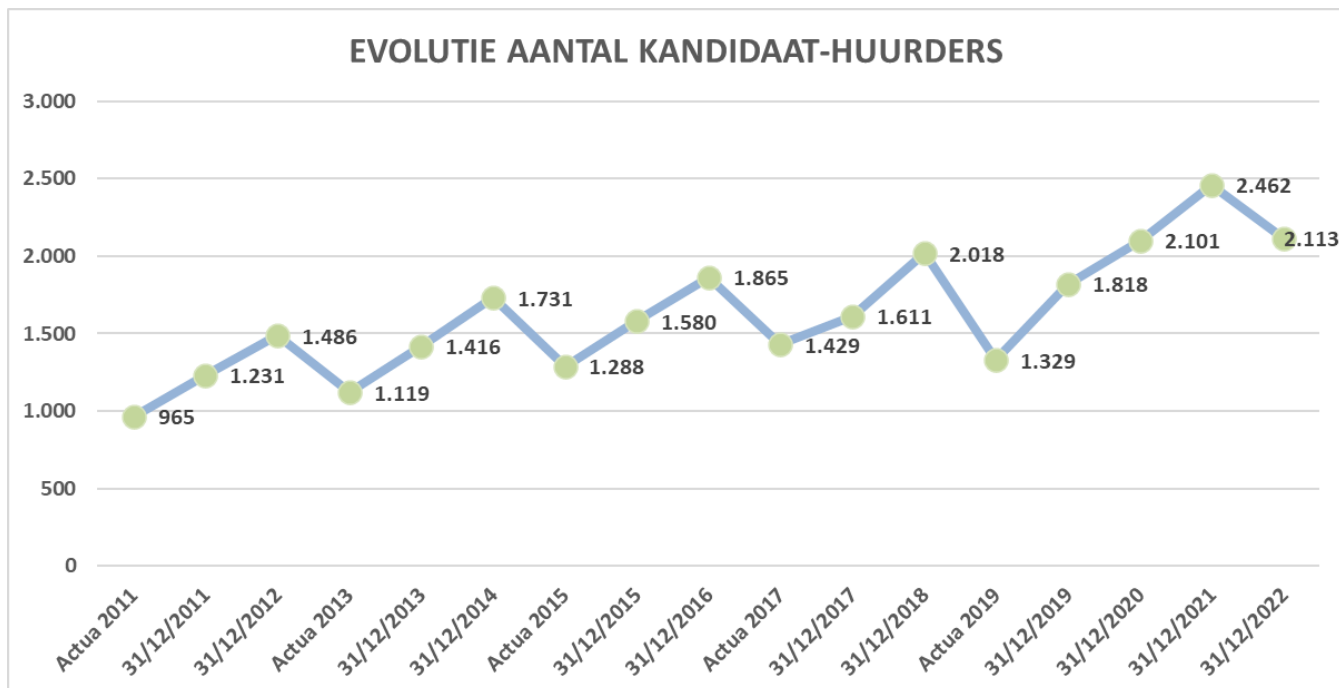
De specifieke regelgeving zoals inschrijvingsvoorwaarden, toewijzingsregels, huurprijsberekening, intern huurreglement en dergelijke zijn terug te vinden op onze website: www.mijn-huis.be.

3.1. KANDIDAAT- HUURDERS

3.1.1. Inschrijvingsregister

Op 31 december 2022 waren in totaal **2.113** kandidaat-huurders ingeschreven.

Van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 werden er **808** nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven. Dit komt neer op ongeveer **70** inschrijvingen per maand.



3.1.1.1 Tweejaarlijkse actualisatie

Volgens de wetgeving moet minstens in elk oneven jaar, in de loop van het eerst semester, het register van kandidaat-huurders volledig geactualiseerd worden. De aangeschreven kandidaten dienen ook hun inschrijving schriftelijk te bevestigen. Tijdens de actualisatie wordt nagezien of zij nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde en kunnen de kandidaten, mocht dit gewenst zijn, hun keuze aanpassen. De meeste schrappingen gebeuren dan ook naar aanleiding van de tweejaarlijkse actualisatie.

Minstens de kandidaat-huurders, die het tweede kalenderjaar voor de actualisatie al waren ingeschreven, moeten hiervoor aangeschreven worden.

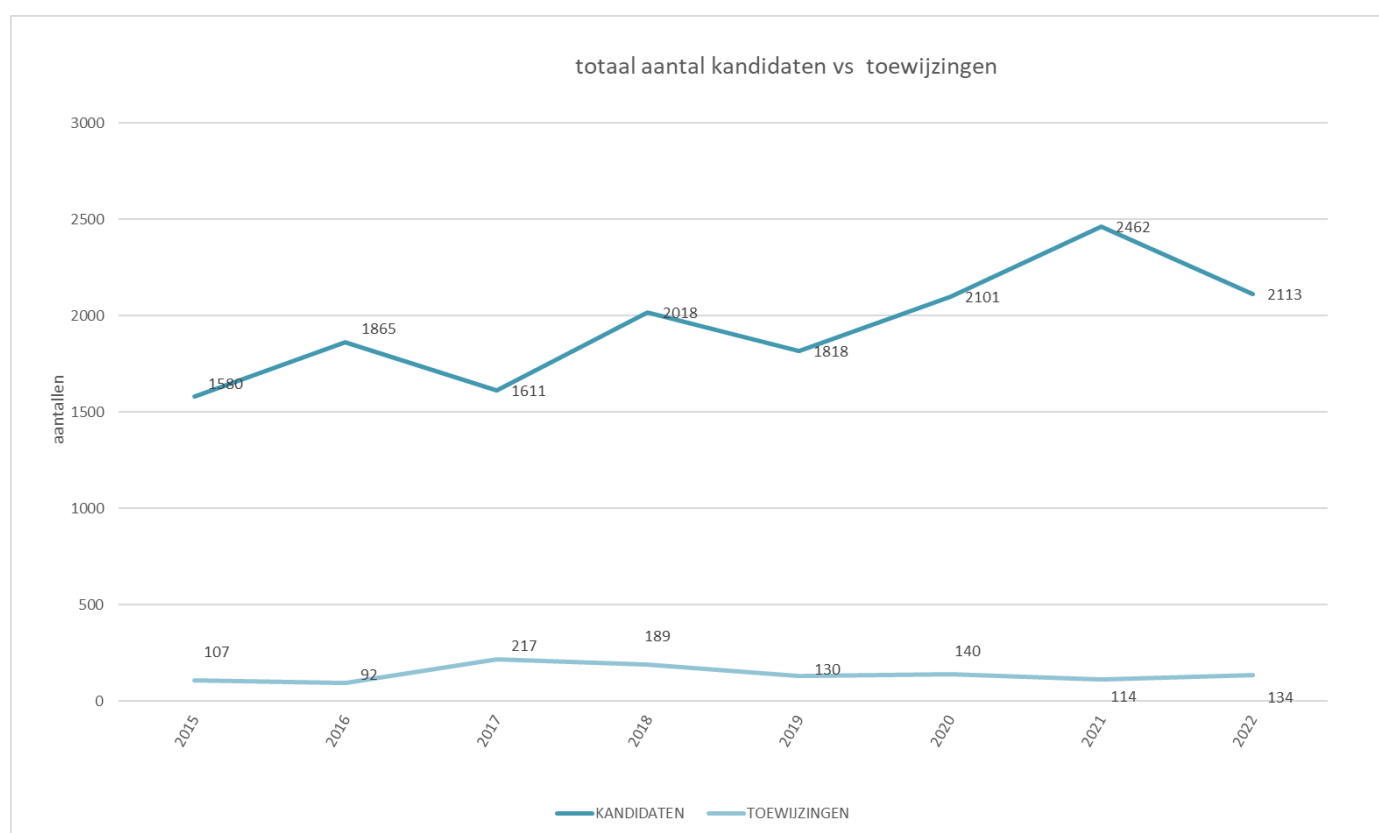
De actualisatie heeft uiteraard een grote invloed op de lengte van de wachtlijsten. De actualisatie is doorgegaan in januari 2022. Het is opvallend dat het aantal kandidaat-huurders na 1 jaar bijna opnieuw gelijk is aan het aantal kandidaat-huurders van voor de actualisatie

3.1.2 Toewijzingen

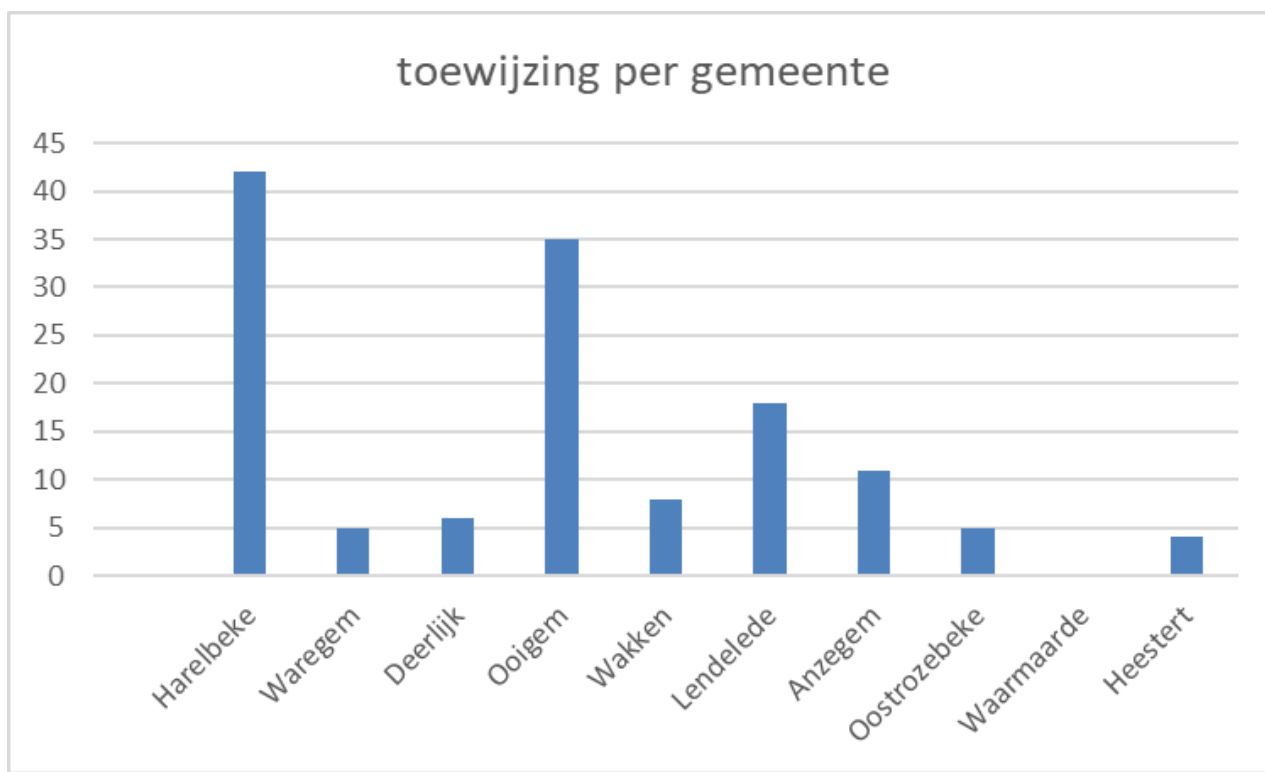
In 2022 wees Mijn Huis 134 woongelegenheden toe aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in het register van kandidaat-huurders. Hieronder bevinden zich 4 nieuwbouwprojecten, namelijk Marktplein 41- Harelbeke, Burgemeester Verstaenlaan- Wakken en Bavikhooftsestraat/Voetweg – Ooigem.

Van de 134 nieuwe toewijzingen waren er 34 mutaties (5 op vrijwillige basis en naar aanleiding van renovatie).

Evolutie aantal kandidaten en aantal toewijzingen.



Hieronder ziet u de grafiek met het aantal toewijzingen per gemeente voor 2022. Een groot aandeel van de toewijzingen situeert zich in Harelbeke. De nieuwe projecten in Harelbeke kunnen hier een oorzaak van zijn. Regio Wielsbeke kent eveneens een hoog aantal toewijzingen. Dit omdat er heel wat opzeggen geweest zijn in deze regio. De redenen zijn de vele opzeggen de de ingebruikname van het project en de Bavikhoofsestraat.

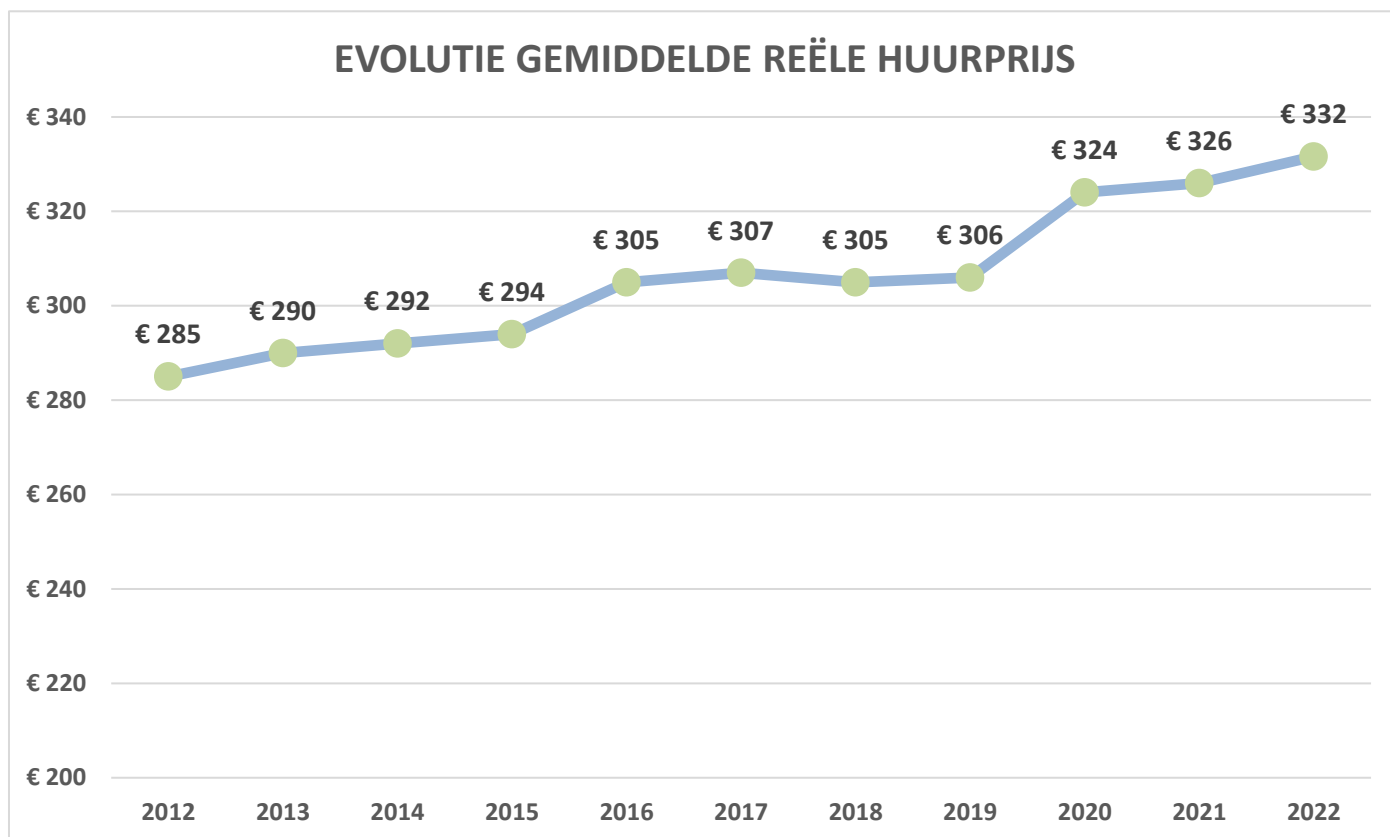


3.2. HUURDERS

3.2.1. Huurinkomsten

De totale huuropbrengst in 2022 bedroeg € 7.741.931,04.

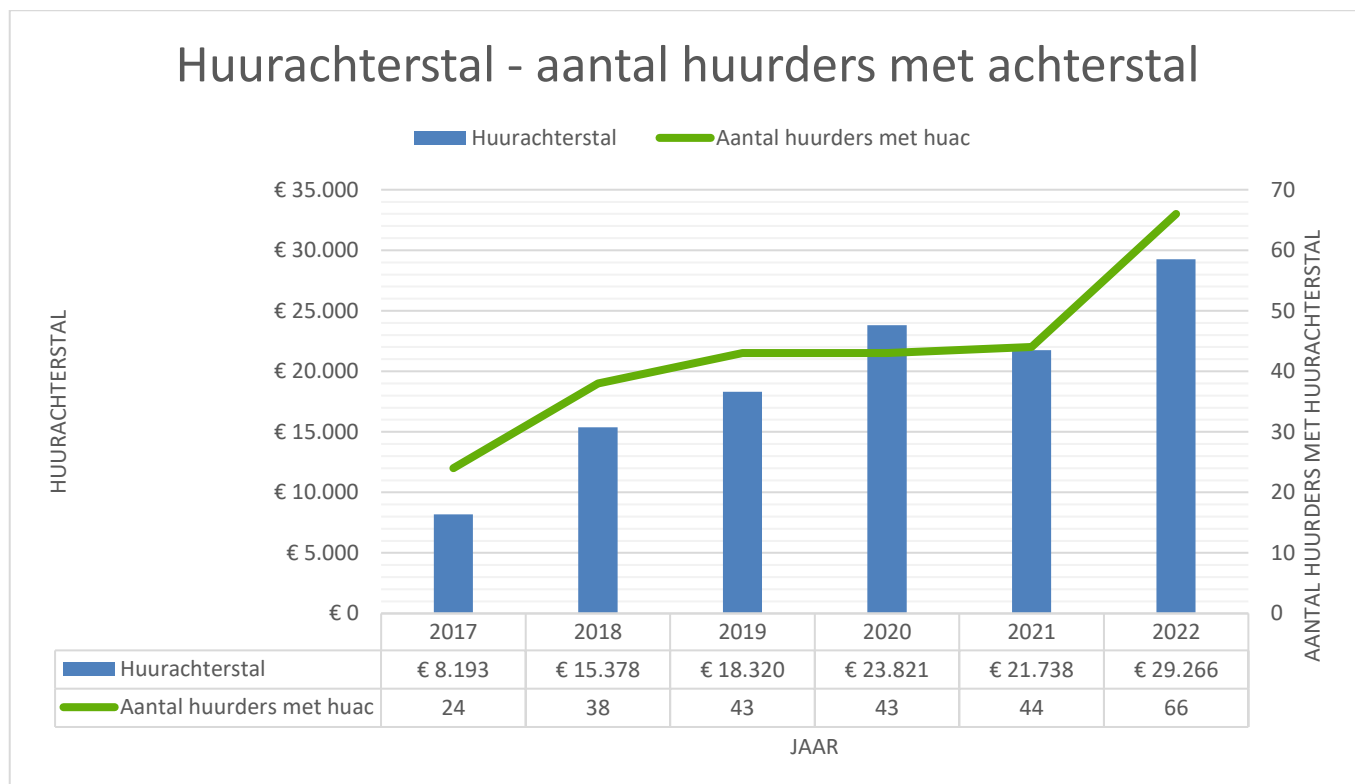
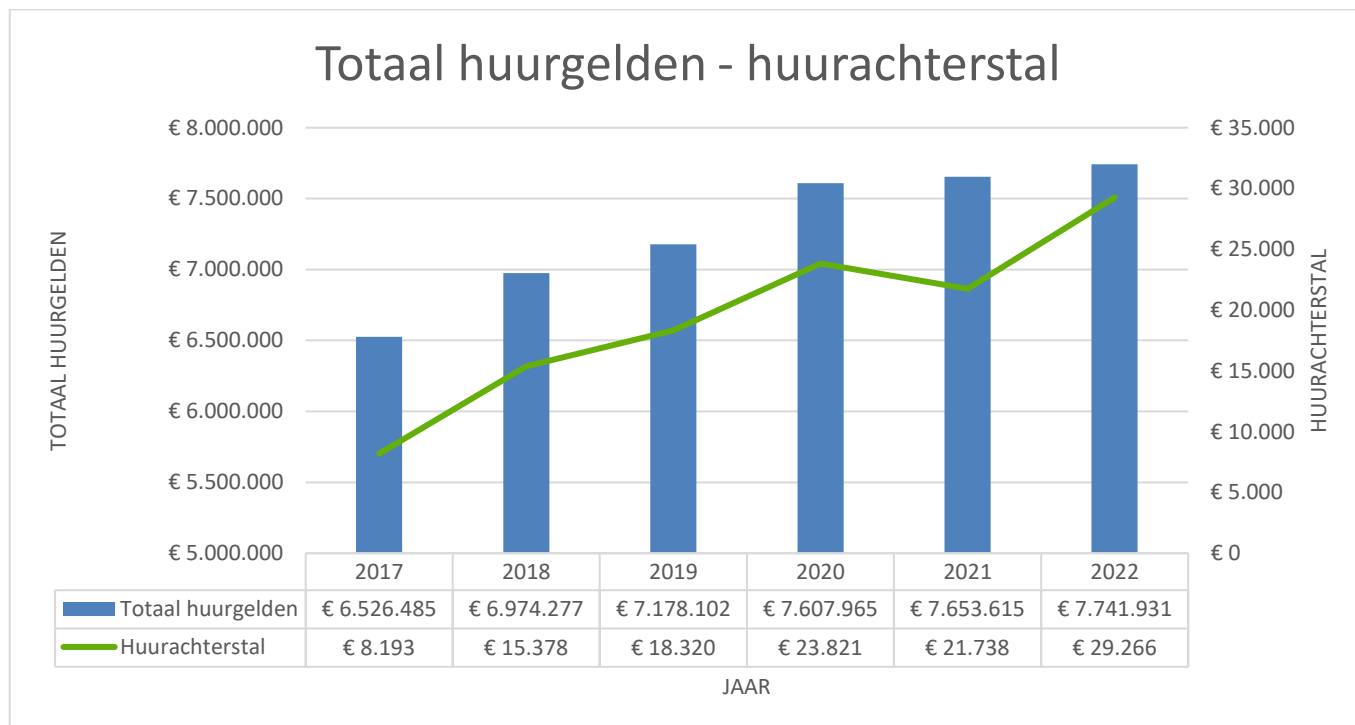
De gemiddelde reële huurprijs bedraagt na het inkomen en de gezinssituatie in rekening te brengen €332,00/maand (= toestand 31/12/2022). Ter vergelijking: in 2021 bedroeg de reële huurprijs €326,00.



3.2.2. Huurachterstal en huurschade

3.2.2.1. Gewone huurachterstal

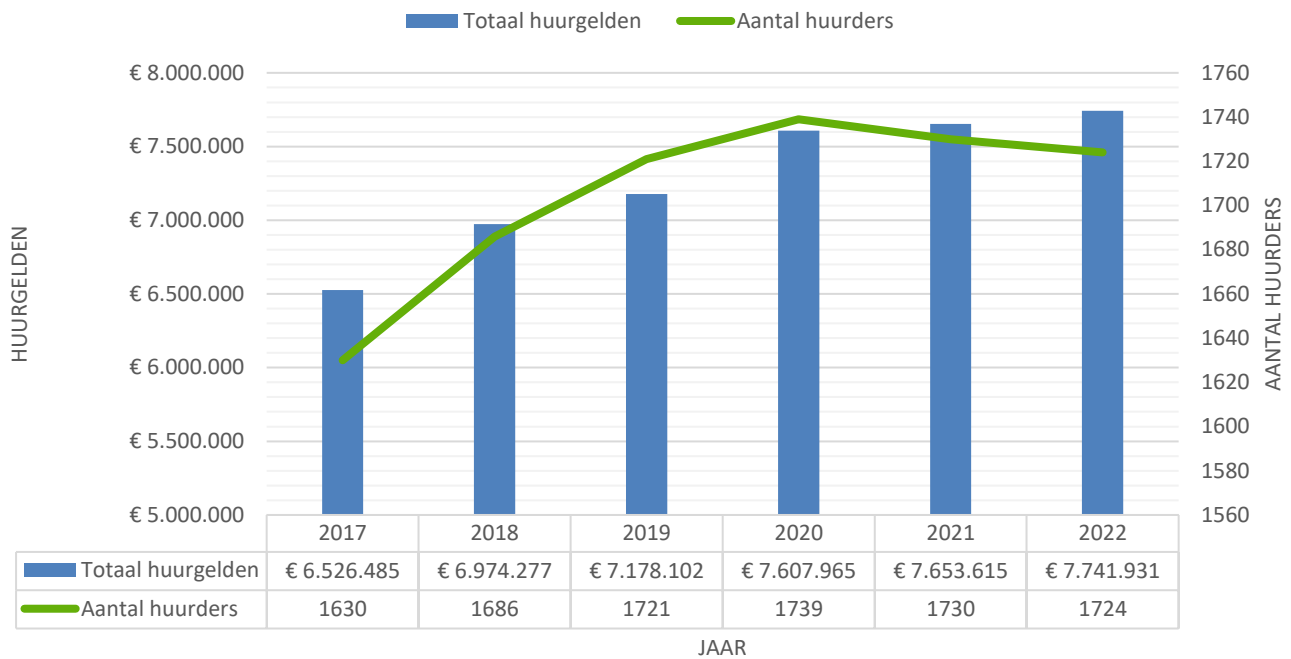
Op 31 december 2022 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €29.265,71 of 1,51 % van de totale huuropbrengsten, zijnde € 7.741.931,04.



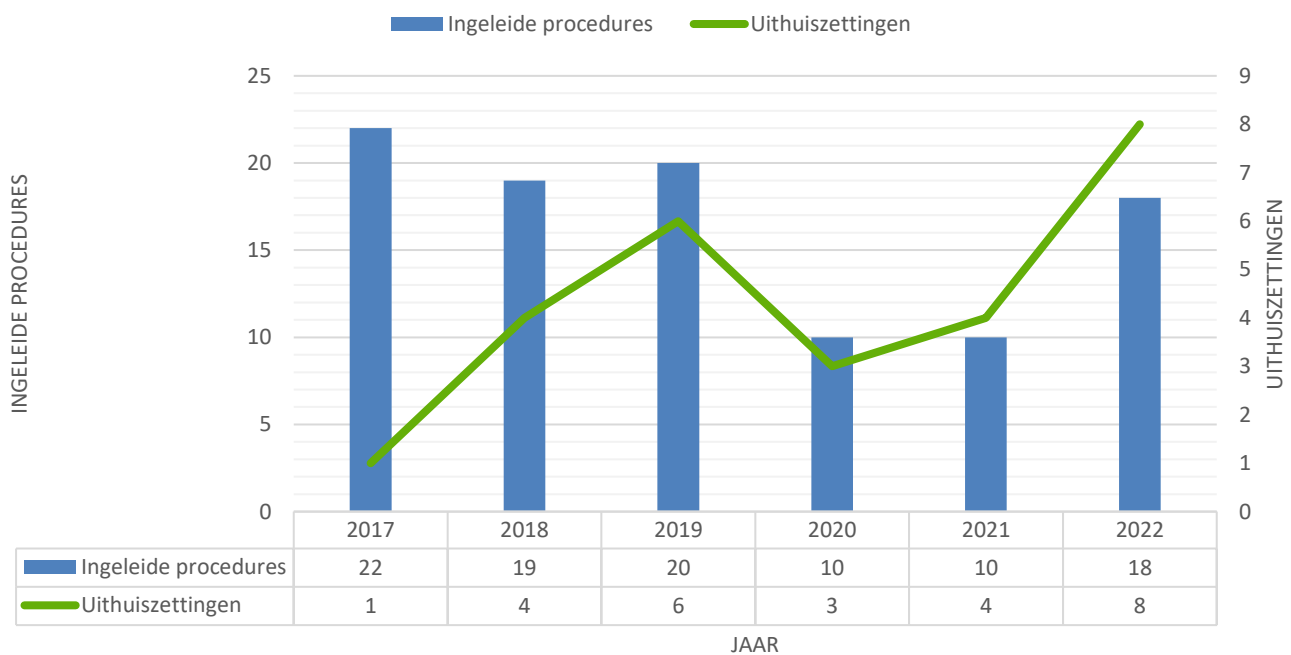
Op de volgende pagina wordt een detail van de huurachterstallen gegeven.

SITUATIE OP 31.12			2021		2022		
Totaal huurgelden per jaar			€ 7.653.615,27		€ 7.741.931,04		
Totaal huurgelden per maand			€ 633.377,68		€ 645.892,61		
Aantal zittende huurders			1.730		1.724		
Aantal ingeleide procedures			10		18		
Aantal uithuiszettingen			4		8		
1. Huurachterstal			Bedrag	€ 21.743,77	0,28%	€ 29.265,71	1,51%
			Aantal huurders	44	2,54%	66	3,83%
	Lopende gerechtelijke dossiers		Bedrag	€ 11.051,82	50,83%	€ 17.997,02	61,50%
			Aantal huurders	13	29,55%	23	34,85%
	Afbetalingsplannen		Bedrag	€ 5.315,23	24,44%	€ 6.087,75	20,80%
			Aantal huurders	15	34,09%	17	25,76%
	Gewone huurachterstallen		Bedrag	€ 5.376,72	24,73%	€ 5.461,45	18,66%
			Aantal huurders	16	36,36%	26	39,39%
	Recente huurders < 5 jaar		Bedrag	€ 17.118,60	78,73%	€ 16.606,23	56,74%
			Aantal huurders	31	70,45%	32	48,48%
	Huurachterstal < 1 maand		Bedrag	€ 4.339,58	19,96%	€ 9.445,12	32,27%
			Aantal huurders	18	40,91%	42	63,64%
	Huurachterstal < 1 euro		Bedrag	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	0,00%
			Aantal huurders	0	0,00%	0	0,00%
2. Gemiddelde huurprijs			Totaal huurders	€ 375,50		€ 382,28	
			Huurders met HUAC	€ 363,38		€ 383,29	
3. Gezinsamenstelling							
	Alleenstaand		Totaal huurders	948	54,80%	969	56,24%
			Huurders met HUAC	14	31,82%	25	37,88%
	Gezin		Totaal huurders	782	45,20%	753	43,70%
			Huurders met HUAC	27	61,36%	41	62,12%
4. Aantal zittende huurders met HUAC			Harelbeke	9	622	13	626
				20,45%	35,95%	19,70%	36,33%
			Waregem	3	159	3	157
				6,82%	9,19%	4,55%	9,11%
			Deerlijk	5	241	12	224
				11,36%	13,93%	18,18%	13,00%
			Wielsbeke	8	149	12	165
				18,18%	8,61%	18,18%	9,58%
			Dentergem	3	95	2	96
				6,82%	5,49%	3,03%	5,57%
			Lendelede	0	70	3	71
				0,00%	4,05%	4,55%	4,12%
			Anzegem	6	191	10	192
				13,64%	11,04%	15,15%	11,14%
			Oostrozebeke	7	167	8	156
				15,91%	9,65%	12,12%	9,05%
			Avelgem	0	2	0	2
				0,00%	0,12%	0,00%	0,12%
			Zwevegem	3	34	3	34
				6,82%	1,97%	4,55%	1,97%
			5. Huurachterstal t.o.v. totale huurachterstal			Harelbeke	€ 3.676,64
Waregem	€ 1.094,91	5,04%				€ 569,67	1,95%
			Deerlijk	€ 1.482,59	6,82%	€ 6.874,46	23,49%
			Wielsbeke	€ 3.979,92	18,30%	€ 3.494,46	11,94%
			Dentergem	€ 1.516,04	6,97%	€ 1.064,51	3,64%
			Lendelede	€ 0,00	0,00%	€ 1.057,19	3,61%
			Anzegem	€ 5.616,77	25,83%	€ 4.725,14	16,15%
			Oostrozebeke	€ 3.789,55	17,43%	€ 4.124,88	14,09%
			Avelgem	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	0,00%
			Zwevegem	€ 587,35	2,70%	€ 2.469,64	8,44%

Totaal huurgelden - aantal huurders



Ingeleide procedures - uithuiszettingen



3.2.4.2 Dubieuze vorderingen

Eind 2022 bedroeg het totale bedrag dubieuze achterstallen € 142.254,55. De dubieuze vorderingen omvatten vorderingen ten opzichte van vertrokken huurders, o.a. huurachterstallen, huurschade, gerechtskosten....

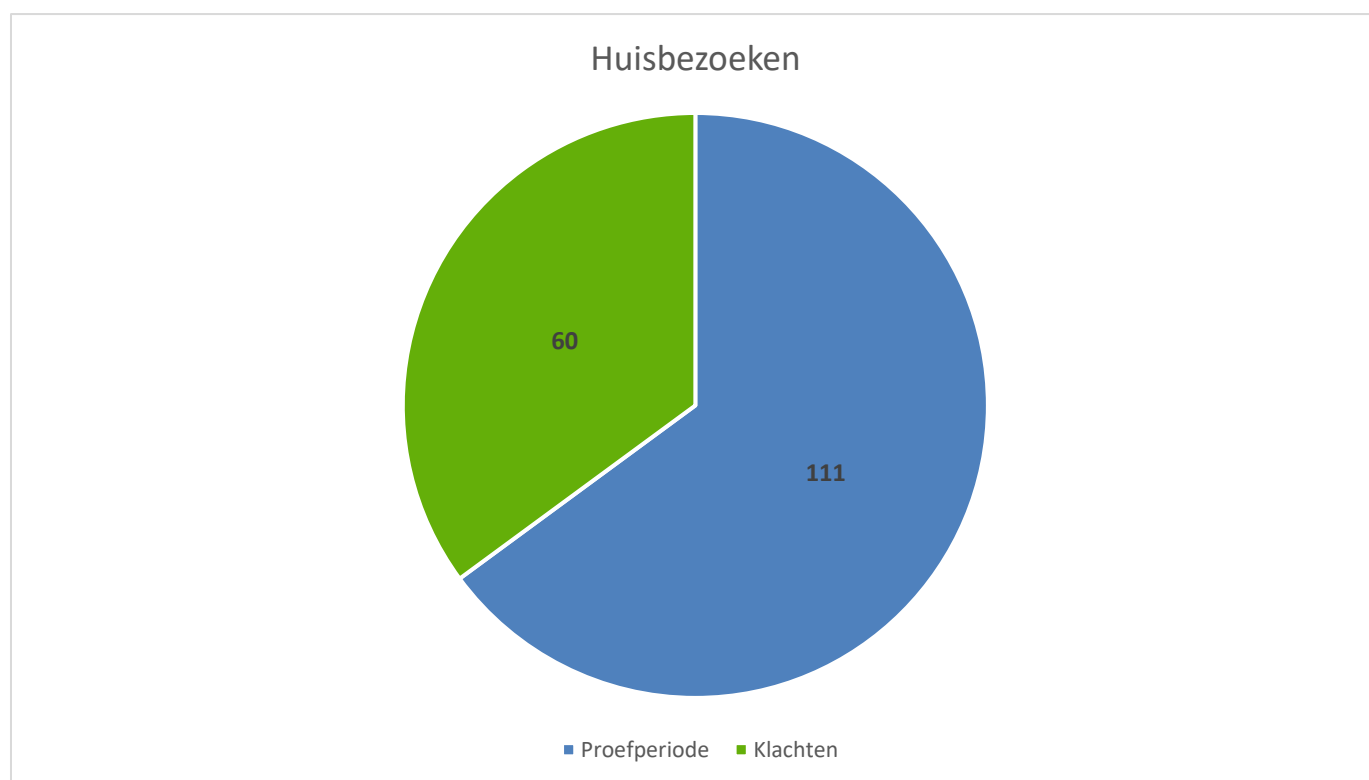
3.2.3. Huisbezoeken

Onze huurders worden bezocht omwille van verschillende redenen:

- Huisbezoeken bij nieuwe huurders: iedere nieuwe huurder wordt ongeveer 3 maanden na de start van de huurovereenkomst bezocht. Indien Mijn Huis reeds van bij het eerste bezoek ernstige problemen vaststelt, wordt deze huurder verder opgevolgd en plant Mijn Huis een tweede bezoek in.
- Klachten en meldingen: bij een bestaande huurder kan een huisbezoek plaatsvinden naar aanleiding van vaststellingen door een medewerker van de maatschappij, burens, externe diensten,...

Wanneer huisbezoeken ingepland worden bij nieuwe huurders of bij huurders naar aanleiding van meldingen, probeert de dienst verhuring binnen eenzelfde wijk of straat een aantal bijkomende bezoeken te bundelen. Dergelijke huisbezoeken waren er in 2022 niet.

Op 31.12.2022 werden er door de dienst verhuring reeds 1.236 zittende huurders van de 1.728 verhuurde woningen minstens eenmaal bezocht. Concreet betekent dat 71,52 % van de verhuurde woningen al een bezoek kreeg van de regioverantwoordelijken.



3.2.4. Bewonersparticipatie

1) Nieuwsbrief

De nieuwsbrief wordt tweemaal per jaar bezorgd bij de huurders, in juni en in december.

Aan de hand van de nieuwsbrief worden huurders op de hoogte gebracht van wetswijzigingen, wordt er aandacht gevraagd voor bepaalde zaken die werden opgemerkt door de dienst verhuring en door de technische dienst.



2) Infovergaderingen

Werbbezoek en bewonersvergadering voor (nieuwe) huurders en/of omwonenden.

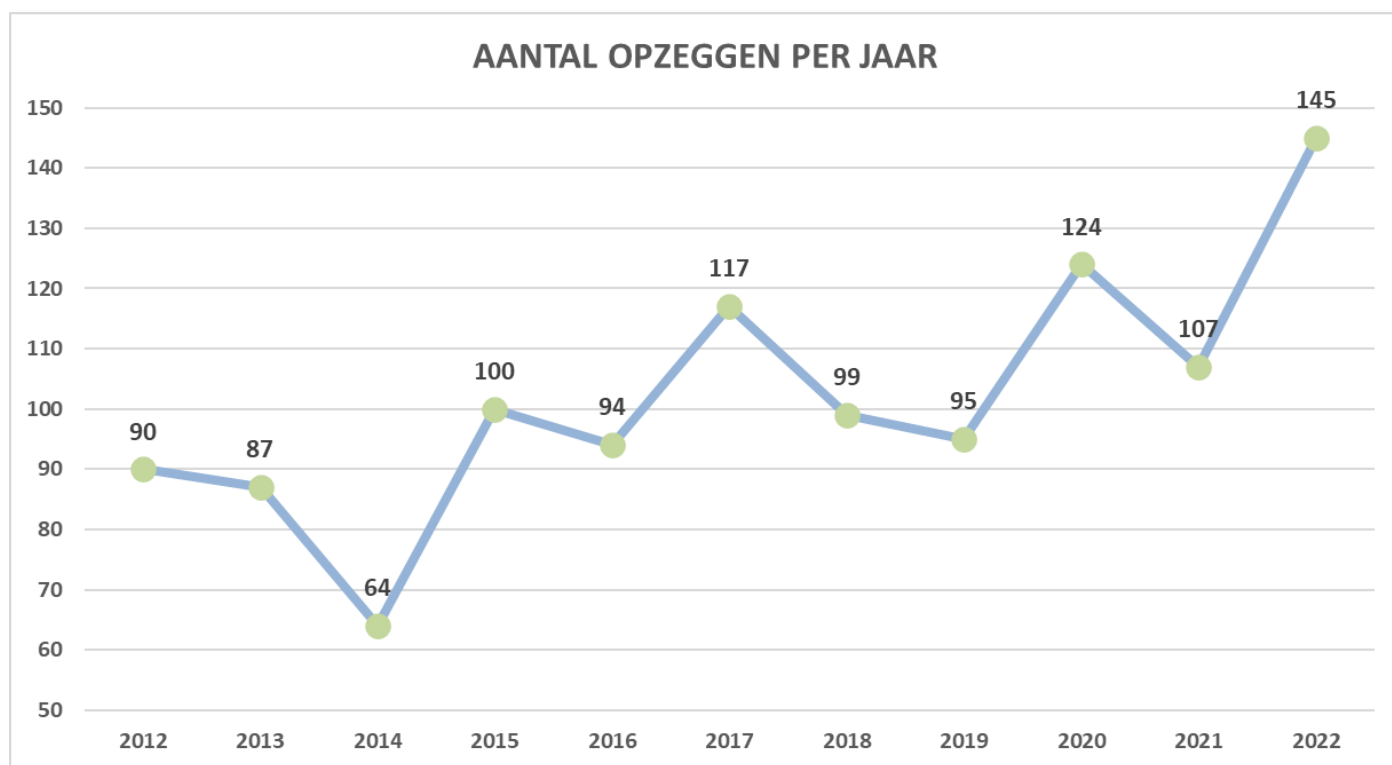
Tijdens het werfbezoek konden de kandidaat-huurders de woningen en appartementen bezichtigen. Aansluitend aan het bezoek ter plaatse kreeg men uitleg over de sociale huurwetgeving en de technische aspecten van het project. Daarna werden de woongelegenheden definitief toegewezen.

- Op 18 januari voor de bestaande huurders van De Vierschaar te Lendeledede die van de oude appartementen naar de nieuwe appartementen in De Vierschaar of de Heulsestraat dienden te verhuizen.
- Op 9 juni voor de huurders en omwonenden van De Vlaslaan te Desselgem.
- Op 5 juli voor de nieuwe huurders van Marktplein 41 te Harelbeke.
- Op 7 september voor de omwonenden van Ter Weerst te Beveren-Leie.



3.2.5. Opzeg huurders

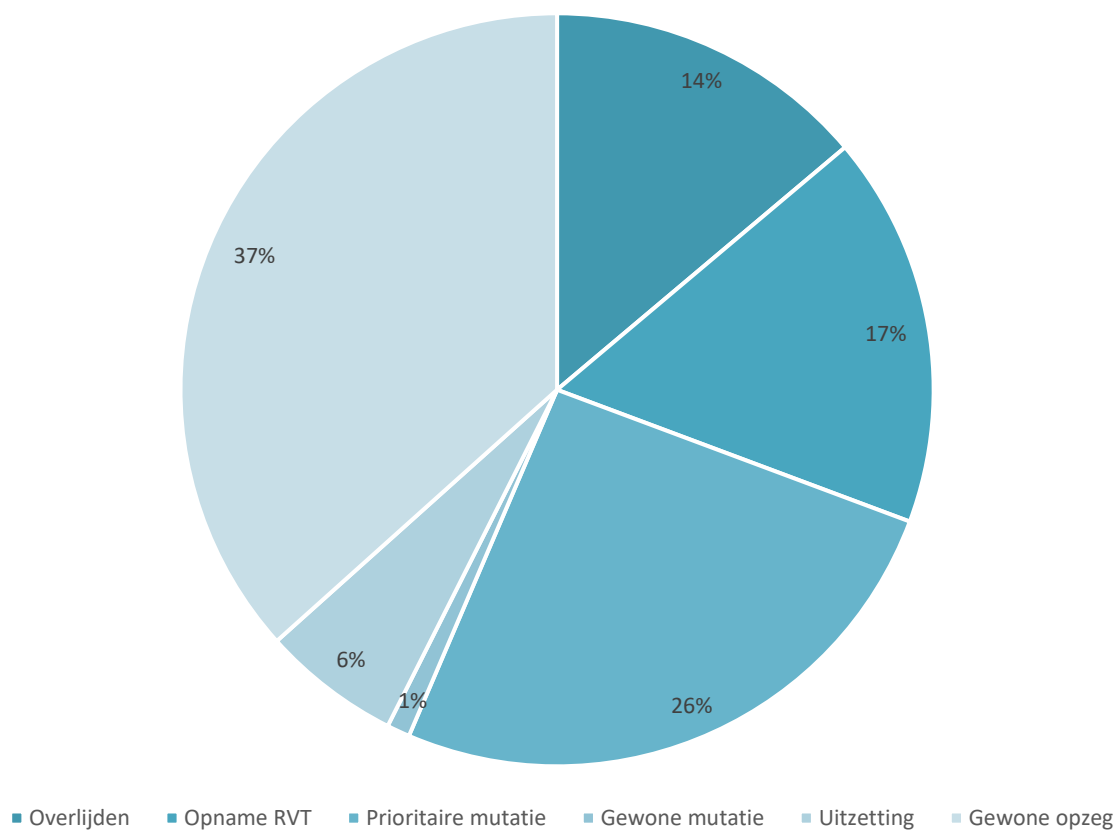
In 2022 werden 145 huurovereenkomsten opgezegd waaronder 8 uithuiszettingen.



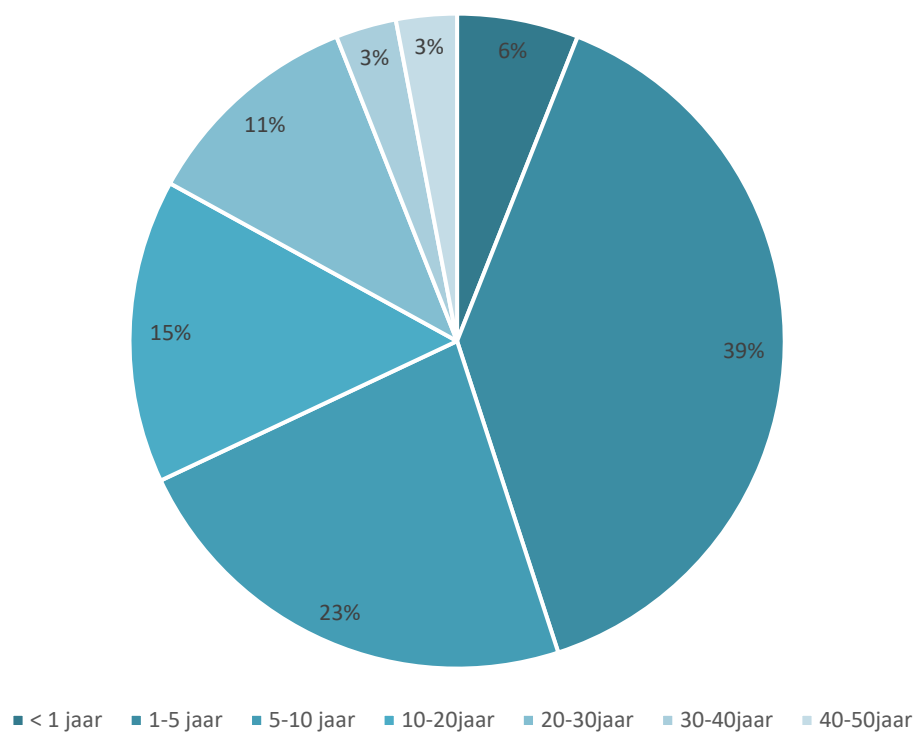
De redenen tot opzeg zijn divers:

- overlijden van de huurder: 20
- opname in een RVT: 24
- verhuis van een huurder naar een aangepaste woning (prioritaire mutatie): 38
- een gewone mutatie: 2
- uithuiszetting: 8
- een gewone opzeg door de huurder: 53

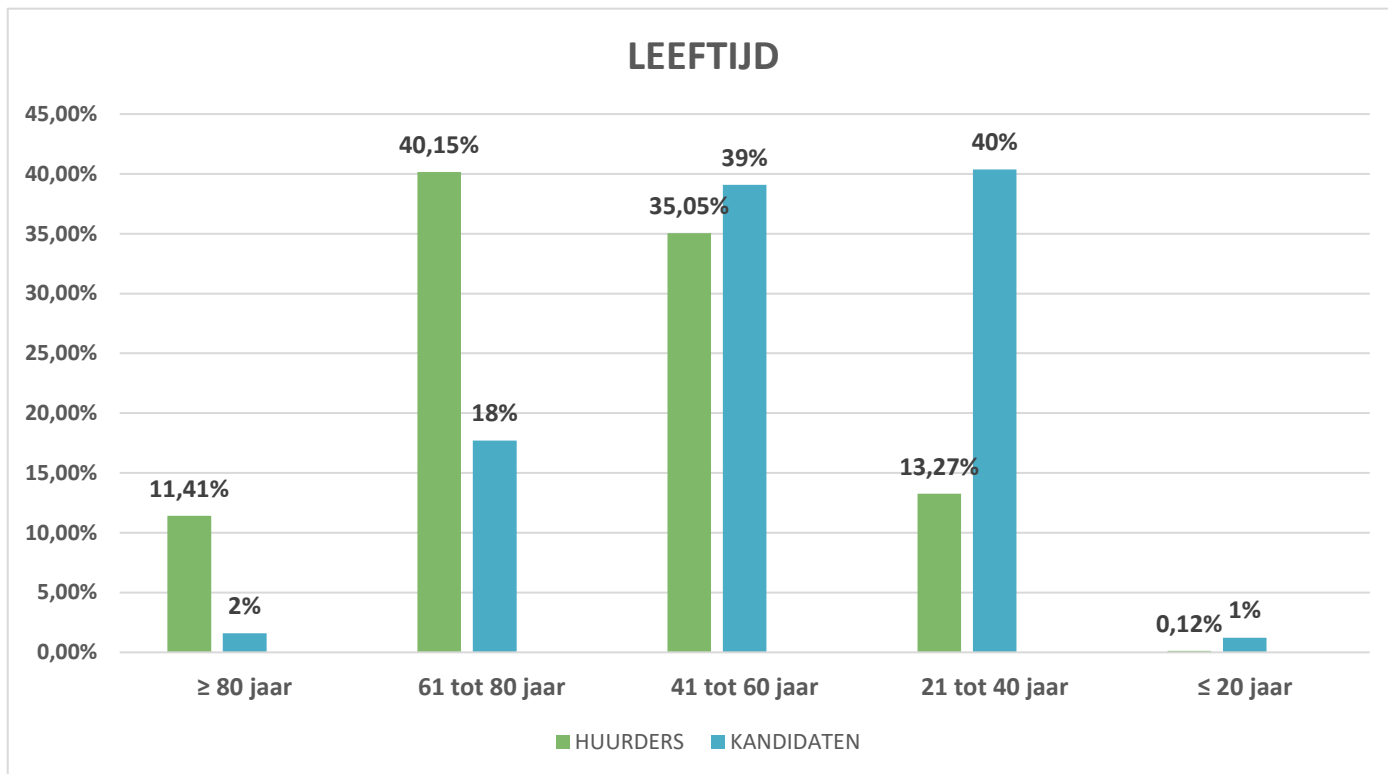
Reden opzeg



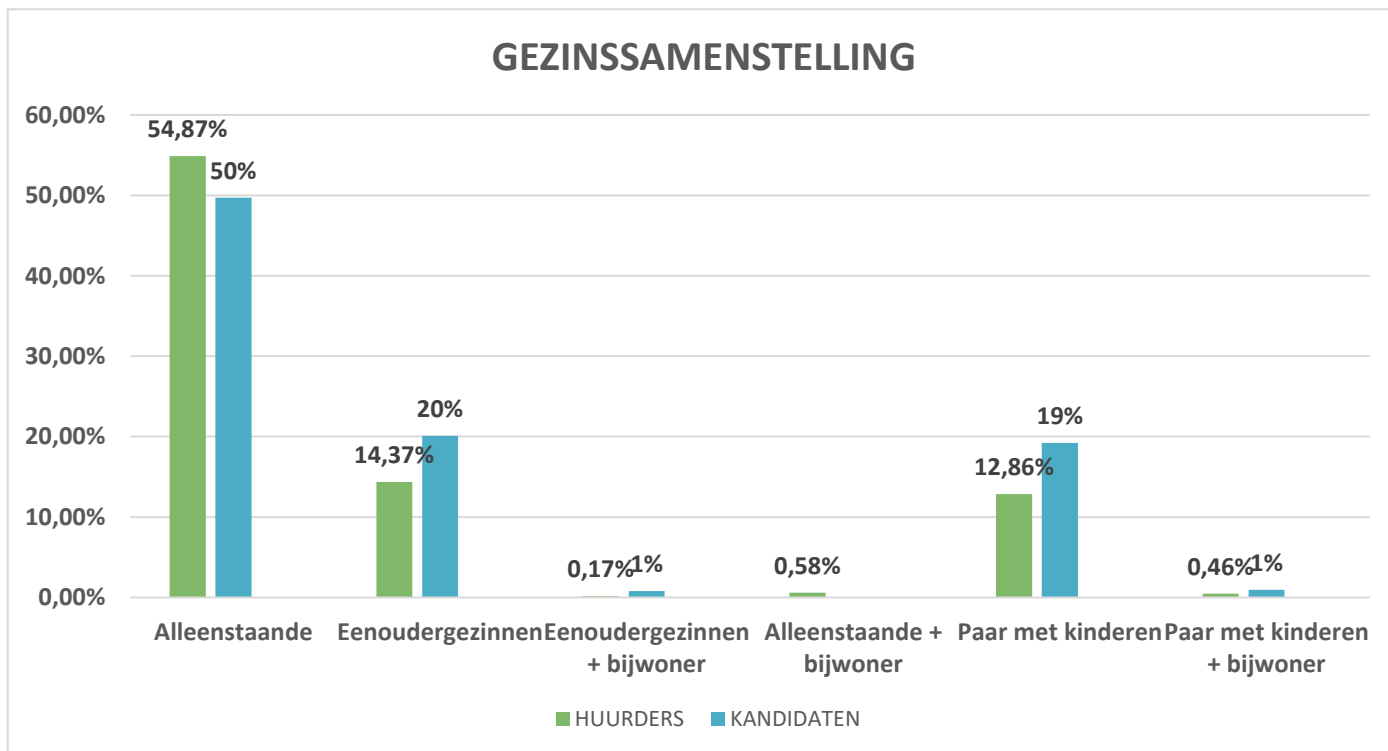
Overzicht opzeg volgens duur bewoning



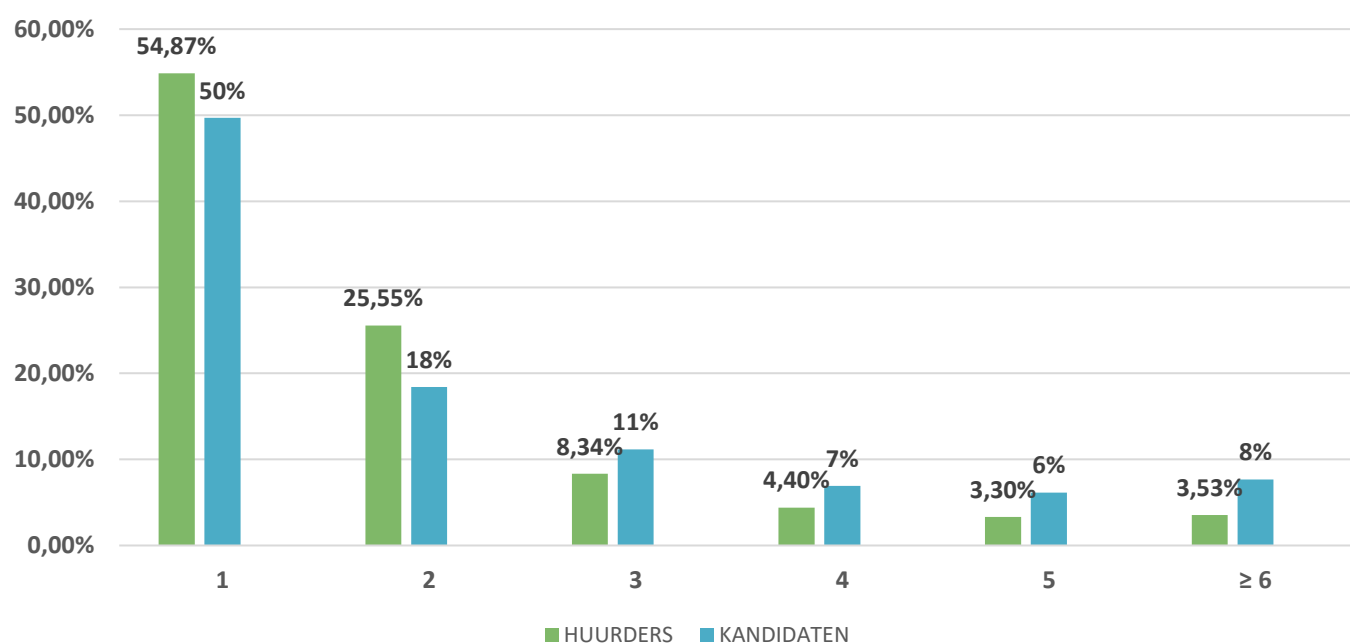
3.3. PROFIEL KANDIDATEN & HUURDERS



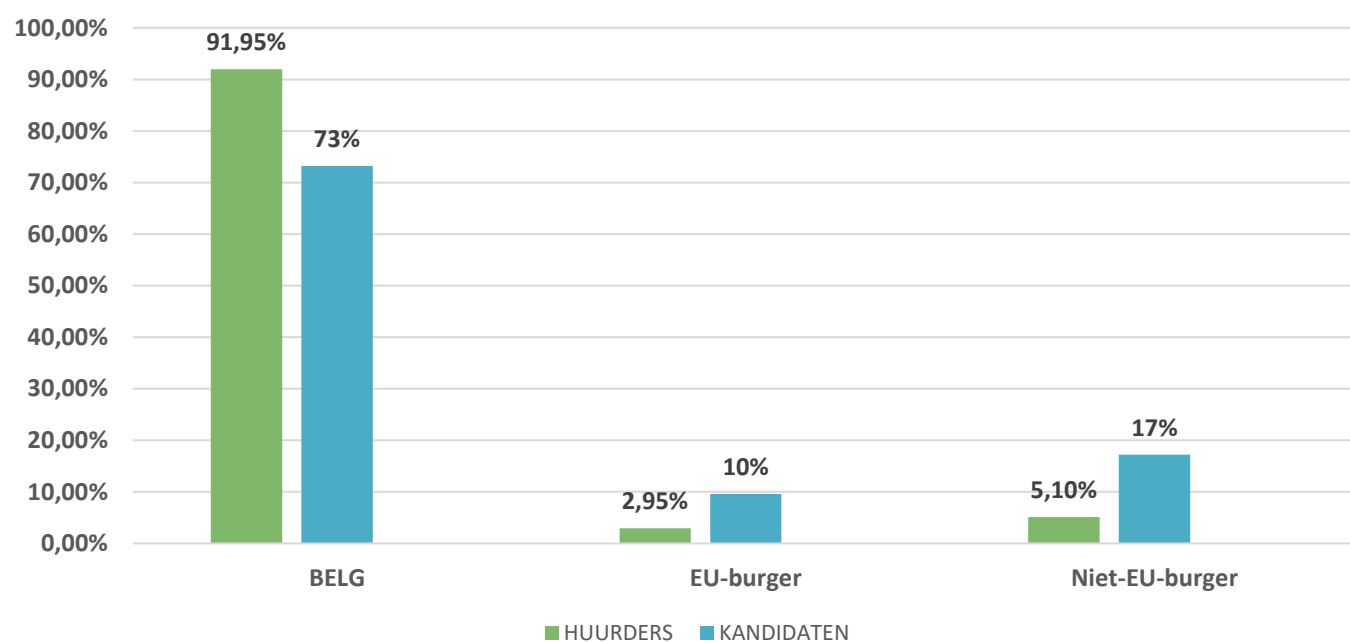
Het aantal alleenstaanden blijft stijgen bij de groep kandidaten. Jaar na jaar is er een evolutie te zien dat steeds meer alleenstaanden dringend op zoek zijn naar een betaalbare woning.



AANTAL PERSONEN



NATIONALITEIT



3.4. GERE GISTREERDE KLACHTEN

In 2022 werden er slechts 3 klachten geregistreerd. Geregistreerde klachten zijn schriftelijke klachten van huurders, kandidaat-huurders of derden waarbij men een klacht heeft over een beslissing van 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.



4

RESULTAAT VAN HET
BOEKJAAR

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4.1. OMZET VAN HET BOEKJAAR

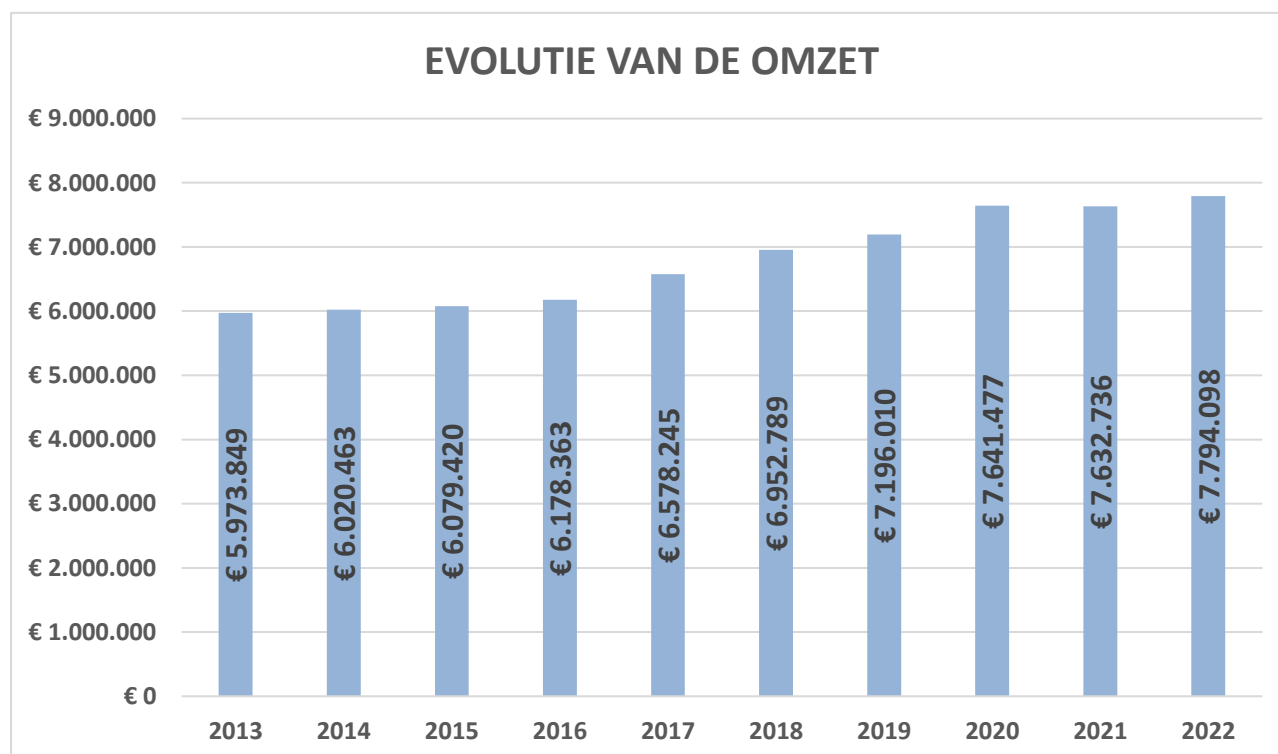
De omzet van de vennootschap is opgebouwd uit:

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

De omzet eind december bedroeg € 7.794.098,16, een stijging van 2,1 %.

Op 31/12/2022 stonden 103 wooneenheden leeg waarvan 47 in afwachting van sloop.

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.

De bedrijfskosten stegen ten opzichte van 2021 met € 614.564,27 en bedroegen in totaal € 7.824.061,29.

Deze stijging is te wijten aan o.a. de stijging van de afschrijvingen van het patrimonium (€ 198.692,95), maar eveneens aan de veel hogere energiekosten (+€ 117.446)

Door de 5 indexeringen en bijkomend personeel stegen de loonkosten met € 183.586,21 naar € 1.064.698,40. De beheerskosten van de VMSW bedroegen € 37 594,45 meer en de uitzendkracht ter versterking van het onthaal kostte Mijn Huis € 22.657,70. De erelonen van architecten en raadslieden bedroegen € 95.929 meer dan in 2021. Daarmee is de verhoging van de bedrijfskosten volledig verklaard.

De kosten van schulden zijn de interesten 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 interesten moeten worden betaald:

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

De verschuldigde interesten aan de VMSW bedragen € 2.240.489,08 en zijn met € 34.244,37 gestegen.

Via het recentste financieringssysteem, FS3, werd € 1.803.989,28 gerecupereerd in de vorm van interestsubsidies. Kortom, de eigenlijke interestlast bedroeg € 436.508,80 in 2022.

Gezien de huidige en toekomstige projecten gefinancierd worden via FS3, zullen steeds meer interesten op die manier in mindering gebracht worden. Aan de KBC werd € 24.195,43 aan interesten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het kantoorgebouw in de Marktstraat.

	2018	2019	2020	2021	2022
Administratiekosten	€ 161.799,66	€ 192.877,31	€ 165.452,11	€ 174.452,51	€ 203.041,23
Bezoldigingen	€ 862.972,80	€ 917.428,19	€ 1.035.632,83	€ 1.003.977,18	€ 1.216.577,45
Onderhoud en herstel	€ 1.363.343,58	€ 1.258.328,04	€ 1.353.035,70	€ 1.441.564,47	€ 1.417.981,52
Brandverzekeringen	€ 81.573,87	€ 78.388,67	€ 71.733,58	€ 76.372,83	€ 79.710,78
Energiecertificaten	€ 9.486,40	€ 8.494,20	€ 8.016,25	€ 15.494,05	€ 15.984,10
Afschrijvingen	€ 3.492.382,07	€ 3.695.066,75	€ 3.352.116,42	€ 3.473.914,43	€ 3.707.713,35
Onroerende voorheffing	€ 483.782,22	€ 503.645,79	€ 528.012,30	€ 545.164,43	€ 567.230,39
Kosten van schulden	€ 2.078.796,27	€ 2.122.917,87	€ 2.209.596,07	€ 2.234.439,41	€ 2.264.693,51
Beheersvergoeding VMSW	-€ 41.714,06	€ 9 218,25	-€ 7.020,86	-€ 43.028,28	-€ 5.433,83
Totaal	€ 8.492.422,81€	€ 8.786.365,07	€ 8.716.574,40	€ 8.935.656,51€	€ 9.467.498,50

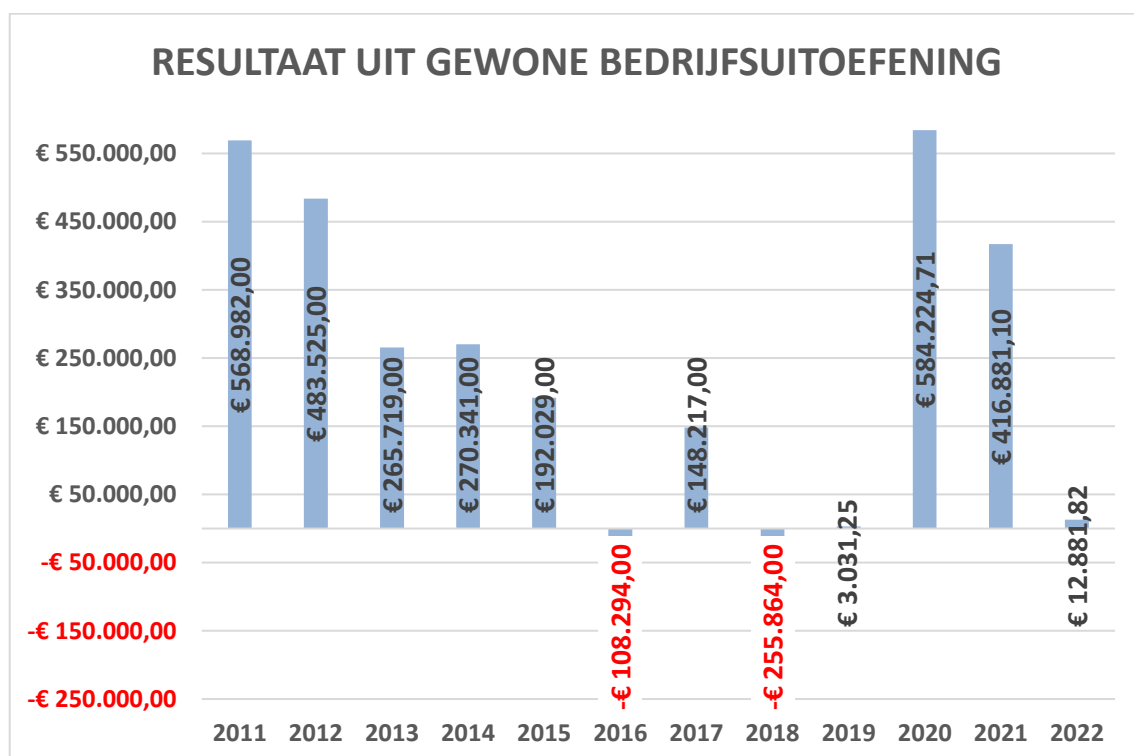
4.3. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

In 2022 haalde cvba Mijn Huis een negatief resultaat na belasting van € - 84.264,56.

Dit is € 603.456,56 lager dan in 2021. In 2022 werd er slechts één woning verkocht.

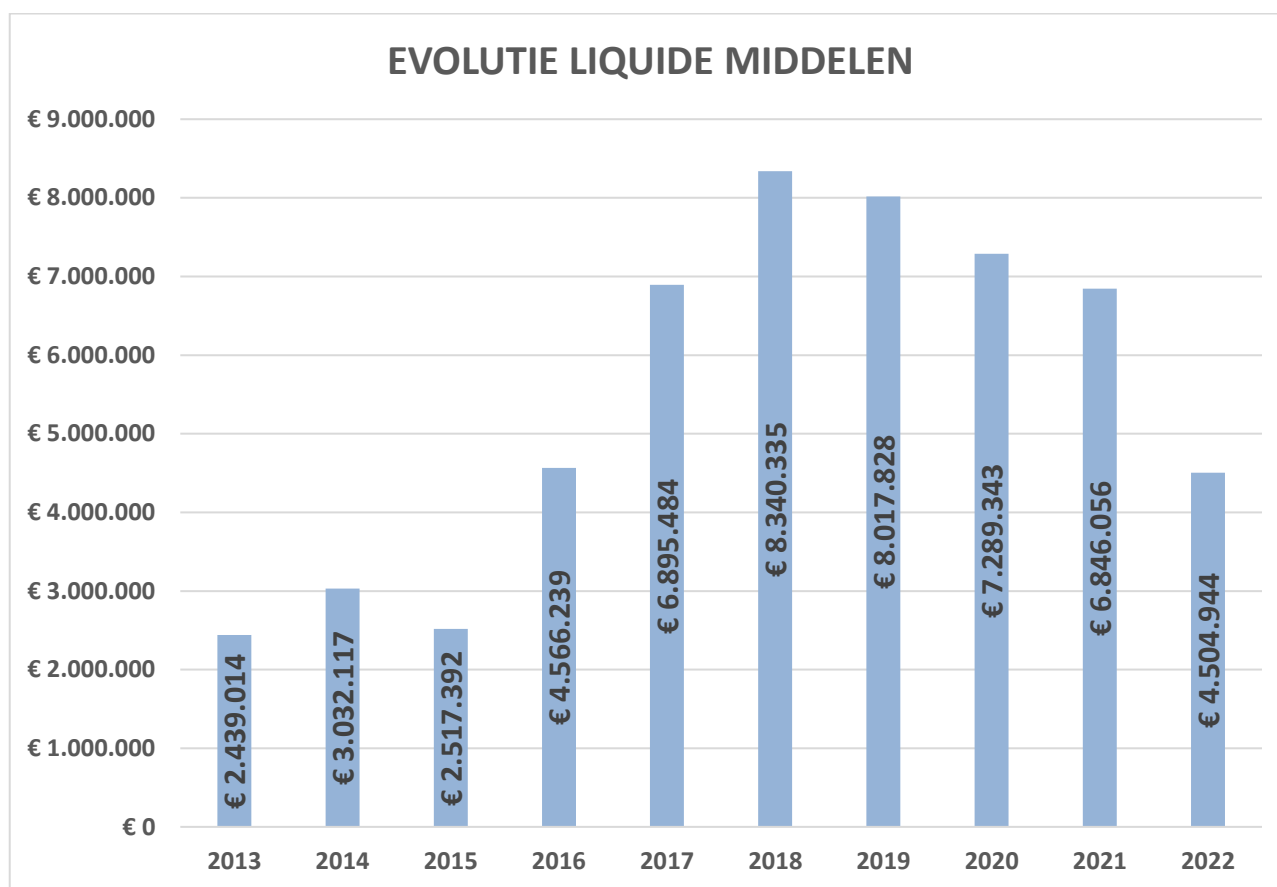
Het bedrijfsresultaat van € 416.881,10 is gedaald naar € 12.881,82.

	2020	2021	2022
Bedrijfsopbrengsten	€ 7.756.551,64	€ 7.838.411,09	€ 7.988.936,50
Bedrijfskosten	-€ 6.865.125,52	-€ 7.209.497,02	-€ 7.824.061,29
Financiële opbrengsten	€ 1.902.886,41	€ 2.037.361,51	€ 2.114.112,92
Financiële kosten	-€ 2.210.087,82	-€ 2.249.394,48	-€ 2.266.106,31
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 584.224,71	€ 416.881,10	€ 12.881,82
Uitzonderlijke opbrengsten	€ 19.771,86	€ 622.412,94	€ 357.805,01
Uitzonderlijke kosten	-€ 59.760,35	-€ 33.455,07	-€ 473.384,89
Belasting/terugname			
Belasting op resultaat	-€ 25.044,22	-€ 38.019,20	€ 31.315,32
WINST VAN HET BOEKJAAR	€ 519.192,00	€ 967.819,77	-€ 71.382,74



4.4. LIQUIDE MIDDELEN

In 2022 zijn de liquide middelen van Mijn Huis gedaald van € 8.262.625,35 naar € 5.935.397,70. In dit totaal is evenwel een bedrag van € 1.430.453,98 aan huurwaarborgen opgenomen. 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 € 4.504.943,72 eigen middelen op rekening staan.



De daling van de liquide middelen in 2022 heeft als belangrijkste redenen:

- Jaarlijks stijgende kapitaalaflossingslast van de lange termijn leningen.
- Het grootste deel van de renovaties en grote onderhoudswerken werd met eigen middelen gefinancierd.
- De aankopen van gronden werden eveneens gefinancierd met eigen middelen. Deze worden binnenkort omgezet naar FS3-leningen.

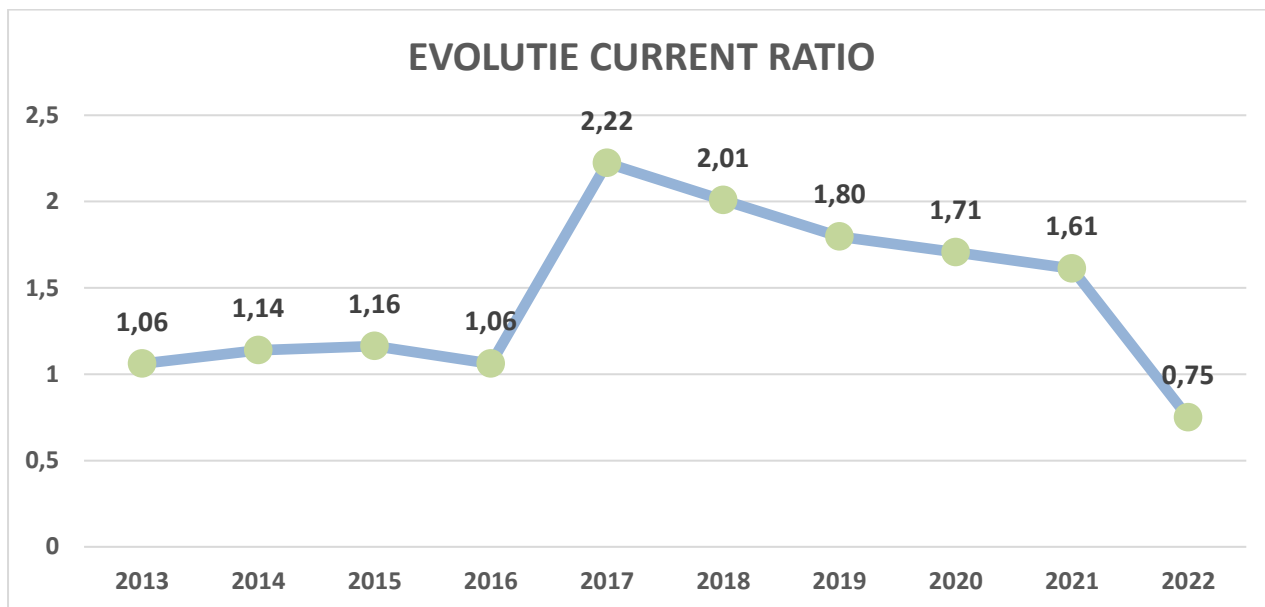
4.5. BALANS

ACTIVA		PASSIVA	
Immateriële Vaste Activa	€ 1.189,40	Kapitaal	€ 9.537,50
Materiële Vaste Activa	€ 148.390.342,90	Uitgiftepremies	
Financiële Vaste Activa	€ 260.500,00	Herwaarderingsmeerwaarden	€ 5.415.853,17
VASTE ACTIVA	€ 148.652.032,30	Reserves	€ 22.409.051,14
		Winst boekjaar	€ 170.428,03
Vorderingen > 1 jaar		Kapitaalsubsidies	€ 9.491.674,81
Vorraden	€ 17.773,58	EIGEN VERMOGEN	€ 37.496.544,65
Vorderingen < 1 jaar	€ 100.621,82		
Geldbeleggingen		VOORZIENINGEN	€ 1.369.148,49
Liquide middelen	€ 5.935.616,45		
Overlopende rekeningen	€ 841.593,21	Schulden leningen > 1 jaar	€ 106.011.803,94
VLOTTENDE ACTIVA	€ 6.895.605,06	Overige schulden	€ 1.469.896,92
		VREEMD VERMOGEN	€ 107.481.700,86
		LANGE TERMIJN	
		Schulden leningen < 1 jaar	€ 4.383.933,58
		Financiële schulden < 1 jaar	
		Handelsschulden	€ 3.200.233,47
		Ontvangen vooruitbetalingen	€ 0
		Schulden belastingen & soc. lasten	€ 825.823,24
		Overige schulden	€ 70.083,69
		VREEMD VERMOGEN	€ 8.480.073,98
		KORTE TERMIJN	
		OVERLOPENDE REKENINGEN	€ 720.169,38
TOTAAL ACTIVA	€ 155.547.637,36	TOTAAL PASSIVA	€ 155.547.637,36

4.5.1 Liquiditeitsratio

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

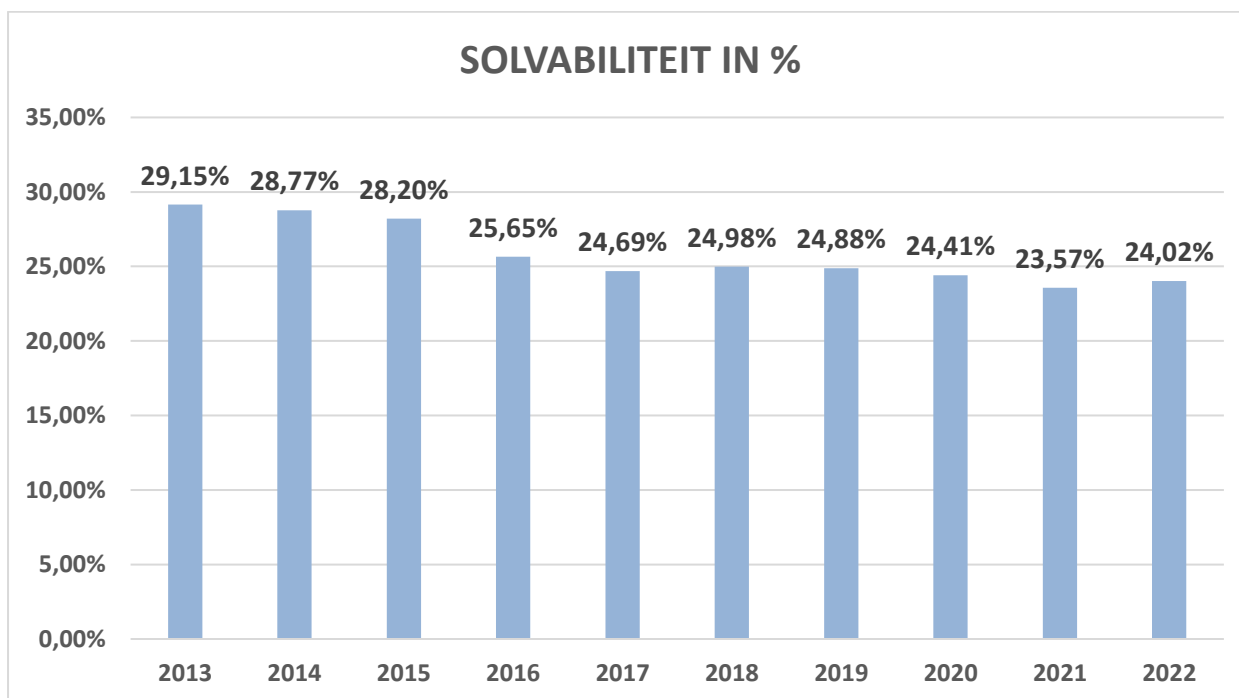
Bij de liquiditeitsratio worden de vlottende activa afgewogen ten opzichte van het vreemd vermogen op korte termijn. De daling van de liquiditeitsratio is om verschillende redenen slechts van tijdelijke aard.



4.5.2 Solvabiliteitsratio

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

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

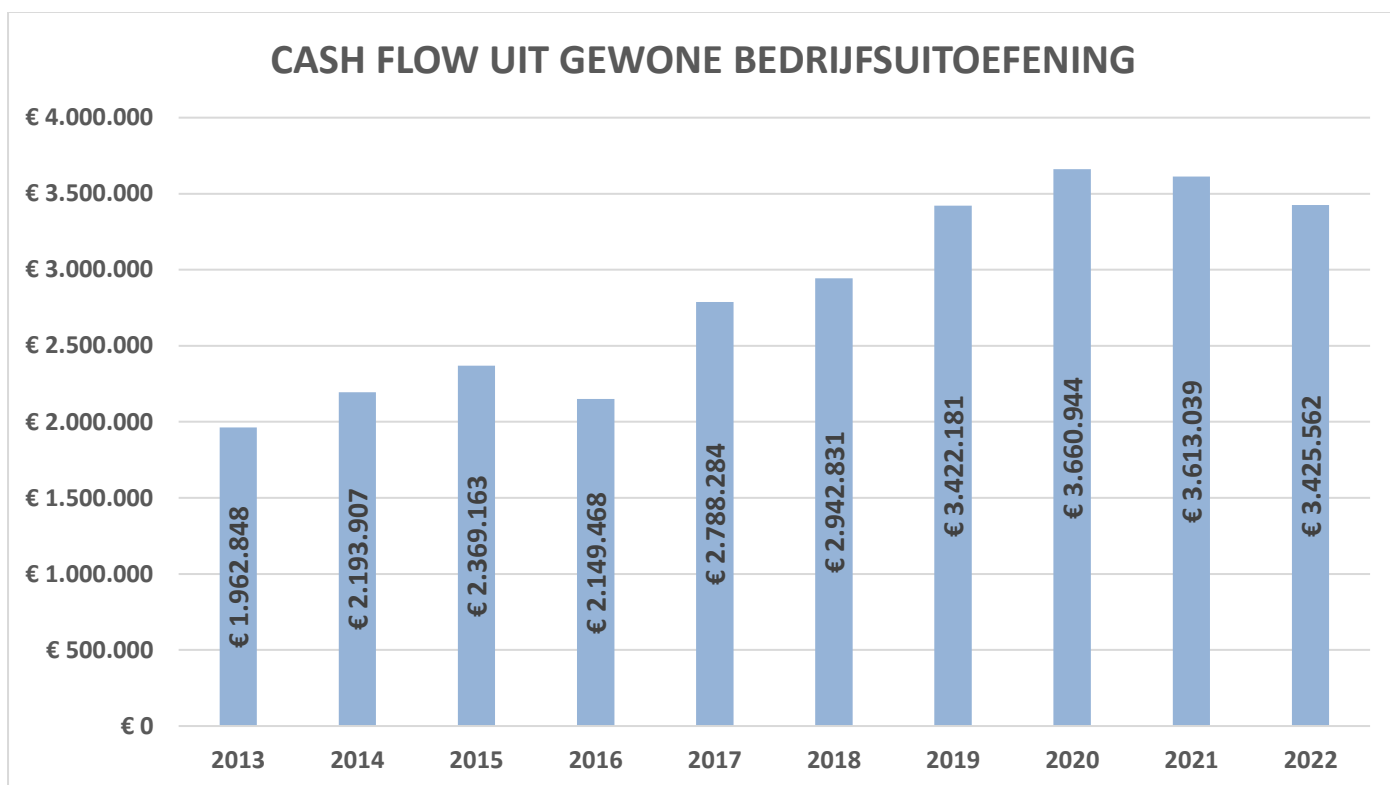


4.5.3 Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening

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 2022 bedraagt de cashflow € 3.425.562,09 een daling met € 187.476,75 t.o.v. vorig jaar.



MIJN HUIS cvba
Marktstraat 80
8530 Harelbeke
BE 0405.430.603

4.6 JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan OPGESTELD MET HET OOG OP DE ALGEMENE VEERGADERING VAN 03/04/2023

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2022 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

Commentaar bij de jaarrekening

De kerncijfers per 31/12/2022 kunnen als volgt vergeleken worden met die 31/12/2021 :

Resultatenrekening	31/12/2022	31/12/2021	Verschil (EUR)	Verschil (%)
Omzet	7.794.098,16	7.632.735,77	161.362,39	2,11
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	194.838,34	205.675,32	-10.836,98	-5,27
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	357.805,01	622.412,94	-264.607,93	-42,52
Handelsgoederen (-)	24.388,67	20.025,08	4.363,59	21,79
Diensten en diverse goederen (-)	2.306.094,47	2.001.698,25	304.396,22	15,21
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	1.216.577,45	1.003.977,18	212.600,27	21,17
Afschrijvingen (-)	3.670.928,18	3.473.914,30	197.013,88	5,67
Waardeverminderingen (-)	41.552,82	12.957,14	28.595,68	220,69
Voorzieningen (-)	-4.767,65	4.319,38	-9.087,03	-210,4
Andere bedrijfskosten (-)	569.287,35	692.605,69	-123.318,34	-17,81
Niet-recurrenten bedrijfskosten (-)	473.384,89	33.455,07	439.929,82	1415
Bedrijfswinst	49.295,33	1.217.871,94	-1.168.576,61	-96,96
Financiële opbrengsten	2.114.112,92	2.037.361,51	76.751,41	3,76
Financiële kosten (-)	-2.266.106,31	-2.249.394,48	-16.711,83	0,74
Winst (verlies) van het boekjaar	-102.698,06	1.005.838,97	-1.108.537,03	-110
Mutatie uitgestelde belastingen	29.148,63	-3.359,87	32.508,50	
Belastingen (-)	2.166,69	-34.659,33	36.826,02	
Regularisering van belastingen	241.810,77	-356.913,64	598.724,41	
Winst (verlies) na belasting	170.428,03	610.906,13	-440.478,10	-72,11

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn dit boekjaar laag omwille van verkoop van slechts één huurwoning.

Balans	31/12/2022	31/12/2021	Vershil (EUR)	Vershil (%)
Vaste activa	148.652.032,30	135.688.497,75	12.963.534,55	9,55
Voorraden	17.773,58	8.775,84	8.997,74	102,52
Vorderingen < 1 jaar	100.621,82	116.854,23	-16.232,41	-13,9
Geldbeleggingen en liquide middelen	5.935.616,45	8.262.625,37	-2.327.008,92	-28,17
Overlopende rekeningen	841.593,21	773.656,20	67.937,01	8,78
Activa	155.547.637,36	144.850.409,39	10.697.227,97	7,38
Eigen vermogen	37.496.544,65	34.147.045,13	3.349.499,52	9,81
Voorzieningen en uitgestelde belast.	1.369.148,49	1.403.064,77	-33.916,28	-2,42
Schulden > 1 jaar	107.481.700,86	103.616.767,37	3.864.933,49	3,73
Schulden < 1 jaar	8.480.073,98	4.958.779,15	3.521.294,83	71,01
Overlopende rekeningen	720.169,38	724.752,97	-4.583,59	-0,64
Passiva	155.547.637,36	144.850.409,39	10.697.227,97	7,38

Verwerking van het resultaat

	31/12/2022	31/12/2021	Vershil (EUR)	Vershil (%)
Te bestemmen winstsaldo :				
te bestemmen winst v/h boekjaar	170.428,03	610.906,13	-440.478,10	-72,11
Toevoeging aan het eigen vermogen :				
aan de overige reserves	170.428,03	610.906,13	-440.478,10	-72,11
Uit te keren winst :				
vergoeding van de inbreng	0,00	0,00		

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. Het voorstel tot winstverdeling wordt slechts definitief na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 37.496.544,65 euro.

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden.

Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds de afsluiting op 31/12/2022 hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen.

Behalve een fusie tot één woonmaatschappij, voorzien wij geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

Bijkantoren

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren in België of in het buitenland.

Korte beschrijving van de activiteiten

De missie van Mijn Huis bestaat erin om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen en verhuren van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen en de duurzaamheid en energiezuinigheid. In overleg en samenwerking met haar partners wil Mijn Huis een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering en lokale besturen. Daartoe wordt er ingezet op een transparante, correcte, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening.

Wijziging/bevestiging waarderingsregels

De waarderingsregels bij de afsluiting van de jaarrekening 2022 worden toegepast volgens het nieuw Ministerieel Besluit Vlaamse Regering van 15 december 2020.

Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, resultaat en financiële positie.

Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten

In 2020 en 2021 werden 45 en 25 aandelen terug ingekocht, respectievelijk van George Vanheuverzwijn en Frans De Ruyck. 45 van deze aandelen worden nog steeds in eigen portefeuille gehouden en zullen, naar aanleiding van het nieuw decreet geen nieuwe eigenaar meer krijgen.

Belangenconflict

In de loop van het boekjaar per 31/12/2022 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Op de Algemene Vergadering wordt u verzocht kwijting te verlenen aan de directeur, bestuurders en de commissaris betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

We vragen u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan het bestuursorgaan voor de uitoefening van zijn/haar mandaat over het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Harelbeke op 28/03/2023,

Koen Verdru
Directeur

Piet Decavele
Voorzitter Raad van Bestuur

5

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK