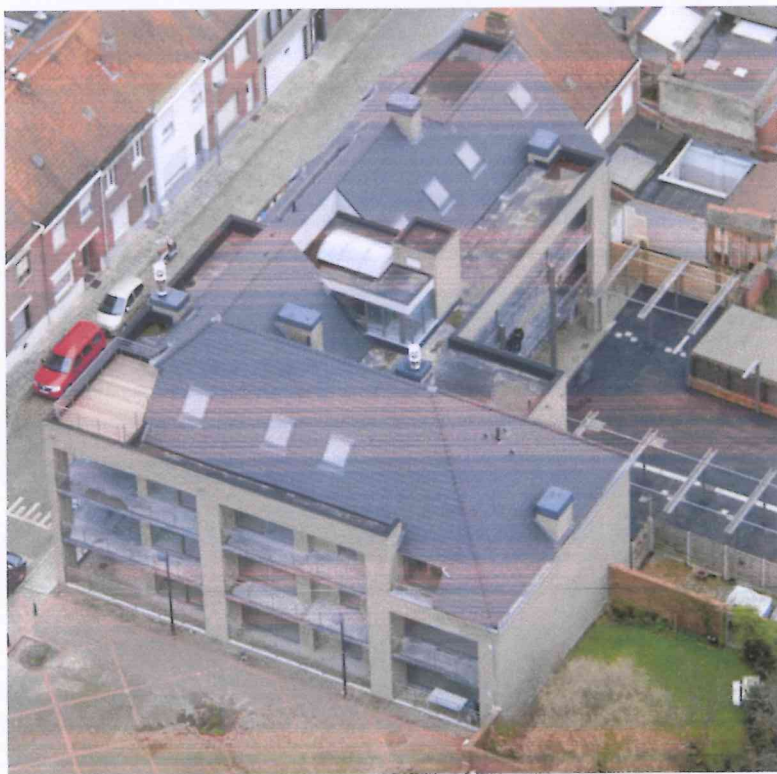


CVBA Mijn Huis



Jaarverslag 2011

Inhoud

Inleiding

1	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Algemene Vergadering	7
1.3	Raad van bestuur	9
1.4	Controleorganen	10
1.5	Personeel	11
2	PATRIMONIUM	13
2.1	Gronden	13
2.1.1	Onroerende transacties	13
2.1.2	Decreet grond- en pandenbeleid	16
2.2	Projecten	20
2.2.1	Opleveringen in 2011	20
2.2.1.1	Harelbeke: Ooststraat / Centrumpleintje: 15 huurappartementen	20
2.2.1.2	Harelbeke, Twee Bruggenstraat – Ter Abdijhoeve	21
2.2.2	Werken in uitvoering	22
2.2.2.1	Harelbeke : Lindenlaan 11: opbouw van 23 appartementen	22
2.2.3	Geplande projecten	23
2.2.3.1	Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen	23
2.2.3.2	Anzegem : Ter Schabbe : 34 huurwoningen	23
2.2.3.3	Anzegem (Vichte): Cottareel & Cardijn	24
2.2.3.4	Deerlijk : Waregemstraat 366: 15 appartementen	24
2.2.3.5	Deerlijk : Paanderstraat: 6 huurwoningen	25
2.2.3.6	Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen	25
2.2.3.7	Deerlijk: Beekstraat: 23 à 30 huurappartementen	26
2.2.3.8	Dentergem (Wakken): Mandelstraat 8: 3 appartementen	27
2.2.3.9	Harelbeke : Toekomststraat: opbouw 10 appartementen	27
2.2.3.10	Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 17 appartementen	28
2.2.3.11	Lendeledede, Winkelstraat	28
2.2.3.12	Lendeledede, De Vierschaar	29
2.2.3.13	Oostrozebeke, Ettingen	29
2.2.3.14	Oostrozebeke, Palingstraat	30
2.2.3.15	Waregem (Desselgem): Baneik	31
2.2.3.16	Dentergem (Wakken), Burg. Verstaenlaan: 3 woningen	31
2.2.3.17	Harelbeke, Markstraat 80	31

2.2.4	Projecten in voorbereiding	34
2.3	Evolutie patrimonium	35
2.3.1	Verkoop van huurwoningen	35
2.3.2	Overzicht Patrimonium 2011	35
2.3.3	Harelbeke, Marktplaats	37
2.4	Financiering nieuwe projecten	38
2.5	Renovaties in 2011	39
2.5.1	Renovaties voor mindervalide-persoon	39
2.6	Onderhoud en Herstel 2011	41
2.6.1	Algemeen	41
2.6.2	Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies	44
2.6.2.1	Leveren en plaatsen isolatie	44
2.6.2.2	Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen	45
2.6.2.3	Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen	46
2.6.3	Onderhoudsploeg	47
2.7	Financiering en planning renovaties en onderhoud	48
3	SOCIALE VERHUURING	50
3.1	Sociale huurwetgeving	50
3.1.1	Inschrijvingsvoorwaarden	50
3.1.2	Toewijzing van een woning	50
3.1.3	Aangepaste woongelegenheden voor gehandicapten	51
3.1.4	Toelatingsvoorwaarden	51
3.1.5	Lokaal toewijzingsreglement	52
3.1.6	Intern huurreglement	52
3.1.7	Huurovereenkomst	53
3.1.8	Proefperiode van 2 jaar	53
3.1.9	Huurprijsberekening	54
3.1.9.1	Overgangsformule 2008 – 2011	54
3.1.9.2	Marktwaaarde	54
3.1.10	EPC verslag	55
3.2	Actualisatie 2011	55
3.3	Huuradministratie	57
3.4	Huurinkomsten	63
3.5	Huurachterstal en huurschade	63
3.5.1	Gewone huurachterstal	63
3.5.2	Dubieuze vorderingen	63
4	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	65
4.1	Omzet van het boekjaar	65
4.2	Belangrijkste kosten	66
4.2.1	Administratiekosten	66

4.2.2	Onderhoud en herstel	67
4.2.3	Renovatie en onderhoud Harelbeke, Marktstraat 80	67
4.2.4	Brandverzekering	67
4.2.5	Beheersvergoeding VMSW	67
4.2.6	Bezoldigingen	68
4.2.7	Afschrijvingen	69
4.2.8	Onroerende voorheffing	69
4.2.9	Kosten van schulden	69
4.3	Resultaat van het boekjaar	71
4.4	Liquide middelen	72
4.5	Balansanalyse	73
4.5.1	Liquiditeitsratio	74
4.5.2	Solvabiliteitsratio	75
4.5.3	Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening	76
4.5.4	Lange termijn schuldgraad	77
4.5.5	Aflossingscapaciteit	77

Geachte Aandeelhouders,

Op 26 oktober 2010 besliste de raad van bestuur om renovatiewerken aan te vatten aan het bureelgebouw in de Marktstraat, te starten met de schilderwerken aan de voorgevel. Op 25 januari 2011 werd de opdracht gegund aan de bvba Jodecor die op 5 mei de werken aanvatte. Het resultaat is een schitterende gevel die de Marktstraat siert en die in de kerstperiode een eye-catcher met allure was. In het najaar werden de verouderde mazoutketels vervangen door een moderne gasketel. Nu reeds is het verschil in comfort en verbruik merkbaar.

In diezelfde periode startte de bvba BOA uit Lauwe met de opmaak van de website. Het uitgangspunt was een eenvoudige, gebruiksvriendelijke en informatieve website op poten te zetten. Het concept van de website werd binnenshuis op punt gesteld. Het resultaat mag er zijn. Op 1 oktober plaatste Mijn Huis de website online en het aantal bezoekers is sedertdien gestaag gestegen tot momenteel een 450-tal bezoeken per maand. Meer en meer worden via de website vragen gesteld door huurders en geïnteresseerden. De website verdient een pluim voor al wie eraan meewerkte – de bvba BOA en de medewerkers van Mijn Huis.

Wat betreft de onroerende transacties was 2011 een zeer actief jaar. Op 4 maart werd de authentieke verwervingsakte voor de Beekstraat te Deerlijk verleden en op 21 december de akte voor de verwerving van de gronden in de Roestraat te Beveren-Leie. Mijn Huis verwierf eveneens 7500 m² gronden te Desselgem – Tienbunder. Het betreft hier woonuitbreidingsgebied dat enkel door een sociale huisvestingsmaatschappij kan aangesneden worden. De akte werd op 19 oktober 2011 voor het aankoopcomité verleden. Te Ooigem kocht Mijn Huis het ex-kantoorgebouw van de Christelijke Mutualiteiten in de Bavikhoofsestraat. Dit gebouw wordt tijdelijk verhuurd aan de gemeente Wielsbeke die er de naschoolse opvang van de Vrije Basisschool zal in onder brengen in afwachting van een andere locatie. Te Harelbeke werden de onderhandelingen opgestart met de NV Immo Desimpel voor de verwerving van 4000 m² op de site Marbra-Lys. Naar analogie met de gronden in de Westwijk zal hier een gecombineerd project huur-koop gebouwd worden in samenwerking met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij uit Kortrijk. In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid kwamen meerdere voorstellen binnen. Op 13 oktober 2011 ondertekende Mijn Huis de verkoopsovereenkomst voor de verwerving van gronden te Wakken Groenhove. Binnen hetzelfde kader van het decreet grond-en pandenbeleid werden eveneens onderhandelingen opgestart te Harelbeke (Westwijk, Steenbrugstraat en Gaversstraat). De onderhandelingen met betrekking tot de gronden aan Ter Schabbe te Anzegem (fase II) zullen waarschijnlijk begin 2012 afgerond worden.

In 2011 werden eveneens twee woningen verkocht aan zittende huurders en het Comité tot Aankoop kreeg de opdracht om over te gaan tot de verkoop van 4 leegstaande woningen in de Dentergemstraat te Oostrozebeke. De verkoop heeft enige tijd op zich laten wachten, maar het Comité heeft ons verzekerd de verkoop in 2012 af te ronden.

Op 15 april 2011 ging de voorlopige oplevering door van de 15 appartementen aan het Centrumpleintje te Harelbeke. Het betrof een nagenoeg probleemloze werf die tijdig in gebruik kon genomen worden. Eind september 2011 had normaal de voorlopige oplevering moeten doorgaan van de 23 appartementen in de Lindenlaan. De aannemer bleef echter in gebreke waardoor de werken zeker vier maand vertraging opliepen.

De renovatiewerken aan de appartementsblokken in de Twee Bruggenstraat/ Ter Abdijhoeve konden op 7 juli - binnen de regelmatige weliswaar verlengde uitvoeringstermijn - opgeleverd worden. In samenspraak met de stad Harelbeke werd

gestart met de omgevingsaanleg maar jammer genoeg werd al snel vastgesteld dat ook de riolering aan vervanging toe was. Hierdoor werd de omgevingsaanleg geschorst en kan deze pas in 2012 verder afgewerkt worden. In latere fase dienen het binnenschrijnwerk en het schilderwerk van de algemene delen nog uitgevoerd te worden.

2012 zal zich eveneens als een druk jaar aanmelden. Zo mogen in het voorjaar de aanbestedingen verwacht worden voor de projecten te Wakken, Mandelstraat, Harelbeke, Toekomststraat en Deerlijk, Waregemstraat. In totaal staan een 26-tal projecten – in verschillende fases - op stapel voor in totaal 510 woonentiteiten.

Op het vlak van de renovaties aan het patrimonium was 2011 een overgangsjaar. Naar aanleiding van de beperkte liquide middelen eind 2010 besliste de directie om minder renovaties te financieren met eigen middelen, maar meer te werken met NFS2 via de VMSW. Ook dient er meer dan in het verleden aandacht gegeven te worden aan de naleving van de wet op de overheidsopdrachten. De doorlooptijd van de renovatieprojecten duurt hierdoor weliswaar langer maar de renovaties gebeuren meer gestructureerd en tegen betere eenheidsprijzen.

Niettemin werden volgende renovaties gerealiseerd. Bovenop de vervanging van 119 CV-ketels door de firma Deneckere werden nog eens 22 condensatieketels geplaatst. In 10 woningen werden de keukens vernieuwd en in 38 woningen alle hanggoten. In 20 woningen te Hulste en Lendeledede werden de voordeuren vervangen en in 15 overige woningen werden er sectionaalpoorten geplaatst. Voorts werden in 19 woningen nieuwe tuinafsluitingen geplaatst en in 16 woningen werd dakisolatie geplaatst waarvoor een premie verkregen werd.

In totaal bedroegen de uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken €913 173,00 hetzij een daling met 21%.

De leegstand binnen het patrimonium is in vergelijking met 2010 opgelopen tot 23 entiteiten. Dit is vooral te wijten aan de projectmatige aanpak van renovaties zoals hierboven beschreven. Vier woningen gelegen in de B. Verstaenlaan te Wakken - die totaal onverhuurbaar geworden – zullen gesloopt worden en vervangen door drie moderne woningen voor kleine gezinnen. Het dossier van 5 te renoveren woningen van ontwerper Callewaert-Creupelandt werd uitgebreid tot 14 woningen en zou in de toekomst dienst moeten doen als moederdossier om andere – gelijkaardige woningen te renoveren. In het voorjaar wordt eveneens gestart met de renovatie van 4 woningen te Deerlijk en Anzegem en 1 appartement in de Twee Bruggenstraat te Harelbeke.

Toch zal gezien de kostprijs van volledige renovatie, door onze maatschappij in de toekomst een grondige evaluatie dienen gemaakt te worden over het renoveren dan wel verkopen van oudere woningen. Met de opbrengst van de verkoop zouden andere woningen, waarvan het nog zinvol is om ze te renoveren, een upgrade kunnen krijgen.

De verhuring kende in 2011 een normale activiteit. Ter gelegenheid van de ingebruikname van de nieuwe versie van Sociopack leverde de dienst verhuring een grote inspanning om de oudere gerechtsdossiers "op te kuisen". Begin 2011 werd een nieuwe actualisatie uitgevoerd. Het verslag hierover werd aan de raad van bestuur overhandigd. Van de 1115 aangeschreven kandidaten bleven er uiteindelijk slechts 707 over. Op 22 februari bedroeg het aantal ingeschreven kandidaten echter terug 965. Belangrijk te vermelden is de vrij lange gemiddelde wachttijd voor kandidaathuurders – deze bedroeg in 2011 43 maanden en het relatief laag aantal toewijzingen. In 2011 werden slechts 65 woningen toegewezen en hiervoor dienden gemiddeld 3 kandidaten aangeschreven te worden.

Een aantal gemeenten beslisten in 2011 om de procedure voor de invoering van een lokaal toewijzingsreglement op te starten. Voor Waregem, Harelbeke en Deerlijk zullen deze in 2012 in werking treden.

Op 30 september 2011 werd opnieuw een aanpassing doorgevoerd met betrekking tot het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur. De belangrijkste wijzigingen situeren zich in de huurprijsberekening en in de inperking van de keuzemogelijkheid voor de huurders. Op de raad van bestuur van 29 november 2011 werd de nieuwe huurprijsberekening uitvoerig toegelicht. Op basis van de eerste prognoses zou de huuromzet ten gevolge van deze gewijzigde berekening stijgen met ongeveer 5%. Op dezelfde raad van bestuur werd ook het nieuwe intern huurreglement goedgekeurd. Op aanwijzen van het Agentschap Inspectie RWO werden hier de nodige aanpassingen aangebracht en eveneens op 29 november 2011 besliste de raad van bestuur om een aantal woningen met voorrang toe te wijzen aan personen met een handicap. Eerder werd reeds initiatief genomen om per gemeente een aantal woningen prioritair te renoveren en aan te passen naar de specifieke behoeften van minder valide personen. Een eerste renovatie dienaangaande werd met succes afgerond te Beveren-Leie, waar een gelijkvloers appartement in de Koning Albertstraat volledig aangepast werd ten behoeve van een rolstoelgebruiker.

Op het vlak van de huurachterstal werden de nodige inspanningen aangehouden. De effectieve huurachterstal in absolute cijfers liep in beperkte mate op tot €9 910,52 in vergelijking met €9 676,91 in 2010, maar de feitelijke huurachterstal bedraagt uiteindelijk toch slechts 0,18% op een totale huuropbrengst van €5 568 818,73. In 2010 bedroeg dit 0,19 % maar gerekend op een lagere huuromzet.

Op 4 januari 2011 startte Jochen Mores als vervanger voor Maurice Glorieux. De raad van bestuur besliste echter vrij snel tot aanwerving van Jana Deleersnijder in vervanging van eerdergenoemde. Jana startte haar proefperiode op 18 april 2011 op de dienst verhuur en op 1 november trad ze definitief in dienst bij Mijn Huis. Gezien de vrij hoge werkdruk in alle diensten en het ruime bouwprogramma van Mijn Huis zal in 2012 waarschijnlijk dienen uitgekeken te worden om het personeelsbestand nog verder te versterken.

De maatschappij kan over 2011 meer dan voortreffelijke cijfers voorleggen. De operationele winst bedroeg immers €697 244,23, hetzij een stijging met 40,6%. Niettegenstaande de uitzonderlijke opbrengsten €167 609,40 bedroegen, steeg de winst uit de gewone bedrijfsvoering tot € 529.635,83. Dit is een stijging met 37,65%. Ondanks de strikte investeringspolitiek en de versterking van de R/C bij de VMSW met ongeveer €248 000,00 blijft de zwakkere liquiditeitspositie een schaduwpunt. Dit is vooral te wijten aan het overmatig gebruik van eigen middelen bij renovaties van woningen in het verleden. Dit zal in de komende jaren een belangrijk aandachtspunt blijven. De jaarrekening werd door de toezichthoudende vennoten goedgekeurd en de raad van bestuur stelt voor om de winst te voegen bij het eigen vermogen.

De raad van bestuur wenst hierbij haar waardering uit te drukken ten aanzien van het voltallige personeel en hen te bedanken voor hun inzet gedurende 2011.

24 april 2012

De raad van bestuur

I BESTUURSORGANEN VAN DE VENOOTSCHAP

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, dit gebeurde voor het laatst op 31 mei 2005.

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). De bevoegde Minister voor de sector is mevr. Freya Van Den Bossche.

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 2009 waren er 108 sociale huisvestingsmaatschappijen. Van deze lokale maatschappijen zijn er 86 actief in de sector Verhuur en Beheer, 11 in de sector Kredietverlening en Verkoop en 11 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 :

"De woonvoorwaarden van de woonbehoeftegezinnen en alleenstaanden te verbeteren, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, een doelgericht sociaal gronden- en pandenbeleid te voeren voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen".

1.2 Algemene Vergadering

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

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

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

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

NR	NAAM	AANTAL AANDELEN
1	VLAAMS GEWEST	140
2	PROVINCIE WEST VLAANDEREN	140
3	STAD HARELBEKE	160
4	OCMW HARELBEKE	184
5	GEMEENTE ANZEGEM	160
6	GEMEENTE AVELGEM	5
7	GEMEENTE DEERLIJK	160
8	GEMEENTE DENTERGEM	160
9	GEMEENTE LENDELEDE	160
10	GEMEENTE OOSTROZEBEKE	160
11	STAD WAREGEM	160
12	GEMEENTE WIELSBEKE	160
13	GEMEENTE ZWEVEGEM	50
14	DECRAEMER KOEN	25
15	CALLEWAERT-OSTIJN JENNY	4
16	DESMET FRANS	25
17	DECAVELE-VERMOTE JEANNINE	25
18	DEHULLU PHILIPPE	25
19	AMEYE MARIE-JEANNE	10
20	DECAVELE PIET	25
21	LIBERT WILLEM	50
22	PEERS XAVIER	20
23	SCHOTTE JOZEF	6
24	OSTIJN MARIJKE	1
25	VANACKERE GABRIEL	25
26	VANLUCHENE DIRK	25
27	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45
28	WINDELS DOMINIQUE	14
29-30	VERHELST ROGER	50
31	LANGSWEIRDT DIRK	1
32	TOP MAURICE	25
33	DEGROOTE KOEN	25
34	CLAERHOUT JO	25
35	VANROBAYS PATRICK	25
36	VANEECKHOUTTE DENISE	25
37	PINOIE ERIC	25
38	DESMET JOZEF	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.
In de loop van 2011 werden de aandelen van Erna Vercruysse, Elke Nestler en Leon Buysse ingekocht. Jenny Callewaert – Ostyn kreeg 1 aandeel bij. De overige aandelen werden toegewezen aan Frans Desmet, Dirk Vanluchene en Koen De Craemer, elk voor 25 aandelen.

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 maken op 31/12/2011 deel uit van de raad van bestuur :

Decavele Piet	namens stad Harelbeke	Voorzitter
Vandemeulebroucke Willy	namens de provincie West Vlaanderen	Bestuurder
Windels Dominique	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
Degroote André	namens gemeente Avelgem	Bestuurder
Vandenberghe Annie	namens gemeente Anzegem	Bestuurder
Desmet Frans	namens gemeente Lendeledede	Bestuurder
Desmet Jo	namens OCMW Harelbeke	Bestuurder
Desmet Jozef	privé aandeelhouder	Bestuurder
Libert Willem	privé aandeelhouder	Bestuurder
Pinoie Eric	privé aandeelhouder	Bestuurder
Vermote Jeannine	privé aandeelhouder	Bestuurder
Ostijn Jenny	privé aandeelhouder	Bestuurder
Degroote Koen	privé aandeelhouder	Bestuurder

De duur van het mandaat van de bestuurders is vastgelegd op 6 jaar. De raad van bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter. Na 6 jaar kan het mandaat van bestuurder verlengd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering.
Niettegenstaande cvba Mijn Huis in 2011 85 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 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. Jozef Desmet is nog steeds lid van de raad van bestuur. In 2011 vonden er geen wijzigingen aan de samenstelling en de structuur van de raad van bestuur plaats.

1.4 Controleorganen

Artikel 25 van de statuten bepaalt dat "iedere vennoot het recht heeft controle uit te oefenen op de financiële toestand en de jaarrekening van de vennootschap alsook op de regelmatigheid van haar verrichtingen. De algemene vergadering kan die bevoegdheid evenwel overdragen aan één of meer controlerende vennoten die ze aanstelt".

In onze vennootschap werd voor deze laatste controlemogelijkheid geopteerd: Vervaeke Jeannine en Verhelst Roger werden aangesteld als controlerende vennoten.

Gezien voor deze controlemogelijkheid werd gekozen is er momenteel geen commissaris revisor benoemd in onze vennootschap. Ingevolge het ministerieel besluit van 22 oktober 2009 diende de maatschappij afstand te nemen van het bestuursprincipe met toeziende vennoten en had ze in het verleden reeds een externe commissaris moeten aan stellen. Naar aanleiding van een bezoek van de toezichthouder aan de vergadering van de raad van bestuur op 29 november 2011 werd de maatschappij hier nogmaals op gewezen. In 2012 zal er bijgevolg een bedrijfsrevisor dienen aangesteld 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. Mevrouw Hilde Storms werd aangesteld als hoofdtoezichthouder 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

Onze maatschappij werd in de loop van 2011 meerdere malen door de toezichthouder gesommeerd met betrekking tot het ontbreken van een intern reglement en de installatie van een directiecomité. Tot op heden werkte cvba Mijn Huis nog steeds met één bestuursorgaan; namelijk de raad van bestuur. De raad van bestuur keurde op 25 oktober 2011 een intern reglement goed, maar ingevolge het bericht van 14 november vanwege de toezichthouder werd dit aangepast en op 29 november 2011 werd de definitieve versie aanvaard.

1.5 Personeel

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 reeds 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.

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).

Het personeelsbestand van de maatschappij bestond op 31/12/2011 uit 8 voltijds bedienden, twee onderhoudslui en een aantal conciërges.

Op 4 januari 2011 startte Jochen Mores als vervanger van Maurice Glorieux op de dienst verhuring. Na enige overweging werd tijdens zijn proefperiode beslist de samenwerking niet verder te zetten. Jana Deleersnijder, die tijdens de selectieprocedure eveneens als zeer geschikt werd aangeduid, verving vanaf 18 april 2011 de heer Mores. Op 17 oktober 2011 werd zij definitief aangeworven met een contract van onbepaalde duur.

Voor de eerste maal in haar bestaan deed de maatschappij ook een beroep op een stagiaire. Mijn Huis contacteerde hiervoor het St. Amandscollege – campus Heilig Hart. Juffrouw Anne-Sophie Rogghe werd aangeduid om stage te lopen bij cvba Mijn Huis. Tot op heden voerde Anne-Sophie naar ieders tevredenheid administratieve taken uit voor de technische dienst en het onthaal. Dit initiatief is zeker voor herhaling vatbaar.

Op 15 oktober 2011 beviel Nele Vandermeersch van een flinke zoon, Cas. Tijdens haar zwangerschapsverlof werd Nele tijdelijk vervangen door Annelien Vanessche. Kort na haar start bij Mijn Huis kreeg Annelien echter een aanbieding binnen haar eigen vakgebied en diende Mijn Huis snel op zoek te gaan naar een nieuwe vervanging. Via het interimkantoor Forum Jobs te Waregem werd Lies Bauters gecontacteerd om Nele tijdens haar zwangerschapsverlof verder te vervangen. Zij bleek, binnen deze korte termijn, haar taak zeer goed te vervullen.

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 vrijdagnamiddag.

De burelen zijn geopend op woensdag- en donderdagvoormiddag van 8.30 uur tot 12.00 uur.

Op dondernamiddag zijn de burelen ook op afspraak open van 15.30 uur tot 18.30 uur.

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

Onthaal Kandidaat huurders	Nele Vandermeersch
Kandidaat huurders Algemene informatie	Piet Vanackere
Huurders	Jana De Leersnijder Emmy Vermeersch
Onderhoud en herstellingen	Vanessa Van Velthoven
Plaatsbeschrijvingen Opvolging herstellingen	Claude Vermoere
Boekhouding	Johan Cortier
Directie	Koen Verdru

II PATRIMONIUM

2 PATRIMONIUM

2.1 Gronden

2.1.1 Onroerende transacties

Op 31/12/2011 heeft cvba Mijn Huis 219 197 m² onbebouwde terreinen in bezit (13 689 m² meer dan 2010).

Ligging			Oppervlakte in m ²	Mutatie 2011
Anzegem	Anzegem	Ter Schabbe	9.663	
	Vichte	Oudenaardestraat	2.107	
Deerlijk		Waregemstraat	1.237	
		Drieknokstraat	7.460	
		Paanderstraat	1.171	
		Beekstraat (Boelareststraat)	4.454	4/03/2011
Dentergem	Wakken	Mandelstraat	102	
Harelbeke		Goudwinde/Goudberg	15.703	
		Goudwinde/Goudberg: infrastructuur	20.759	
		Toekomststraat	636	
		De Ceder	3.083	
		Pevernagestraat	1.633	
	Hulste	Ter Elst	56.411	
Oostrozebeke		Centrum	14.395	
		Palingstraat	27.014	
Waregem	Beveren Leie	Roestraat	2.038	21/12/2011
	Desselgem	Tienbunder	7.197	19/10/2011
		Ooigemstraat	26.606	
		Zilverberg	4.489	
Zwevegem	Heestert	Eikenborg	13.039	
TOTAAL			219.197 m²	

In 2011 werd er verder geïnvesteerd in de aankoop van bijkomende bouwterreinen.

Zo realiseerde Mijn Huis in 2011 volgende aankopen:

aankoop grond te Deerlijk, Beekstraat (4 454 m ²)	prijs : €685 000,00
aankoop grond te Beveren Leie, Roestraat (2 038 m ²)	prijs : €336 270,00
aankoop te Desselgem, Tienbunder (7 197 m ²)	prijs : €243 064,28

De totale waarde van de grond aankopen bedroeg €1 264 334,28 en de totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van €4 976 136,15.

Daarenboven werd te Ooigem het ex-CM-kantoor gekocht voor de koopsom van €230 000,00. De akte van deze aankoop werd verleden op 15 december 2011. Het pand is ondertussen weder verhuurd aan de gemeente Wielsbeke die er in afwachting van de nieuwbouw van een 8-tal appartementen de naschoolse opvang van de Vrije Basisschool te Ooigem huisvest.

Deze aankopen, voor een totaal van €1 494 334,28 werden quasi allemaal gefinancierd via het NFS2-systeem van de VMSW. Enkel de aankoop te Desselgem - Tienbunder werd met eigen middelen betaald.



Aangekochte grond in de Paanderstraat te Deerlijk



Te Deerlijk werden gronden in de Beekstraat aangekocht.



De aangekochte gronden in de Tienbunder te Desselgem. Deze palen aan de reeds in eigendom zijnde gronden van Mijn Huis.



Het kantoor van de CM te Ooigem.

Op 11 april 2011 bezorgde Mijn Huis een laatste aanbod naar de familie Devos betreffende de gronden te Bavikhove (dossier Bavikhove Noord). Zoals verwacht kwam vanuit de hoek van de verkopers geen antwoord.
Ook de onderhandelingen met betrekking tot de site Marbra Lys werden heropgestart. Hier mag in de loop van 2012 een definitieve beslissing verwacht worden.

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 is 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.

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

In de eigendomssector is 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 ook hier een serieuze inhaalbeweging noodzakelijk zal zijn.

Iedere gemeente waar minder dan 9 % van de woningen sociaal worden verhuurd (door een huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor) zal bijkomende sociale huurwoningen moeten bouwen tegen 2020. 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 betekent concreet dat cvba Mijn Huis in de periode 2009 – 2020 531 bijkomende sociale huurwoongelegenheden dient te realiseren.

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

De sociale last wordt opgelegd in volgende gevallen:

- verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw en verkavelingen met een grondoppervlakte groter dan 5.000 m², ongeacht het aantal loten;
- groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen worden ontwikkeld;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten, appartementsgebouwen welke aansluiten op een ander project van eenzelfde bouwheer of verkavelaar en samen meer dan een halve hectare bedragen.

Onder bovenvermelde voorwaarden moet het gemeentebestuur volgende sociale last koppelen aan de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning:

- voor Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen: min. 20 en max. 40% sociaal woonaanbod;
- voor overige natuurlijke personen en rechtspersonen: min. 10 en max. 20% sociaal woonaanbod.

De sociale last in plangebieden (grondoppervlakte > 5 000 m²) waar met een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) een bestemmingswijziging naar woongebied wordt doorgevoerd zijn strenger:

- voor Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen : min. 40 en max. 50% sociaal woonaanbod;
- voor overige natuurlijke personen en rechtspersonen : min. 20 en max. 25% sociaal woonaanbod.

De verkavelaar/promotor kan de sociale last op de volgende manier realiseren:

- uitvoering in natura: de verkavelaar/promotor bouwt zelf sociale huur of koopwoningen (volgens de technische en financiële normen van de VMSW). Bij huurprojecten worden deze woningen na opbouw verkocht aan de betreffende huisvestingsmaatschappij die de woningen daarna verhuurt;
- verhuring van de woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- verkoop van de gronden aan een huisvestingsmaatschappij, die daarna sociale huur of koopwoningen bouwt;
- een afkoop van de sociale last mits de betaling van een boete van €50 000,00 per niet-gerealiseerde woning.

Naar de private promotoren toe bouwde de wetgever ook een afnamegarantie in; namelijk het zogenaamde cascadesysteem. Dit betekent dat een private promotor in eerste instantie aan een in de betreffende gemeente actieve huisvestingsmaatschappij een aanbod uitbrengt. Indien deze maatschappij weigert of geen interesse toont dan mag de initiatiefnemer een andere sociale huisvestingsmaatschappij aanspreken. Indien ook deze maatschappij het aanbod niet aanvaardt dan is de VMSW verplicht de gronden of woningen aan te kopen tegen de in het decreet vermelde voorwaarden.

Niettegenstaande de goede bedoeling van het decreet grond- en pandenbeleid kwam de realisatie moeilijk op gang. Tot voor kort was er nogal wat twijfel omtrent de praktische realisatie en de te volgen procedures en kwam er vanuit de vastgoedsector nogal wat tegenstand; promotoren menen immers dat de verliezen die zullen geboekt worden ten gevolge het decreet verhaald zullen moeten worden op de private kopers of bouwers.

Vanaf de tweede helft van 2010 is er echter een positieve evolutie in de werking van het decreet merkbaar. Promotoren vinden de weg naar de sociale bouwmaatschappijen maar lang niet elk contact leidt tot een daadwerkelijke invulling door de bouwmaatschappijen zelf. Het verschil tussen de gevraagde prijs door promotoren en de prijs die SHM's voor deze gronden wensen te bieden ligt namelijk vrij ver uit elkaar. Hierdoor wordt aankoop in het kader van het decreet voor veel maatschappijen onbegonnen werk, waardoor zij afhaken en via het cascadesysteem de bal in het kamp van de VMSW leggen.

In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid werd onder andere de aankoop gerealiseerd van de gronden in de Roestraat (zie punt 2.1).

Voor de aanbiedingen te Wakken Groenhove en Anzegem ter Schabbe werd ter zake reeds een verkoopsovereenkomst getekend.

Bijkomende kreeg Mijn Huis nog nieuwe voorstellen, onder andere te Stasegem, Steenbrugstraat en te Harelbeke, Gaversstraat. In 2012 zullen deze dossiers zeker verder behandeld worden.

De onderhandelingen betreffende het dossier van de Westwijk te Harelbeke liepen moeilijker dan gedacht. Vooral de problematiek van het verleggen van de sociale last door de promotor bemoeilijkt in grote mate de evolutie in het dossier. De promotor wenste immers de opgelegde sociale last van het project Bistierland te verplaatsen naar het project Westwijk. Het dossier Westwijk is echter onderhevig aan een herziening van het vigerende BPA naar een RUP. Het inpassen van de sociale last was dan ook niet evident. Niettemin mag er begin 2012 een definitieve wending verwacht worden.

Volgens de onderstaande tabel blijkt dat er tussen 01/01/2008 en 31/12/2011 reeds 102 eenheden in het kader van de sociale last in rekening kunnen gebracht worden. Volgens de herwerkte planning komen daar in de periode van 01/01/2012 tot en met 31/12/2016 nog eens 352 eenheden bij.

Hierdoor zullen tegen eind 2016 454 eenheden in het kader van de sociale last gerealiseerd zijn.

Voor 2016 staan nogmaals 84 woonentiteiten gepland.

Op gemeentelijk vlak blijkt dat in de gemeenten Anzegem, Oostrozebeke, Wielsbeke en Zwevegem Mijn Huis het sociaal objectief volledig zal ingevuld hebben. Voor de andere gemeenten dienen desgevallend in de periode 2016-2020 nog een aantal projecten gerealiseerd te worden. Hierbij dienen we evenwel rekening te houden met de realisaties van de andere bouwactoren – deze zijn niet in de tabel opgenomen.

Cvba Mijn Huis zal in elk geval een substantiële bijdrage leveren tot het invullen van de opgelegde last van het decreet grond- en pandenbeleid.

	Nulmeting 31/12/2007	Sociale last	Gerealiseerd										GEREA- LISEERD 2016	DOEL DECREET	SALDO 2016				
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017				2018	2019	2020	
Anzegem	131	92															111	92	-19
Avelgem	2	2															0	2	2
Deerlijk	195	76															63	76	13
Dentergem	92	16															3	16	13
Harelbeke	537	183	48		19	15	23	10	3	29	35						182	183	1
Lendeledede	76	36									22						30	36	6
Oostrozebeke	97	49	20							69							89	49	-40
Waregem	163	69							24								24	69	45
Wielsbeke	153	8								9							9	8	-1
Zwevegem	37	0									27						27	0	-27
	1483	531	68	0	19	15	23	36	125	168	84								
			Gerealiseerd 2008 ----->				102				352	Inhaal 2016 --->				84			
			Gerealiseerd 2011														538	531	-7

2.2 Projecten

De bouwactiviteit van cvba Mijn Huis zal de komende jaren een hoge vlucht nemen. In 2011 werden 2 projecten opgeleverd en was er nog één project in uitvoering. De komende jaren zijn echter tal van nieuwe projecten gepland. Reeds in 2012 zal de verhoogde bouwactiviteit voelbaar worden. In het voorjaar zullen een drietal aanbesteed worden.

2.2.1 Opleveringen in 2011

2.2.1.1 Harelbeke: Ooststraat / Centrumpleintje: 15 huurappartementen

Op het centrumpleintje te Harelbeke bouwde Mijn Huis 15 appartementen en 11 carports. Het bouwprogramma bestond uit 5 appartementen met één slaapkamer en 10 appartementen met 2 slaapkamers. Alle carports zijn aan huurders van Mijn Huis verhuurd.

Oppervlakte terrein :	808 m ²
Ontwerper :	bvba Callewaert-Creupelandt
Aanbesteding :	22/01/2009
Bestelbedrag:	€1 505 963,84
Eindbedrag :	€1 528 788,39
Aannemer:	NV Damman – Deerlijk
Startdatum:	31/08/2009

De voorlopige oplevering ging door op 15/03/2011.



2.2.1.2 Harelbeke, Twee Bruggenstraat – Ter Abdijhoeve

De renovaties aan de zes appartementsgebouwen in de Twee Bruggenstraat werden op 1 juli 2011 opgeleverd.

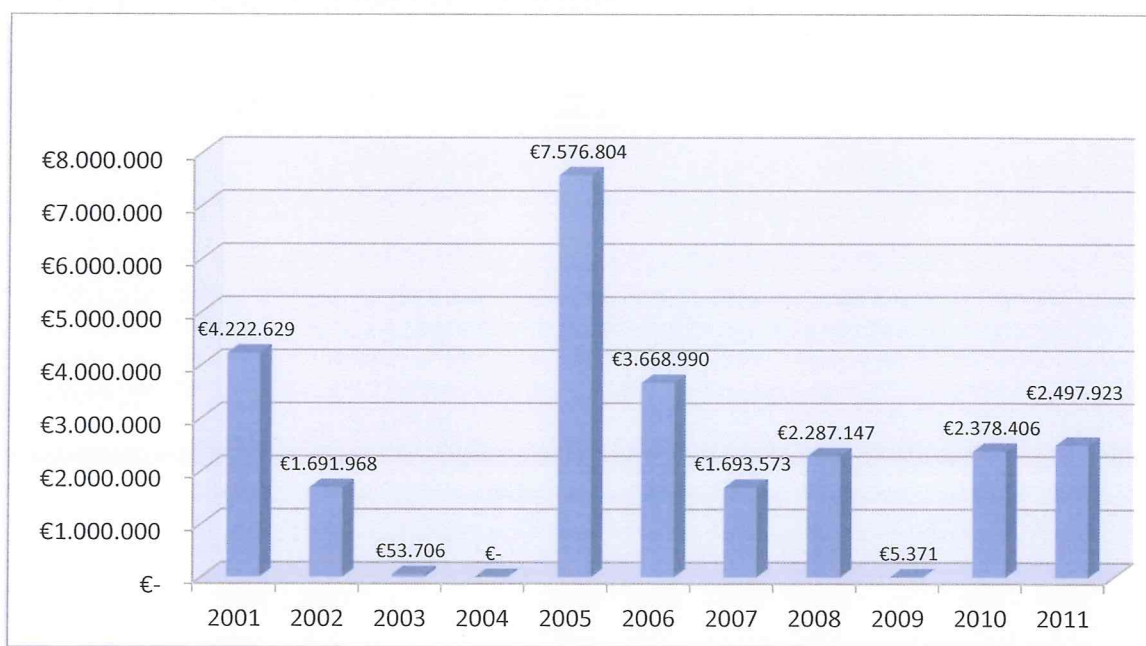
	DATUM OPENING BIEDINGEN	AANNEMER	BESTEL BEDRAG	DATUM AANVANG	VOORLOPIGE OPLEVERING	EIND BEDRAG
1 Renovatie van metalen terrassen	12/11/2009	COS	€ 108.384,00	15/03/2010	1/07/2011	€ 133.174,96
2 Gevelrenovatie	12/11/2009	CHERHYE	€ 487.062,50	15/03/2010	1/07/2011	€ 555.093,46
3 Renovatie van binnenschrijnwerk	27/05/2009	SPIESSENS	€ 34.680,00	1/12/2011		
4 Ventilatiewerken	21/04/2010	KORVENT	€ 47.305,44	1/06/2010	1/07/2011	€ 45.961,44
5 Kelderdichting	12/11/2009	BODIMA	€ 193.162,31	15/03/2010	1/07/2011	€ 234.905,48

De binnenschrijnwerken zijn momenteel lopende maar kunnen niet verder afgewerkt worden. Na de renovatiewerken bleek immers dat de kelders nog steeds water maakten. Bij nader inzien was dit te wijten aan de beschadigde riolering die, na onderzoek, volledig diende vervangen te worden.

Op 25 oktober 2011 besliste de raad van bestuur om Jan Vanheuverzwijn aan te stellen als architect om een bestek voor de herstellingswerken aan de riolering op te maken. Gezien de hoogdringendheid mag verwacht worden dat de werken in het voorjaar zullen uitgevoerd worden. Na deze herstellingswerken zal de stad Harelbeke de omgeving verder opruimen.

In een eindfase dient ook nog het binnenschrijnwerk vernieuwd te worden. Op 27 mei 2011 organiseerde cvba Mijn Huis hiervoor een onderhandelingsprocedure. De werken werden toegewezen aan de bvba Dirk Spiessens en zijn reeds deels uitgevoerd.

Het niveau van de opgeleverde werken ligt in de lijn van de voorbije jaren



Overzicht opgeleverde werken.

2.2.2 Werken in uitvoering

2.2.2.1 Harelbeke : Lindenlaan 11: opbouw van 23 appartementen

Het project behelst de bouw van 23 appartementen waarvan 5 appartementen met 2 slaapkamers en 18 appartementen met één slaapkamer. Er is eveneens een gemeenschapsruimte voorzien , 9 carports en een fietsenberging.

Oppervlakte terrein	: 3.083 m ²
Ontwerper	: architect Van Acker & Partners, Gent
Aanbesteding	: 15/10/2009
Bestelbedrag	: €2 284 886,62 + BTW
Aannemer	: bvba FRANS VERHELST, Koekelare
Startdatum	: 19/4/2010
Uitvoeringstermijn	: 530 kalenderdagen
Vermoedelijke einddatum	: 29/02/2012
Financiering	: NFS 2

Het project heeft tengevolge van het in gebreke blijven van de hoofdaannemer in de loop van 2011 verdere vertraging opgelopen en zal pas in de loop van februari 2012 opgeleverd kunnen worden.



Foto van het project in Lindenlaan genomen op 7 juli 2011.

2.2.3 Geplande projecten

2012 meldt zich aan als een zeer druk jaar betreffende projecten. Een aantal projecten kenden een verderzetting van reeds gevoerde initiatieven, andere projecten werden van nul opgestart.

De hieronder vermelde bespreking betreft enkel een summiere schets van de stand van zaken. Voor meer inlichtingen kan men steeds op de maatschappij terecht. In totaal is de maatschappij bezig met of in onderhandeling over een 26-tal projecten voor in totaal 510 woonentiteiten.

2.2.3.1 Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen

Het nieuwe voorontwerp van Jan Vanheuverzwijn werd door de raad van bestuur op 28 juni 2011 goedgekeurd en op 22 juli ontving Mijn Huis het positief advies vanwege de VMSW. De aanbesteding van de werken mag in de loop van 2012 verwacht worden.



2.2.3.2 Anzegem : Ter Schabbe : 34 huurwoningen



In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid rezen er in de loop van 2011 op verscheidene projecten problemen met de subsidiëring van infrastructuur. In die projecten waar het aantal aangeboden kavels hoger lag dan het sociaal objectief van de Vlaamse regering kon de infrastructuur aan deze kavels niet meer gesubsidieerd worden. Hierdoor kende het dossier gedurende 2011 een volkomen stilstand. Indien er duidelijkheid komt betreffende de subsidiëring mag er in 2012 zeker verdere evolutie verwacht worden.

Het bouwprogramma is ongewijzigd gebleven. Er komen 8 gezinswoningen met vier slaapkamers, 7 stapelwoningen en 12 één-slaapkamerappartementen voor minder-validen.

De 7 stapelwoningen zijn allen identiek en bestaan op het gelijkvloers uit een éénslaapkamerappartement en op de verdieping een tweeslaapkamer appartement voor alleenstaanden of kleine gezinnen.

De architect kreeg vanwege Mijn Huis alvast de opdracht niet te wachten met de verdere ontwikkeling van het definitief ontwerp.

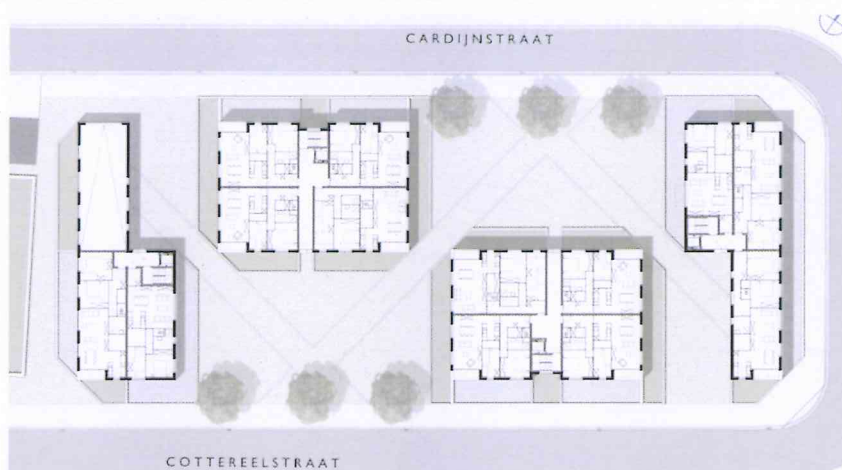
2.2.3.3 Anzegem (Vichte): Cottereel & Cardijn

De appartementen in beide gebouwen aan de Cottereel en Cardijnstraat zijn van slechte kwaliteit. Mijn Huis krijgt veel klachten over condensatie en lawaaihinder, de bovenste appartementen hebben veel last van waterinsijpeling en de appartementen zijn moeilijk toegankelijk voor senioren en minder-validen wegens het ontbreken van een lift.

Op advies van Jan Vanheuverzwijn besliste Mijn Huis op 25 januari 2011 om de beide gebouwen te slopen en te vervangen door moderne appartementen. Een vervangingsbouw zou immers niet substantieel meer kosten dan de gebouwen volledig te renoveren.

Er werd eveneens besloten om hiervoor de aanstellingsprocedure voor een ontwerper op te starten.

Na een beperkte offertevraag werd op 25 oktober 2011 architectenbureau Studio Plus uit Roeselare hiervoor aangesteld.

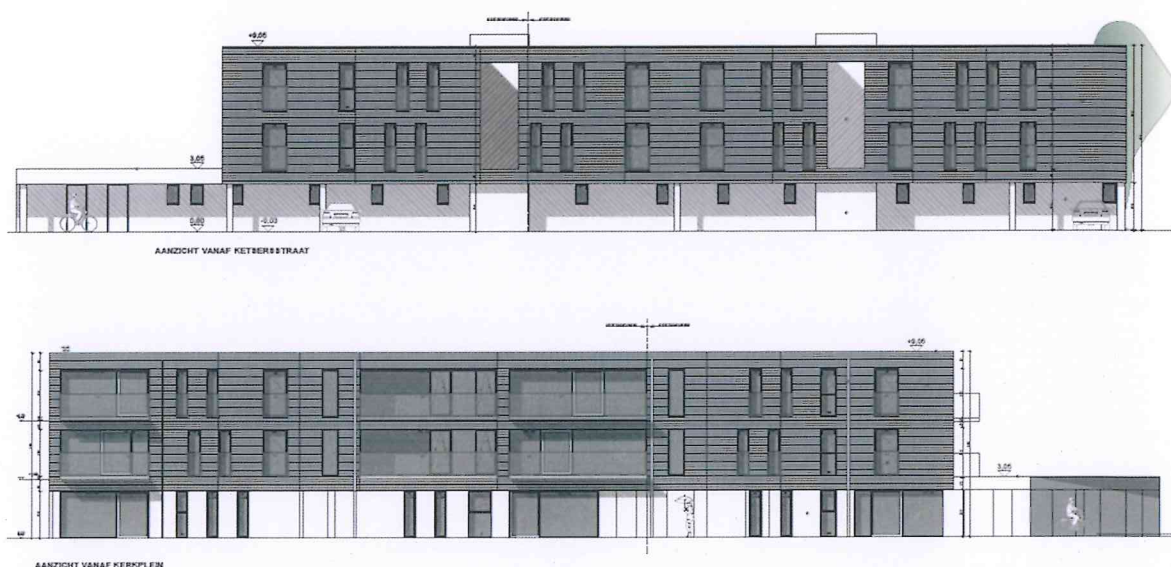


2.2.3.4 Deerlijk : Waregemstraat 366: 15 appartementen

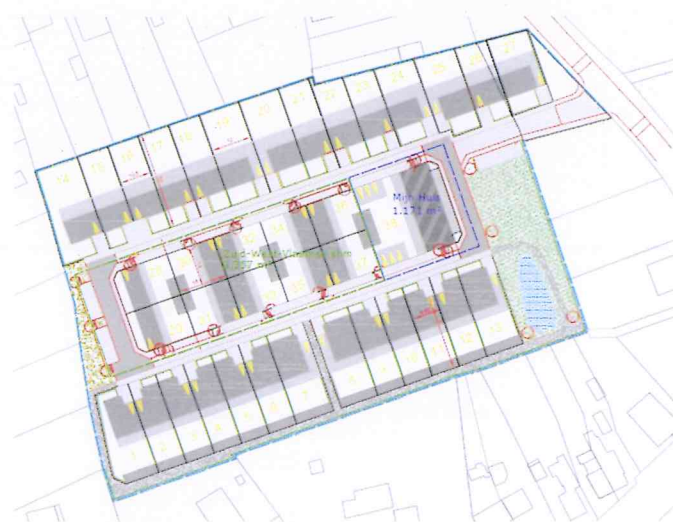


De bouwaanvraag voor het project werd op 2 september 2011 ingediend en aangezien het hier een goedgekeurd RUP betreft mag spoedig een vergunning verwacht worden. Aan de architect werd gevraagd om het definitief uitvoeringsdossier begin 2012 in te dienen zodat de aanbesteding in het voorjaar van 2012 zou kunnen doorgaan.

De oude bloemenwinkel werd alvast gesloopt om verdere verloedering tegen te gaan. Mijn Huis gaf hiervoor opdracht aan nv Nicolas Stadsbader uit Harelbeke.



2.2.3.5 Deerlijk : Paanderstraat: 6 huurwoningen



Omwille van dezelfde problematiek als bij het project van Anzegem Ter Schabbe werd er geen vooruitgang geboekt in dit project. Niettegenstaande het plan van de infrastructuur reeds in ontwerpfasen is, kreeg Intercommunale Leiedal immers geen subsidies meer voor de infrastructuur van de aangeboden kavels. De intercommunale vroeg daarom aan de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij om

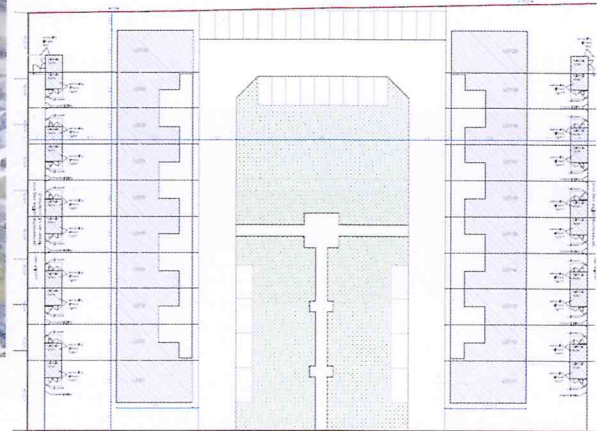
een aantal kavels over te kopen en hierop koopwoningen te bouwen. De gemeente Deerlijk gaf hierover een positief advies.

2.2.3.6 Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen

Op 28 juni 2011 stelde de raad van bestuur architect Steven Verbeke aan als ontwerper voor 16 woningen in de Driesknoklaan. Na de aanmelding van de infrastructuurwerken bij de VMSW werd studiebureau Plantec aangeduid om de wegenis uit te tekenen.

Na onderzoek is gebleken dat het terrein voldoende ruimte biedt voor de bouw van 20 in plaats van de 16 oorspronkelijk voorziene woningen. Met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij te Kortrijk zal een gecombineerd project van 12 huur- en 8 koopwoningen gerealiseerd worden.

De eerste ontwerpen werden reeds opgemaakt, maar er dient gewacht te worden op de evolutie in het infrastructuurdossier om het bouwdoossier verder te zetten.



2.2.3.7 Deerlijk: Beekstraat: 23 à 30 huurappartementen

Nadat de raad van bestuur in november 2010 besliste om een ontwerper voor dit project aan te stellen werd een algemene offertevraag uitgeschreven. Architect Jan Vanheuverzwijn werd hierbij laureaat en op 22 februari 2011 aangesteld als architect voor de bouw van 28 appartementen. Studiebureau Plantec zal in combinatie met de aanleg van de Driesknoklaan instaan voor de omgevingswerken en het voorontwerp zal diensgevolge gelijktijdig opgemaakt worden.



2.2.3.8 Dentergem (Wakken): Mandelstraat 8: 3 appartementen



BOUWEN VAN 3 APPARTEMENTEN te WAKKEN, MANDELSTRAAT
Architect JAN VANHEUVERZWIJN 05671.51.85

MIJN HUIS HARELBEKE

Op 22 februari 2011 keurde de raad van bestuur het voorontwerp van dit project goed. Mijn Huis diende op 13 mei 2011 de bouwaanvraag in en de gemeente Dentergem leverde op 26 augustus de vergunning af voor de bouw van 3 appartementen.

Het definitieve bouwprogramma bestaat uit twee appartementen van het type 2/3 (twee slaapkamers voor drie personen) en één appartement van het type 2/4 – met twee slaapkamers voor vier personen.

Op 5 oktober 2011 werd het definitief ontwerp dossier naar de VMSW opgestuurd en op 20 december 2011 kreeg Mijn Huis het fiat om de werken aan te besteden. De openbare aanbesteding is voorzien op 28 februari 2012. De raming bedraagt €310 807,13.

2.2.3.9 Harelbeke : Toekomststraat: opbouw 10 appartementen



Op 1 februari 2011 weigerde de stad Harelbeke, op advies van de stedenbouwkundige diensten te Brugge verrassend de bouwvergunning voor de bouw van 10 appartementen op de hoek van de Toekomststraat en Brabantstraat. De raad van bestuur besliste op 22 februari 2011 om hier tegen beroep aan te tekenen.

Na een procedure voor de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen besliste deze op 6 juni 2011 om deze vergunning vooralsnog toe te staan, mits de plaatsing van zichtscherms aan de gaanderij op de achtergevel.

De ontwerper zette hierop zijn ontwikkeling van het definitief ontwerp verder, welke op 23 november 2011 bij de VMSW ingediend werd.

Het definitieve bouwprogramma bestaat uit 5 appartementen van het type 2/3 (met twee slaapkamers voor drie personen) en 5 appartementen van het type 2/4 (met twee slaapkamers voor vier personen). Op het gelijkvloers is er een parking met 10 parkeerplaatsen voorzien. De raming van het project bedraagt €1 118 980,44 en de aanbesteding zal begin 2012 plaats vinden.

2.2.3.10

Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 17 appartementen



Als ontwerper werd architect Vanherweghe Geert aangesteld die een eerste ontwerp opmaakte van 7 wooneenheden met 22 achterliggende garages. Na de aankoop van het aanpalende perceel werd een nieuw voorontwerp opgemaakt voor de bouw van 17 één-slaapkamerappartementen.

Gezien één-slaapkamerappartementen niet echt gegeerd zijn en bovenal niet altijd praktisch besliste de raad van bestuur op 19 april 2011 om de ontwerper een nieuw voorontwerp te vragen met twee-slaapkamerappartementen.

In de loop van 2011 werd het nieuwe schetsontwerp tweemaal voorgelegd met de nodige opmerkingen tot gevolg. Het voorontwerp zal echter begin 2012 gefinaliseerd worden.

2.2.3.11

Lendelede, Winkelstraat

Op 30 november 2010 besliste de raad van bestuur om architectenbureau Callewaert-Creupelandt als ontwerper aan te stellen en reeds op 25 januari 2011 werd het voorontwerp voorgelegd en goedgekeurd.

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.



Op 22 maart 2011 diende Mijn Huis de bouwaanvraag in en groot was de consternatie toen deze op 29 juni 2011 op advies van ruimtelijke ordening te Brugge geweigerd werd, ondanks dat er tot driemaal toe een drie-partijenoverleg was doorgegaan met de gemeente, de ontwerper, de architect en de stedenbouwkundige ambtenaar van Brugge. Nadat de gemeente zelf contact had gezocht met Ruimtelijke Ordening Vlaanderen werd onmiddellijk tegen deze beslissing beroep ingesteld bij de

Bestendige Deputatie die vooralsnog de vergunning op 21 oktober 2011 verleende. De architect is momenteel bezig met de verdere ontwikkeling van het definitief ontwerp, dat in het voorjaar van 2012 mag verwacht worden.

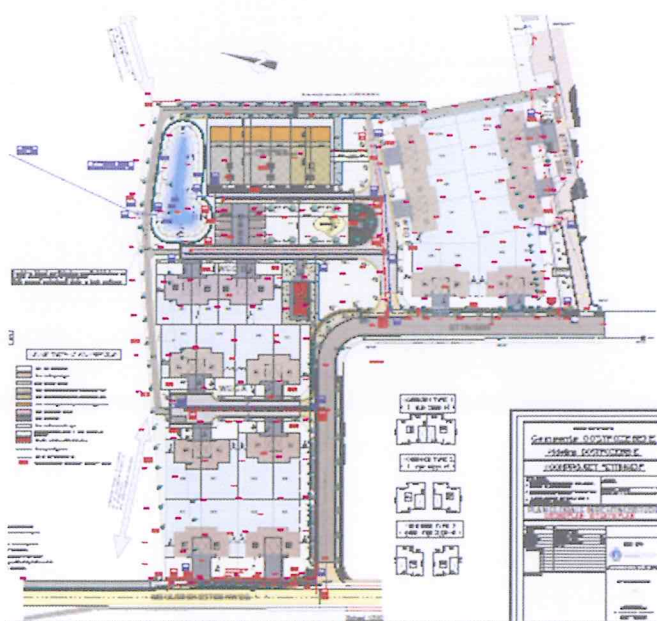


Op 25 januari werd dit dossier uitvoerig besproken in de raad van bestuur. De gemeente Lendeledede is immers vragende partij naar meer sociale huurwoningen en gezien de onderbezetting van het terrein in De Vierschaar bestaat

de mogelijkheid om hier nog een aantal woningen bij te bouwen. Hiervoor dient echter het bestaande BPA aangepast te worden naar een nieuw RUP en zal er een eigendomsoverdracht moeten gebeuren.

De omgeving rond de gebouwen is immers opgenomen in het openbaar domein. De gemeente Lendeledede heeft hiervoor haar volle medewerking toegezegd. De bestaande gebouwen op De Vierschaar zijn dringend aan renovatie toe. Er zijn veel klachten over waterinsijpeling en het voegwerk van de gevels brokkelt door de vorst stelselmatig uit.

Na een beperkte offertevraag werd architectenbureau Callewaert-Creupelandt op 25 oktober 2011 aangesteld als ontwerper voor zowel de renovatie als de nieuwbouw van een 22-tal appartementen en op 29 november werd wegens hoogdringendheid beslist om de daken met voorrang te herstellen. Intussen kreeg Mijn Huis het aanbod om de naastliggende gronden aan De Vierschaar te verwerven. Deze verwerving zou perspectieven bieden om een kwalitatief hoogstaand project te bouwen. In 2012 mag hierover verder nieuws verwacht worden.



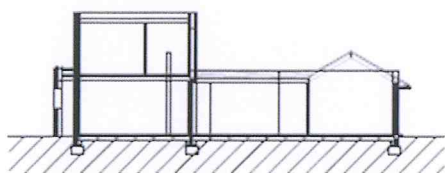
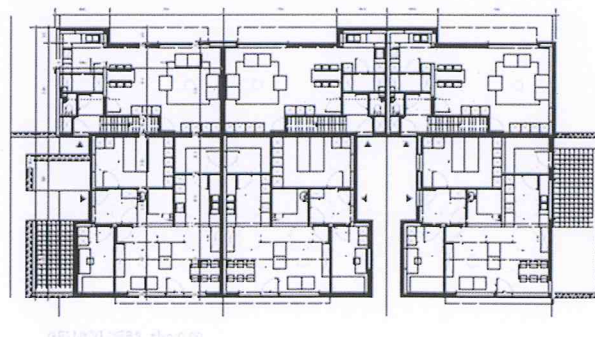
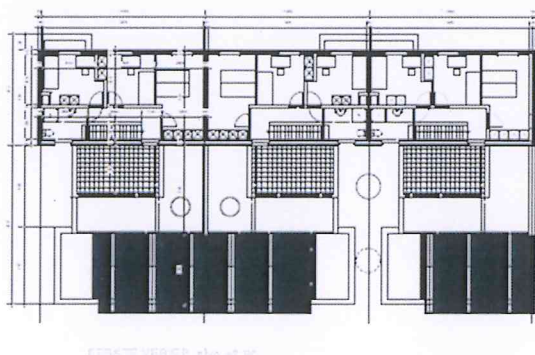
Nadat studiebureau Verschaeve uit Loppem op 28 september 2010 aangesteld werd om een visieplan op te maken, werd ook hetzelfde bureau door de VMSW aangesteld om op te treden als ontwerper van de infrastructuur. Het bleef echter lange tijd stil en pas op 29 november 2011 kon het inrichtingsplan goedgekeurd worden, waarna Mijn Huis besliste om een ontwerper aan te stellen voor de bouw van een 12-tal huurwoningen en 18 huurappartementen.

Gezien de aanstellingsprocedure voor de ontwerper in twee fasen verloopt zal ten vroegste tegen eind mei 2012 een beslissing kunnen genomen worden.



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

gemeente werd nadien besloten om hier 18 huurappartementen te bouwen. Het infrastructuurdossier lag enige tijd stil op vraag van Mijn Huis die voor de gewone huurwoningen wenste na te gaan of er in de plaats van gestapelde woningen, geen horizontaal gekoppelde woningen konden gebouwd worden. Het infrastructuurplan werd hiervoor in beperkte mate aangepast en in het najaar finaliseerde het studie bureau Demey uit Roeselare de wegenisplannen. De aanbesteding hiervoor mag in 2012 verwacht worden.



Afbeelding van de gekoppelde woningen. Vooraan wordt een gelijkvloerse woning voor senioren voorzien; aan de achterzijde een duplexwoning voor kleine gezinnen.

2.2.3.15 Waregem (Desselgem): Baneik

De restgronden op de Zilverbergwijk te Desselgem werden blijkbaar nooit overgedragen naar het openbaar domein en zijn dus nog steeds eigendom van Mijn Huis. Op één van de resterende percelen gelegen aan Baneik konden volgens de directeur 4 à 6 bijkomende woningen gebouwd worden. Op 25 januari 2011 besliste de raad van bestuur om hiervoor een ontwerper aan te stellen en op 19 april kreeg architectenbureau Callewaert-Creupelandt na een onderhandelingsprocedure hiervoor de opdracht.

Na enkele besprekingen met de gemeente werd een ontwerp voorgelegd met 10 appartementen. Dit werd op 21/11/2011 met de VMSW besproken. Op haar beurt bezorgde de VMSW haar opmerkingen en het voorontwerp wordt begin 2012 ingediend.



2.2.3.16 Dentergem (Wakken), Burg. Verstaenlaan: 3 woningen

Op 25 juni 2011 besliste de raad van bestuur om de 4 onverhuurbare seniorenwoningen te slopen en te vervangen door 3 nieuwe woonunits. Jan Vanheuverzwijn werd, in voorbereiding van zijn contract voor de Mandelstraat 8, aangezocht om een voorontwerp op te maken.

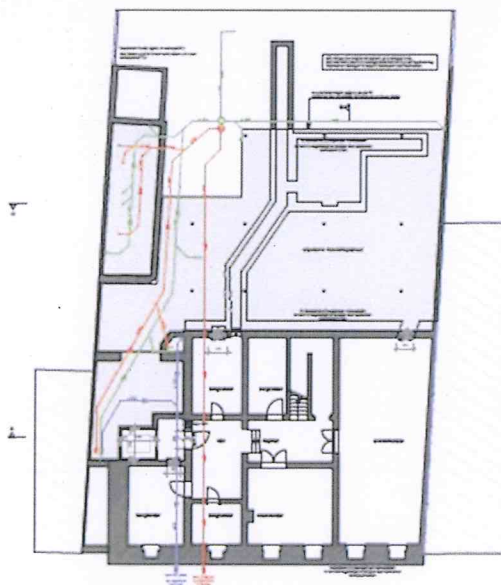
2.2.3.17 Harelbeke, Markstraat 80

De uitbreiding van de burelen in de Markstraat 80 vormt een rode draad gedurende het volledige werkjaar 2011.

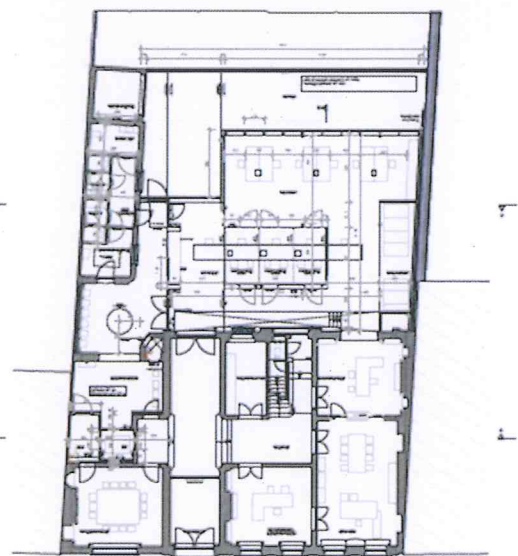
Op 25 januari 2011 besliste de raad van bestuur tot het behoud van de burelen in de Marktstraat en de uitbreiding het bestaande gebouw. Op 19 april stelde de raad van bestuur Architect Goedefroo + Goedefroo aan als ontwerper van de nieuwe burelen en keurde op 27 september 2011 reeds het voorontwerp goed. De aanbesteding voor de werken is voorzien in het voorjaar van 2012 en de werken zullen waarschijnlijk in de 2de helft van 2012 starten.

De plannen worden hieronder weergegeven.

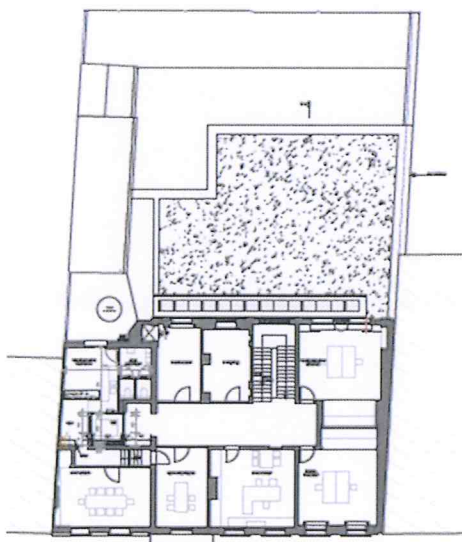
Voor meer inlichtingen kan men steeds terecht bij de directie.



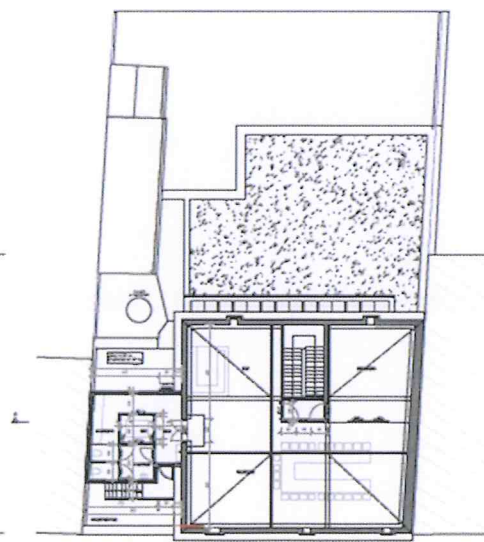
Kelder



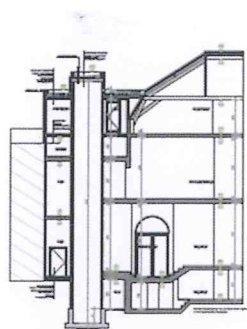
Gelijkvloers



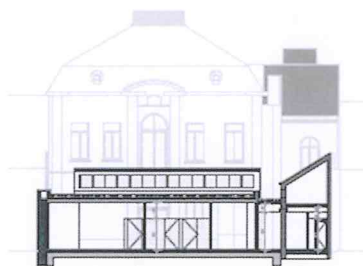
Eerste verdiep



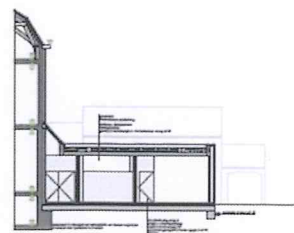
Zolder



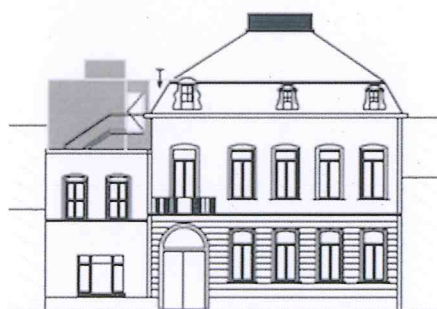
Doorsnede AA'



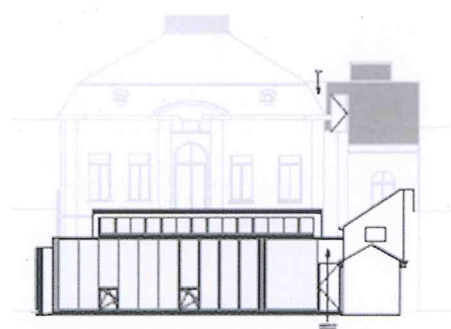
Doorsnede BB'



Doorsnede CC'



Voorgevel



Achtergevel



2.2.4 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, zullen in de loop van 2012 waarschijnlijk nog een aantal nieuwe projecten opgestart worden:

- Anzegem, Schabbe – fase II: 8 woningen
 - o Aankoop jegens Hyboma in het kader van het decreet Grond-en pandenbeleid
- Dentergem (Wakken): Groenhove : 8 woningen
 - o Aankoop jegens Hyboma in het kader van het decreet Grond-en pandenbeleid
- Harelbeke, Westwijk: 35 huur- en 15 koopappartementen
 - o aankoop grond in het kader van decreet Grond- en pandenbeleid
- Harelbeke (Stasegem), Marbra-Lys: 24 huur- en 12 koopappartementen
 - o Aankoop grond aan Immo Desimpel
- Harelbeke, Steenbrugstraat: 8 appartementen
 - o Aankoop grond in het kader van decreet Grond- en pandenbeleid
- Ooigem, Bavikhoofsestraat: 8 appartementen
 - o Aankoop jegens Christelijke Mutualiteiten van het ex-CM kantoor
- Waregem (Beveren-Leie), Roestraat: 10 à 15 woningen
 - o Aankoop jegens Hyboma in het kader van het decreet Grond-en pandenbeleid

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

- 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

2.3 Evolutie patrimonium

2.3.1 Verkoop van huurwoningen

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.

Sinds 2007 hebben 14 huurders van dit recht gebruik gemaakt; waarvan 1 huurder in 2011. De woning te Harelbeke, Venetiëlaan 16 werd verkocht voor de prijs van €135 000,00. Cvba Mijn Huis realiseerde hierdoor een uitzonderlijke opbrengst van €117 840,70.

2.3.2 Overzicht Patrimonium 2011

Het aantal wooneenheden dat onze vennootschap bezit is met 14 wooneenheden gestegen t.o.v. 2010:

toestand 31/12/2010	1.522 wooneenheden
verkochte huurwoning Harelbeke, Venetiëlaan, 16	- 1 wooneenheid
Ingebruikname per 1/04/2011: 15 appartementen Harelbeke 't Centrumpleintje	+ 15 wooneenheden
Totaal aantal woningen op 31/12/2011	1.536 wooneenheden

Van de 1522 wooneenheden zijn er 949 woningen en 587 appartementen. Daarnaast bezit onze vennootschap 288 garages en 1 winkelruimte.

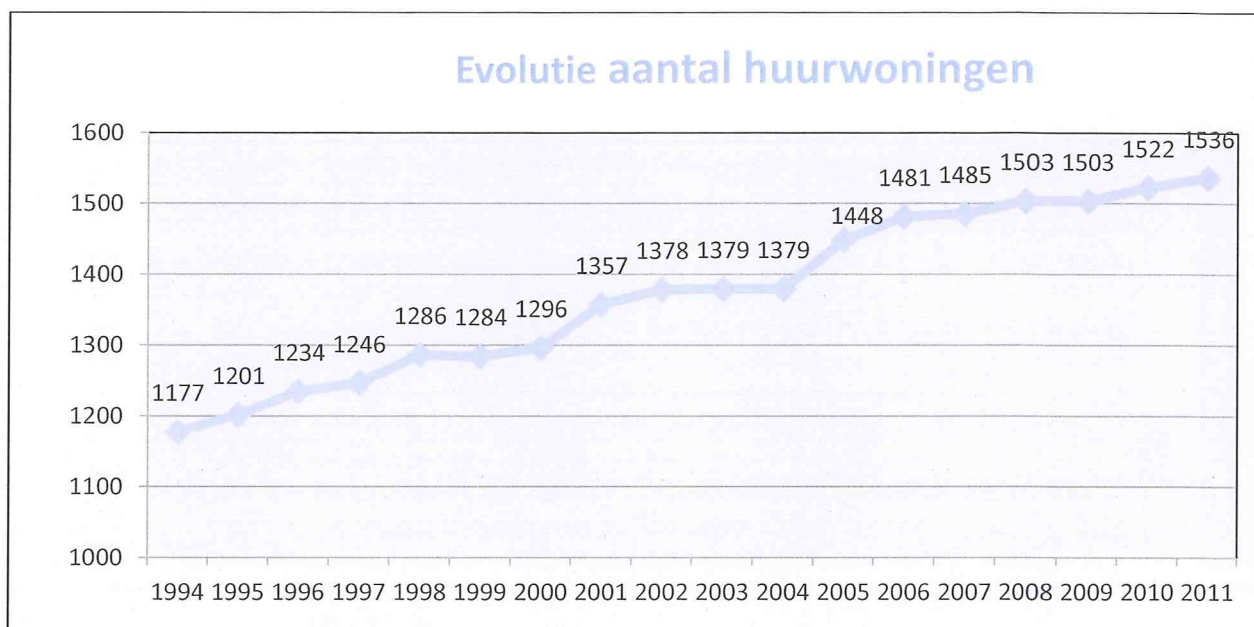
De boekhoudwaarde van het patrimonium is als volgt op te splitsen:

	2011	2010
Onbebouwde gronden	€ 4 746 136,15	€ 3 564 808,12
Bebouwde gronden	€ 1 651 975,72	€ 1 443 850,72
Gebouwen van vóór 1997	€ 53 195 914,84	€ 52 916 520,00
Gebouwen vanaf 1997	€ 31 104 056,00	€ 29 222 215,04
Garages, autoboxen & bergplaatsen	€ 162 646,66	€ 119 406,59
Administratieve gebouwen	€ 776 098,81	€ 715 416,53
Commerciële gebouwen	€ 213 758,71	€ 213 758,71
Installaties centrale verwarming	€ 4 425 005,64	€ 4 429 860,30
Liften	€ 683 691,42	€ 683 691,42
Keukeninrichtingen	€ 1 084 437,22	€ 1 020 595,77
Totaal afgeschreven	€ -27 156 895,99	€ -25 291 945,30
Totale waarde terreinen & gebouwen	€ 70 886 825,18	€ 69 038 177,90

Ten gevolge van volgende bewegingen is de balanswaarde van het patrimonium gestegen met €1 848 647,28 of 2,68 % t.o.v. 2010.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2010	€ 69 038 177,90
Aankopen onbebouwde gronden + overboekingen	€ 1 181 328,03
Aankoop bebouwde grond Bavikhooftsestraat Ooigem	€ 230 000,00
Ingebruikname 15 app. Ooststraat Harelbeke	€ 1 841 114,42
Ingebruikname 11 carports/standplaatsen Ooststraat	€ 43 240,07
Renovaties 2011 (8 woningen + 1 app.)	€ 194 783,99
Renovatie buitenschrijnwerk 19 woningen div. gemeenten	€ 87 464,79
Nieuwe keukens 16 huurwoningen	€ 63 841,45
Renovatie voorgevel administratief centrum	€ 60 682,28
Overboeking G. Gezellestraat 10 Hulste	€ 59 915,37
Verkoop huurwoning Venetielaan 16 Harelbeke	€ -26 610,21
Afschrijvingen boekjaar	€ -1 887 112,91
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2011	€ 70 886 825,18

Daarnaast zijn er voor €4 143 686,25 activa in aanbouw (€3 242 014,02 in 2010), voor het grootste deel facturen voor de nieuwbouwwerf Lindenlaan te Harelbeke.



2.3.3 Harelbeke, Marktplaats

Het is van belang in het kader van dit jaarverslag terug te komen op de problematiek betreffende de winkelruimte op het gelijkvloers van het gebouw Leiewoon op de Markt te Harelbeke.

Sedert 1969 werd dit gelijkvloers als commerciële ruimte verhuurd en betekende dit een meerwaarde voor het centrum van Harelbeke. De laatste jaren ging het echter minder goed en uiteindelijk werd de handelshuurovereenkomst dan ook opgezegd. Op 30 september 2011 werd het pand definitief door de huurder verlaten.

Naar aanleiding van de gesprekken betreffende de marktontwikkeling te Harelbeke is het pand meermaals ter sprake gekomen.

In eerste instantie werd via studie bureau Palmhout aan Mijn Huis gevraagd om ingevolge de nieuwe plannen van de Markt en de Leieboorden een aantal ingrijpende aanpassingen aan het gebouw door te voeren. Hiervoor zouden de inkompartijen van het Marktplaats naar de Vrijkomkaai dienen te verhuizen. Al snel bleek dit een onhaalbare kaart en bovendien bewandelde men deze piste buiten weten om van de eigenaar, cvba Mijn Huis.

Vooreerst betreft het hier een gebouw dat nog maar zeer recent gerenoveerd werd. Daarenboven zou de toegang via de Vrijkomkaai omwille van het grote niveauverschil quasi onmogelijk worden.

Dit werd dan ook vrij snel aan het stadsbestuur meegedeeld en gestaafd met een uitvoerige nota van de architect die destijds de gebouwen renoveerde.

Ter gelegenheid van een tweede vergadering op 7 juni 2011 werden de gewijzigde plannen voorgesteld. Op deze bespreking vroeg de stad Harelbeke uitdrukkelijk om de winkelruimte op het gelijkvloers van Leiewoon niet te vervreemden – noch te verkopen noch te verhuren. De stad toonde immers grote interesse voor dit pand. Op 1 september 2011 werd Mijn Huis per brief in kennis gesteld van de aanvraag (door de stad Harelbeke) van een schattingsverslag bij het Aankoopcomité te Kortrijk en met de vraag hiervan een kopie aan Mijn Huis te bezorgen teneinde verdere stappen te kunnen afwegen.

Op 19 september 2011 betoonde "Albert Heijn" per e-bericht zijn interesse voor het pand op het Marktpllein. Hen werd meegedeeld dat gezien de afspraak met de stad Harelbeke de kans om tot een akkoord waarschijnlijk klein was.

Per toeval en zeer informeel kreeg Mijn Huis in december het nieuws dat de stad Harelbeke verder afzag van interesse in het pand. Het pand stond ondertussen een viertal maand leeg en bracht dus voor de maatschappij niets op.

2.4 Financiering nieuwe projecten

Samen met het nieuwe kaderbesluit sociale huur werd op 12/2007 ook een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen goedgekeurd door de Vlaamse overheid.

Vanaf 1 januari 2008 worden geen projectsubsidies meer toegekend voor de bouw of renovatie van sociale huisvestingsprojecten. Alle projecten worden gefinancierd met een renteloze lening (NFS2).

Ook de grondaankopen kunnen via een NFS2-lening gefinancierd worden. Wanneer de maatschappij hierop een beroep wenst te doen, dan wordt bij de VMSW overbruggingskrediet, tegen marktvoorwaarden afgesloten met een looptijd vanaf de aankoop tot aan de start van de bouwwerken. Bij de start van de bouwwerken wordt dit overbruggingskrediet (bullet-krediet) in éénmaal terug betaald, omgezet en opgenomen in de renteloze NFS2-lening voor de bouwwerken.

Zoals verder nog wordt besproken, leidde het grote gebruik van eigen middelen bij de grondverwervingen op het einde van 2010 tot een tijdelijk cashtekort. In de toekomst zal dus meer beroep moeten gedaan worden op deze marktconforme overbruggingsfinanciering met dien verstande dat na de verwerving de bouwwerken zo snel mogelijk dienen opgestart te worden.

Het aanleggen van infrastructuur blijft, ingeval van de bouw van sociale huurwoningen, wel voor 100 % gesubsidieerd.

Daarnaast werd ook een systeem ingevoerd waarbij een subsidie wordt voorzien voor de werking van een huisvestingsmaatschappij (GSC = Gewestelijk Sociale Correctie). De GSC is de jaarlijkse verrekening van de theoretische huurinkomsten verminderd met de kosten volgens bepaalde normen.

Bij overschot kan de sociale huisvestingmaatschappij het saldo behouden, bij een tekort wordt er bijgepast door de Vlaamse overheid.

De bedoeling van het nieuwe financieringssysteem is een sluitende financiering op te maken ongeacht het inkomen van de sociale huurders. Binnen de berekening van de GSC worden normen en plafonds ingebouwd zodat bouwmaatschappijen geresponsabiliseerd worden en aangezet worden tot goed bestuur en kostenefficiëntie.

Gezien het positieve bedrijfsresultaat dat in 2010 werd behaald, diende cvba Mijn Huis in 2011 geen gebruik te maken van deze GSC. Het goede resultaat van 2011 zal in 2012 evenmin aanleiding geven tot subsidie GSC. Op het financieel overlegmoment met de VMSW op 23 mei werd bevestigd dat Mijn Huis waarschijnlijk pas in 2016 of 2017 in aanmerking zou komen voor deze GSC, waarna terug zou gekeerd naar een normale financiële situatie.

2.5 Renovaties in 2011

In 2011 werd voor een totaal van €346 090,23 renovatiewerken uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2010 met €308 579. Vijf woningen werden volledig gerenoveerd.

Harelbeke	Ter Perre 18	Volledige renovatie woning	€ 25 305,83
Harelbeke	Ter Perre 17	Volledige renovatie woning	€ 25 707,51
Harelbeke	Motestraat 16	Volledige renovatie woning	€ 51 315,31
Beveren-Leie	Koning Albertstraat 24 bus 4	Volledige renovatie woning	€ 40 726,54
Desselgem	Albr. Rodenbachwijk 42	Volledige renovatie woning	€ 22 454,27

Daarnaast werden ook 16 keukens vernieuwd in diverse woningen, met een totale kostprijs van €63 841,45. Van deze keukens werden er 10 gegroepeerd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Dit project werd toegewezen aan de firma Ronny Ryssaert en wordt gefinancierd via NFS2 van de VMSW.

2.5.1 Renovaties voor mindervalide-personen

Minder-valide personen, eigenaars of huurders, die aanpassingen wensen uit te voeren om hun woning geschikt te maken ingevolge hun handicap, kunnen hiervoor beroep doen op een subsidie van het Vlaams Agentschap.

Het is immers een Vlaamse beleidsvisie om mindervalide personen zoveel mogelijk de kans te bieden om, al dan niet begeleid, thuis te blijven wonen. Aanpassingen die hiervoor in aanmerking komen zijn o.a. het plaatsen van een inloopdouche, het voorzien van bredere deuren of het voorzien van gespecialiseerde verzorgingsmiddelen.

Mijn Huis kreeg recent de vraag van huurders met een handicap om zelf aanpassingen te mogen uitvoeren aan hun woning.

De raad van bestuur van Mijn Huis besliste in januari 2011 om :

- De bewoners zelf GEEN aanpassingen aan hun woning te laten uitvoeren maar zelf de nodige werken te doen teneinde aan de vraag van de huurder om de woning geschikt te maken, te kunnen voldoen.
- Prioritair per gemeente een aantal bestaande woningen aan te passen voor minder-validen als de mogelijkheid of de vraag hiertoe zich aandient.

Mijn Huis wenst hierdoor tegemoet te komen aan specifieke vragen van huurders. De bouwmaatschappij wil echter niet wachten op nieuwbouwprojecten om aangepaste huurwoningen aan te bieden maar wenst eveneens op korte termijn op deze vragen te kunnen inspelen. Mijn Huis meent op deze wijze voor meerdere bewonersgroepen een sociaal woonbeleid te kunnen voeren.

Het appartement in de Koning Albertstraat 24 bus 004 te Beveren-Leie wordt bewoond door een rolstoelgebruikster. Gezien het appartement niet aangepast was voor intensief rolstoelgebruik vertoonde het vrij veel schade. (Schade aan deuren en omlijstingen, schade aan de keukenkasten , e.a.). Mijn Huis besliste daarom om deze woongelegenheden aan te passen aan het rolstoelgebruik van de huurder.

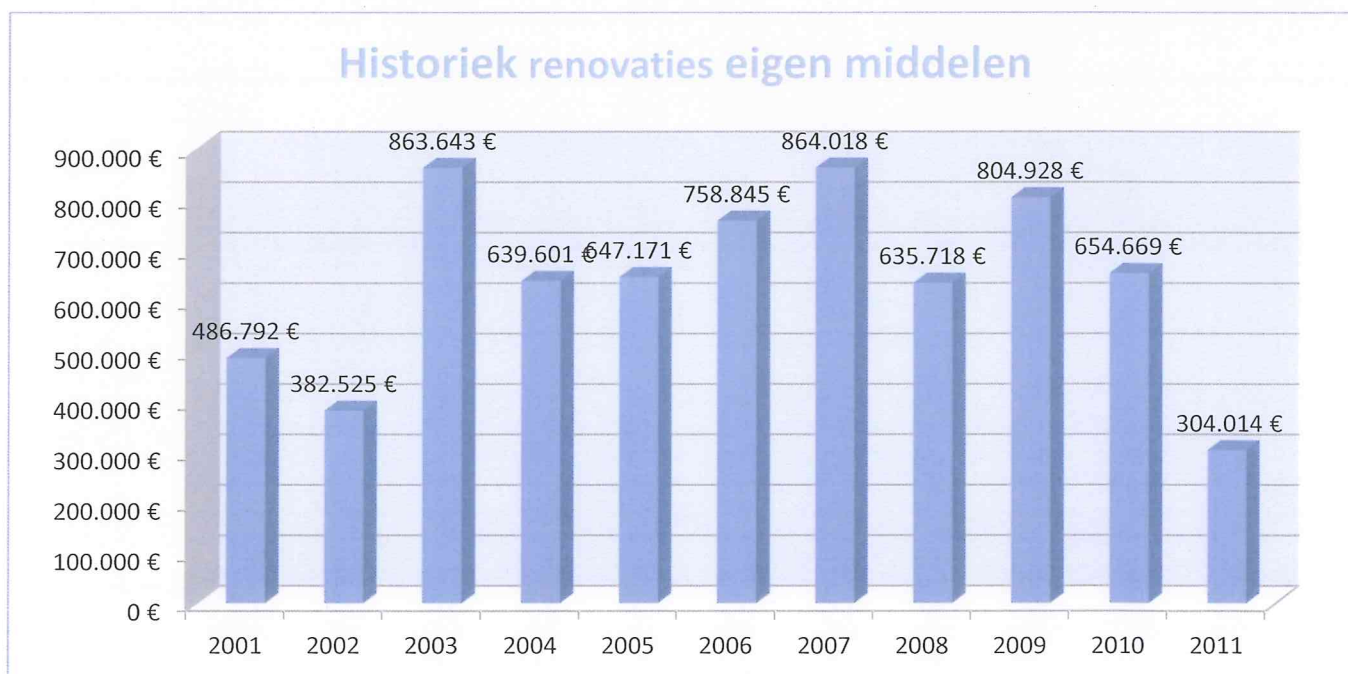


Architect Vaneekhout uit Roeselare die het gebouw in 1998 ontwierp tekende de aanpassingen uit. De werken die Mijn Huis onder eigen beheer uitvoerde, werden medio mei aangevat en begin juli beëindigd. Naar aanleiding van de renovatie werd een inloopdouche geschikt voor rolstoelgebruikers geplaatst, een volledig aangepaste keuken voorzien en de belangrijkste deuren verbreed. Hierdoor is het appartement volledig rolstoeltoegankelijk. Gedurende de werken stelde Mijn Huis een andere woning aan de huurder ter beschikking.

Zo werd de eerste stap genomen.

In 2012 staan nog enkele andere renovaties voor mindervalide personen op de planning. De eerste die in 2012 zal starten is de woning gelegen in de Beukenlaan 70 te Ooigem. Deze woning zal bewoond worden door een rolstoelgebruiker, die nu op de derde verdieping woont in de Kap. Comm. Vinckestraat te Ooigem, en vragende partij was om in een aangepaste woning te kunnen wonen.

Ook de recent vrijgekomen studio gelegen in de Cardijnstraat 8E te Vichte zal worden aangepast aan mindervalide personen. Deze studio zal samengevoegd worden met de woning in de Cardijnstraat 8D om zo voldoende ruimte te bieden.



Opmerking: deze grafiek betreft alleen de renovaties met eigen middelen.

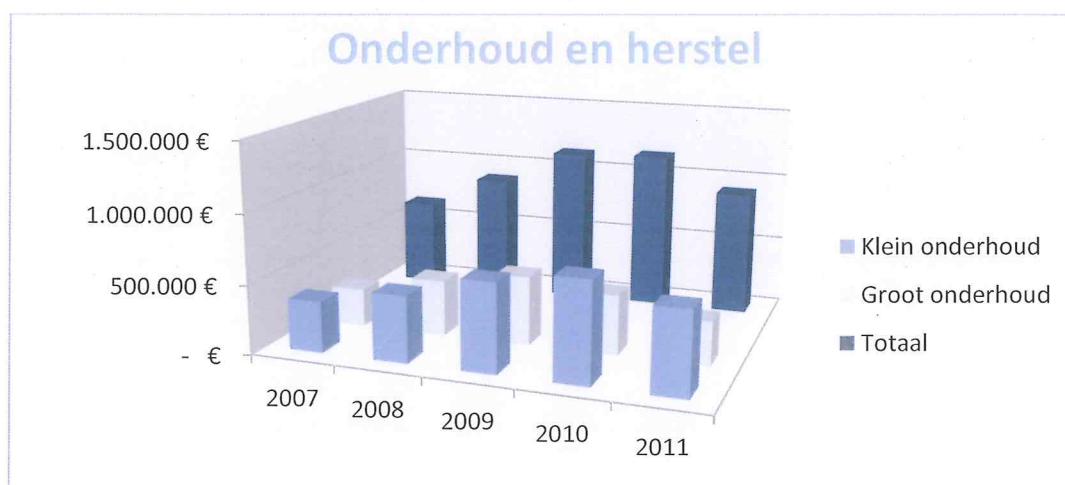
2.6 Onderhoud en Herstel 2011

2.6.1 Algemeen

In 2011 werd voor een bedrag van €913 173,00 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2010 met €242 601,00.

	2007	2008	2009	2010	2011
Klein onderhoud	€ 368 360,00	€ 478 400,00	€ 639 127,00	€ 724 337,00	€ 596 921,00
Groot onderhoud	€ 274 270,00	€ 403 404,00	€ 497 054,00	€ 431 437,00	€ 316 253,00
Totaal	€ 642 630,00	€ 881 704,00	€ 1 136 181,00	€ 1 155 775,00	€ 913 173,44

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



De belangrijkste onderhoudswerken die in 2011 werden uitgevoerd zijn de volgende:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Harelbeke	8	Spouwisolatie	€ 7 706,00
Harelbeke	2	Vernieuwen daken	€ 12 229,00
Harelbeke	4	Schilderen inkom en traphall van 4 appartementsgebouwen	€ 1 272,00
Desselgem	2	vernieuwen daken	€ 16 308,00
Deerlijk	67	Vernieuwen dakspondes aan garages	€ 26 623,00
Ooigem	27	Vervangen van hanggoten	€ 37 717,00
Ooigem	16	Leveren en plaatsen van dakisolatie	€ 12 414,00
Lendelede	4	Schilderen betonelementen aan gevels	€ 1 780,00
Tiegem	6	Hervoegeen schoorstenen	€ 2 968,00
Diverse gemeenten	15	vernieuwen van kantelpoorten/sectionaalpoorten	€ 15 707,00
	16	leveren en plaatsen van dakisolatie	€ 12 414,00
	20	leveren en plaatsen van nieuw schrijnwerk	€ 48 024,00
	20	Vernieuwen platforms	€ 32 530,00
	7	renovaties badkamers	€ 35 000,00
TOTAAL			€ 262 692,00

De kosten voor onderhoud en herstel zijn t.o.v. 2010 sterk gedaald.



Isoleren van spouwen



Plaatsen van sectionaal poorten



Vervangen van spondes



Plaatsen van nieuwe keuken



Vervangen badkamers

2.6.2 Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

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

- schadevergoedingen van de brandverzekering
- recuperatie van kosten ten laste van de huurders
- verrekeningen via de huurwaarborg bij uittreding van huurders
- premies van nutsmaatschappijen voor bepaalde verbeteringswerken

Recuperatie via	
Schadevergoeding brandverzekering	€ 23 289,29
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 76 043,92
Verrekening via huurwaarborgen	€ 5 383,80
Aangevraagde premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 61 880,36
Totaal :	€ 166 597,37

De recuperatie van kosten ten laste van de huurders is sterk gestegen t.o.v. 2010. Dit is het resultaat van enerzijds de inspanningen van de dienst verhuur 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.

Daarnaast werd, waar mogelijk, gebruik gemaakt van de verschillende premies die uitbetaald worden door de nutsmaatschappijen en de VMSW. Het detail wordt hierna per rubriek nader besproken.

De nutsmaatschappijen meldde ons dat door de enorme toevloed van premieaanvragen rond de jaarwissel, de administratieve werking hiervan mogelijk een vertraging oploopt tot maximaal 5 maanden. Hierdoor hebben we nog ongeveer €15 000,00 aan premies voor 2011 tegoed.

In totaal werd er €166 597,37 gerecupereerd.

2.6.2.1 Leveren en plaatsen isolatie

Net zoals in de voorbije jaren werd in 2011 opnieuw geïnvesteerd in het thermisch isoleren van de huurwoningen.

Tot eind 2011 gold de volgende regeling omtrent premies voor dakisolatie

- een premie van de netwerkbeheerder (INFRAX of EANDIS) van €4,00 per m² geplaatste dakisolatie en een bijkomende premie van INFRAX van €2,00 per m² (enkel Harelbeke en Lendeledede);
- een premie van de Vlaamse Regering van maximaal €500,00/woning indien er meer dan 40m² dakisolatie geplaatst werd.

Vooral deze 2^o premie was een sterke stimulans om de daken van onze woningen (bijkomend) te isoleren. Om de premies te ontvangen moet de geplaatste isolatie aan bepaalde isolatiewaarden voldoen (3,0m²K/W). Indien mogelijk werden echter dikkere isolatie geplaatst met een nog betere isolatiewaarde.

In volgende gemeenten werd in 2011 dakisolatie geplaatst. Dit zijn enerzijds volledige daken die geïsoleerd werden, maar daarnaast ook platforms die we mee hebben laten isoleren en waarvoor we recht hebben op een premie:

	Aantal woningen
Harelbeke	6 woningen
Desselgem	2 woningen
Ooigem	20 woningen
Lendeledede	1 woning
Anzegem	2 woningen
Oostrozebeke	2 woningen
Totaal	33 woningen

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 33 woningen	Gemiddeld per woning
Totale investering	€ 34 565,43	€ 1 047,43/woning
Premie INFRAX of EANDIS	€ 7 259,44	€ 219,98/woning
Extra Premie INFRAX	€ 472,32	€ 67,47/woning (enkel Harelbeke en Lendeledede)
Premie Vlaamse Regering	€ 13 301,33	€ 403,07/woning
Eigen investering	€ 13 532,34	€ 410,07/woning

Ook in 2012 is het de bedoeling verder te investeren in het isoleren van de daken van de woningen. Hierbij wordt systematisch gemeente per gemeente en wijk per wijk de dakisolatie nagezien.

In 2011 hebben we ook 8 woningen in Harelbeke voorzien van spouwisolatie. Hiervoor kregen we €1 848,80 aan premie van Infrax.

2.6.2.2 Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In 2011 werden opnieuw de nodige dossiers opgemaakt voor het plaatsen van isolerende beglazing in 82 woningen:

- 70 woningen te Deerlijk (Koningswijk)
- 12 woningen te Lendeledede (B. Dussartlaan)

De uitvoering van deze werken zal pas in 2012 kunnen gebeuren.

In de loop van 2011 werden echter in een aantal van onze woningen ramen vervangen ten gevolge van condens tussen het dubbel glas. Ook hiervoor hebben we recht op een premie van de netbeheerders ten bedrage van €10,00/m². Uiteindelijk werd een bedrag gerecupereerd van €370,15 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing.

In 2011 verving Mijn Huis eveneens in 20 woningen het houten schrijnwerk door pvc-schrijnwerk met isolerende beglazing:

- 2 woningen te Harelbeke (Broelstraat, Salviastraat)
- 9 woningen te Hulste (Nachtegalenlaan, Zwaluwenlaan)
- 9 woningen te Lendelede (Burg. G. Dussartlaan)

De investering van deze werken bedroeg €48 024,36.

Deze werken werden projectmatig uitgevoerd en geprogrammeerd via het uitvoeringsprogramma van de VMSW. Gezien het niveau van het investeringsbedrag werd een NFS2-lening aangevraagd.

Via de nutsmaatschappijen krijgen we nog €394,32 aan premies teruggestort.

Daarnaast heeft cvba Mijn Huis voor deze investering nog recht op een extra premie van €100,00/m² van de VMSW. Deze premie bedraagt €10 709,00.

2.6.2.3 Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen

Op 30 juni 2009 besliste de raad van bestuur om studiebureel Boucherie uit Roeselare aan te stellen als raadgevend ingenieur voor het vernieuwen van 240 CV ketels. In een eerste fase werden 119 ketels vervangen, de overige ketels zullen waarschijnlijk via een uitbreiding van het lopende contract worden vervangen.

De oude (minstens 20 jaar oud) CV ketels worden vervangen door condenserende ketels die inzake verbruik heel wat zuiniger zijn.

Ontwerper:	Studiebureel Boucherie NV
Raming voor 119 ketels:	€434 408,00
Uitvoeringstermijn:	180 dagen
Aanbestedingsdatum:	20/04/2010
Aannemer:	Lieven Deneckere bvba
Besteldatum:	09/07/2010
Bestelbedrag:	€287 787,62

Bovenop de vervanging van de 119 ketels is gebleken dat in 31 woningen in de Zilverbergwijk te Desselgem eveneens alle leidingen dienden vervangen te worden. De opdracht werd bijgevolg uitgebreid.

De financiering van deze werken gebeurt, gezien het bedrag van de investering, met een renteloze lening (NFS2) van de VMSW.

Voor dit project hebben we, per geïnstalleerde ketel, recht op een premie van de netbeheerders van €125,00. De VMSW heeft voor ook een bijkomend bedrag van ongeveer €95 000,00 aan bijkomende premie voorzien voor dit project.

Daarnaast werden in een 41-tal woningen eveneens de CV-ketels vervangen, waarvan 3 in het kader van een volledige renovatie.

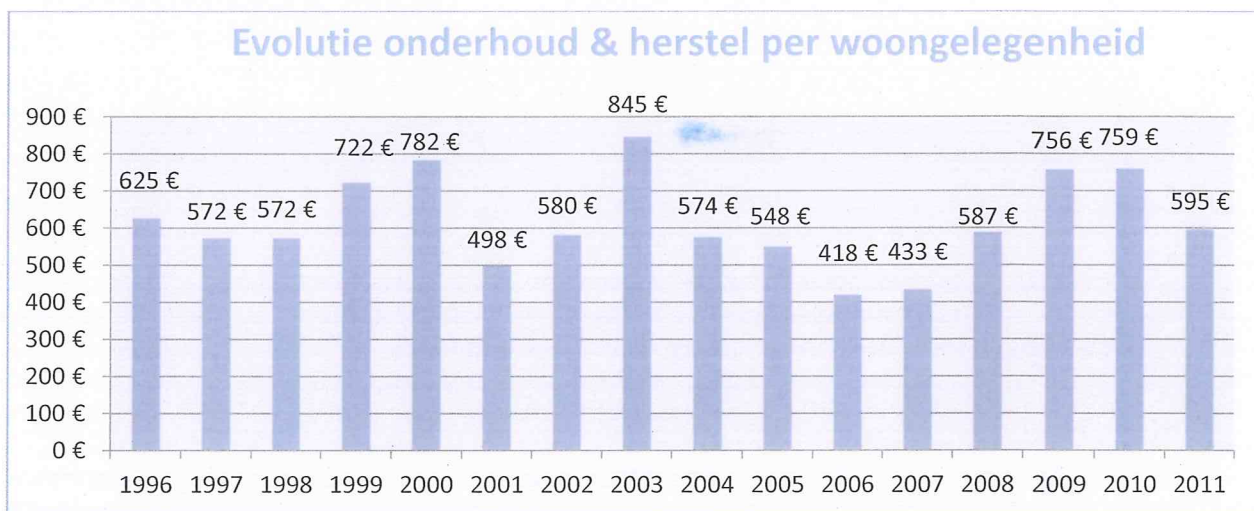
Cvba Mijn Huis kan voor dergelijke werken vanwege de netbeheerders €125,00 premie per woning recupereren. Hiervoor werd reeds een bedrag van €4 000,00 op onze rekening gestort. In 2012 zou nog ongeveer €1 125, 00 moeten gestort worden.

Daarnaast kregen Mijn Huis eind 2010 de mededeling dat het budget van de VMSW, voor de extra premie, ten bedrage van €800,00 per ketel, uitgeput was. Begin 2012 kregen we echter een tegenbericht dat deze premie opnieuw beschikbaar is. Deze premie kan met terugwerkende kracht aangevraagd worden voor de ketels, ouder dan 1990, die in 2011 vervangen werden. Dit houdt in dat voor de ketels die in 2011 vervangen werden, Mijn Huis nog recht heeft op een bedrag van €22 400,00 aan bijkomende premies.

Vanaf 2012 vervallen de premies van €125,00 die toegekend werden door de netbeheerders. De premie van €800,00 per ketel waarvan hierboven sprake blijft evenwel in voege. Er is wel als voorwaarde gesteld dat de ketel, bij vervanging, minimum 25 jaar oud dient te zijn.

Evolutie onderhoud en herstel cvba Mijn Huis:

Wij kunnen vaststellen dat het budget dat per woning gespendeerd werd in 2011 sterk gedaald is tegenover 2010.



2.6.3 Onderhoudsploeg

In 2011 werden er 442 werkbonnen uitgeschreven voor onze onderhoudsploeg.

In 2011 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden door onze onderhoudsmensen. Deze enquête kon door de huurders ingevuld worden en anoniem aan ons terugbezorgd worden. Wij hebben 71 ingevulde enquêtes ontvangen.

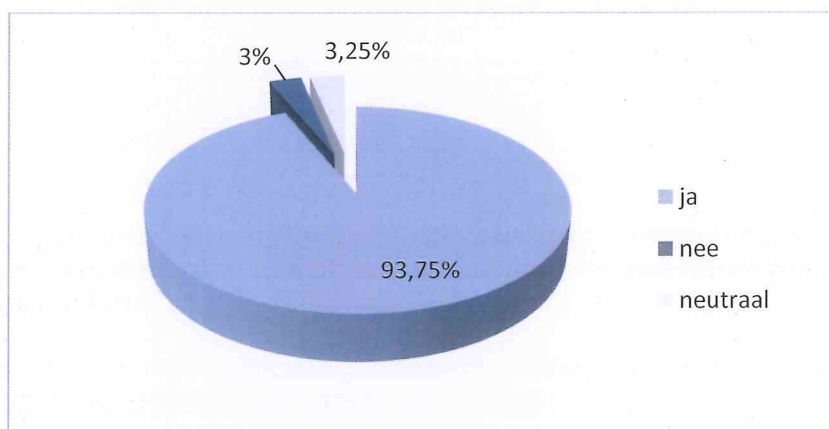
Volgende vragen kwamen aan bod:

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	91,6%	4,2%	4,2%
2	90%	4,5%	5,5%
3	88,7%	7%	4,3%
4	93%	2,5%	4,5%
5	95,8%	1,4%	2,8%
6	98,6%	0%	1,4%
7	98,6%	1,4%	0%

Op vraag 8 werden geen verbeteringspunten aangehaald, hier en daar enkel commentaar van "alles goed" tot "soms te lang wachten".

We kunnen dus stellen dat de resultaten van de enquête zeer positief zijn. Gemiddeld is 93,75% van de ingevulde enquêtes positief, 3% is negatief en 3,25% is neutraal.



2.7 Financiering en planning renovaties en onderhoud

Renovaties en onderhoud en herstel werden in het verleden zoveel mogelijk met eigen middelen uitgevoerd. Op die manier was Mijn Huis in staat om het patrimonium te verbeteren en te renoveren zonder dat daarbij de financiële lasten te hoog opliepen.

Vanzelfsprekend staat daar tegenover dat er voldoende eigen middelen beschikbaar moesten zijn.

Eind 2010 werd de maatschappij geconfronteerd met een tijdelijk tekort aan liquiditeiten. Dit was vooral te wijten aan de grote grondaankopen met eigen middelen, maar dit had evenzeer te maken met de eerder ongestructureerde wijze waarop renovaties en onderhoudswerken werden opgedragen en betaald.

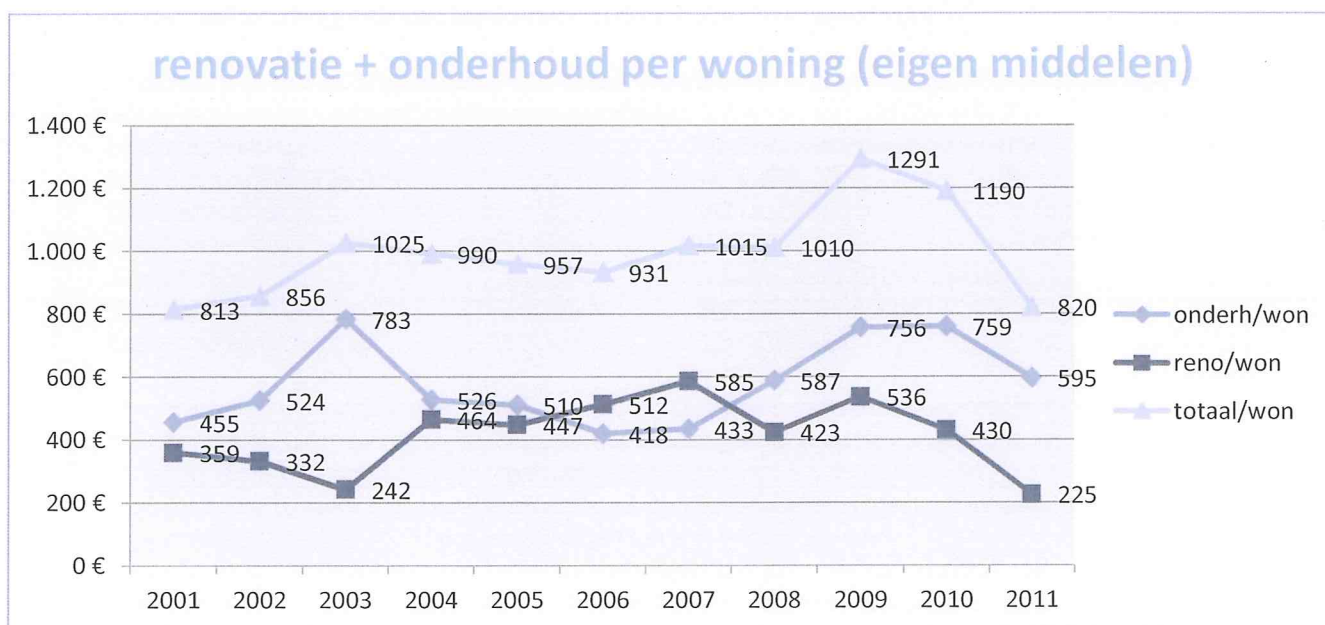
Vanaf 2011 werd hiermee reeds rekening gehouden. Het zal in de toekomst van belang blijven om geplande renovaties en verbeteringswerken te groeperen en projectmatig aan te pakken in de plaats van renovaties, individueel en voortdurend met eigen middelen uit te voeren.

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

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

	2007	2008	2009	2010	2011
Renovaties	€ 864 018,00	€ 635 718,00	€ 804 928,00	€ 654 699,00	€ 346 090,00
Onderhoud en herstel	€ 642 630,00	€ 881 704,00	€ 1 136 181,00	€ 1 155 775,00	€ 913 173,00
Totaal	€ 1 506 648,00	€ 1 517 422,00	€ 1 941 109,00	€ 1 810 444,00	€ 1 259 263,00

In 2011 bedroeg de totale investering €1 259 263,00: ten opzichte van 2010 een daling met €551 181,00.



III SOCIALE VERHURING

3 SOCIALE VERHURING

3.1 Sociale huurwetgeving

Sociale woningen worden verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007.

Hoewel deze wetgeving pas in werking trad op 1 januari 2008, is ze sindsdien al een aantal keer gewijzigd.

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

3.1.1 Inschrijvingsvoorwaarden

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

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN 2012	
Meerderjarig zijn	
Inkomensvoorwaarde	- €19 796,00 voor alleenstaanden - €21 455,00 voor alleenstaande gehandicapten - €29 694,00 vermeerderd met €1 659,00 per persoon ten laste, voor anderen
Eigendomsvoorwaarde	- Geen eigendom op het moment van inschrijving - Belangrijkste uitzondering: eigenaars, ouder dan 55 jaar, van een onaangepaste woning, die ze zelf bewonen
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 woning vrijkomt, wordt deze toegewezen door de toewijzingscommissie. Deze commissie wijst toe volgens wettelijk vastgelegde regels:

- Rationele bezetting: grote woningen zijn voor grote gezinnen, kleine woningen voor kleine gezinnen
- Absolute voorrangsregels, onder andere:
 - Kandidaat huurder met een handicap (of met een gezinslid met een handicap), voor een daartoe geschikte en speciaal voorziene woning
 - Kandidaat, wiens verhaal ontvankelijk en gegrond werd verklaard
 - Huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij die herhuisvest moet worden (bijv. bij renovatiewerken)

- Huurder van een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting
- ...
- Optionele voorrangsregels: optie cvba Mijn Huis
 - 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
 - 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
 - In 3° rang: anderen
- Chronologische volgorde

3.1.3 Aangepaste woonegelegenheden voor gehandicapten

Op haar zitting van 29 november 2011 heeft de raad van bestuur beslist om bij de toewijzing van volgende woonegelegenheden voorrang te geven aan personen met een bepaalde handicap, zoals voorzien in art. 19,1° van het BVR van 12 okt 2007:

- Deerlijk, Koningswijk: 1 gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers;
- Harelbeke, Goudwinde 3 & 4: 4 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer;
- Harelbeke, Goudberg/Goudwinde: 4 gezinswoningen met 4 slaapkamers, waarvan 1 gelijkvloerse slaapkamer en badkamer aangepast voor rolstoelpatiënt.
- Beveren-Leie, Koning Albertstraat: 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers.
- Ooigem, Beukenlaan: 1 gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers.

3.1.4 Toelatingsvoorwaarden

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

Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden (zie punt 3.1.1). Het inkomen van meerderjarige kinderen wordt pas vanaf 25 jaar in rekening gebracht.

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.

Een belangrijke uitzondering zijn personen van 55 jaar of ouder met volle eigendom of vruchtgebruik die toch een woning kunnen worden toegewezen. Binnen het jaar na aanvang verhuring dient hun woning evenwel verkocht te zijn.

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

3.1.5 Lokaal toewijzingsreglement

Het huurbesluit voorziet de mogelijkheid om op initiatief van een gemeente, een lokaal toewijzingsreglement op te maken zodat woningen op een andere manier kunnen toegewezen worden dan zoals beschreven onder punt 3.1.2.

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. Deze zullen in de loop van 2012 door de minister van wonen goedgekeurd worden..

Het betreft:

- Stad Harelbeke: (in voege vanaf 25 februari 2012)
124 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
- Gemeente Deerlijk: (in voege vanaf 24 maart 2012)
40 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
- Stad Waregem: (in voege vanaf 14 april 2012)
1°) 40 woongelegenheden met 1 of 2 slk worden eerst toegewezen aan senioren (65+);
2°) Prioriteit gemeente wordt anders ingevuld: drie jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste tien jaar.

3.1.6 Intern huurreglement

Tevens op 29 november 2011 keurde de raad van bestuur van cvba Mijn Huis het aangepaste intern huurreglement goed. Deze aanpassing was noodzakelijk ingevolge de opmerkingen van inspectie RWO naar aanleiding van de controle op de toewijzingen.

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

- facultatieve schrappingsgronden
- toewijzingssysteem
- invulling rationele bezetting
- optionele voorrangsregels
- facultatieve opzeggingsgrond
- waarborg

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

Begin 2012 zal het intern huurreglement opnieuw aangepast worden in functie van de drie lokale toewijzingsreglementen. Deze moeten eveneens opgenomen worden bij de toewijzingsregels.

3.1.7 Huurovereenkomst

Wanneer de kandidaat huurder de aangeboden woning of appartement wenst te huren, wordt een huurovereenkomst opgemaakt.

Bij aanvang van de huurovereenkomst dienen alle inwonende meerderjarige personen de huurovereenkomst te ondertekenen (is gelijk aan Categorie A van de Vlaamse Wooncode).

Wanneer inwonende kinderen meerderjarig worden (is gelijk aan Categorie D van de Vlaamse Wooncode) of indien meerderjarige personen (is gelijk aan Categorie B, C of D van de Vlaamse Wooncode) komen bijwonen dienen ook zij de huurovereenkomst te ondertekenen.

De huurovereenkomst wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar (zie punt 3.1.8).

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend moet een waarborg worden gestort. Deze bedraagt tweemaal de basishuur met een maximum €840,00 (te indexeren tot €885,00 in 2012).

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

3.1.8 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 (artikel 92 § 3) en ook opgenomen in het huurcontract (art 9 t.e.m. 21). 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^o bezoek ernstige problemen worden vastgesteld, wordt deze huurder verder opgevolgd en wordt een 2^o bezoek gepland.

In 2011 werden er 156 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren - 95 ervan waren nieuwe huurders.

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

alles te bespreken en te evalueren. Deze bezoeken worden door de meeste huurders dan ook als zeer positief ervaren.

3.1.9 Huurprijsberekening

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 voorziet een volledig nieuwe manier om de huurprijs te berekenen. In 2008, 2009 en 2010 werd de huurprijs berekend via complexe formules en vergelijkingen om een geleidelijke overgang naar het definitief systeem in 2011 mogelijk te maken.

Via een schrijven van Minister Freya Van den Bossche, eind 2010, had de maatschappij vernomen dat deze overgangsmaatregelen met minimum 1 jaar verlengd worden. Het definitief systeem zal dus maar ten vroegste begin 2012 in werking treden.

3.1.9.1 Overgangsformule 2008 – 2011

Teneinde te grote verschillen te vermijden in de huurprijzen werd een overgangsformule uitgewerkt waarbij de verschillen over 3 jaar gespreid werden.

De berekeningen zijn complex. Belangrijk is dat wat de begrenzing van inkomen betreft er een overgang is van 1/60^e in 2007, via 1/59^e in 2008, 1/59^e in 2009 naar 1/57^e in 2010 & 2011 (dit omdat dit een veel voorkomende beperking is van de te betalen huurprijs bij onze huurders).

3.1.9.2 Marktwaarde

Vanaf 2012 zal de huurprijs op een eenvoudige manier berekend worden: met name 1/55^e van het geïndexeerde inkomen. Volgende kortingen zijn voorzien:

- patrimoniumkorting: varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 0 en 128 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: €15 (te indexeren tot €17 in 2011) per persoon ten laste van de huurder

De minimum huurprijs ligt tussen 100,00 en 201,00 euro en wordt bepaald evenredig met de marktwaarde.

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

In de berekening van de huurprijs is de marktwaarde dus zeer bepalend. De marktwaarde wordt niet bepaald door cvba Mijn Huis zelf. Hiervoor werd in 2008, via een onderhandelingsprocedure, een notaris aangesteld. Op basis van de schattingen van een 30-tal types woningen werd door extrapolatie de marktwaarde bepaald voor het volledige patrimonium. Gezien de schattingen van de notaris 22 % hoger lagen dan de maximale huren die cvba Mijn Huis hanteerde, zijn de maximum huurprijzen in de voorbije jaren dan ook gestegen. Deze stijging is echter enkel merkbaar bij huurders met een hoger inkomen.

3.1.10 EPC verslag

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is verplicht bij het verhuren van een woning vanaf 1 januari 2009. 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.

In 2011 werden in opdracht van Mijn Huis 46 energiecertificaten opgemaakt. De resultaten zijn zeer verschillend. De gemiddelde waarde van deze certificaten bedraagt 392, wat een behoorlijk resultaat is. Het beste attest werd afgeleverd voor een appartement gelegen te Harelbeke, Gentsestraat 23 bus 0101, waar het EPC-waarde 100 bedroeg. In de woning te Oostrozebeke, Vlissingestraat 39 bedroeg de EPC-waarde 807. Dit is de slechtste waarde die genoteerd werd.

Cvba Mijn Huis zal in deze woning in 2012 een condensatieketel voorzien.

De kosten voor het opmaken van de 46 certificaten bedroeg in 2011 €7 820,00, ofwel €170,00/per certificaat en per nieuw verhuurde woning.

3.2 Actualisatie 2011

Begin 2011 werd opnieuw overgegaan tot de (wettelijke verplichte) tweejaarlijkse actualisatie van het register der kandidaat-huurders. Alle kandidaten ontvangen een schrijven met de vraag om hun kandidatuur schriftelijk te bevestigen. Indien nodig dienen zij de nodige inkomstengegevens te verstrekken. Daarnaast kunnen de kandidaten hun keuze bevestigen of wijzigen.

Per 31/12/2010 waren in totaal 1 314 kandidaten ingeschreven. Daarvan werden 1 115 kandidaten aangeschreven naar aanleiding van de actualisatie 2011. Dit zijn de kandidaten ingeschreven tot en met 30 juni 2010.

Eind december 2010 werden de brieven verstuurd en de kandidaten hadden één maand de tijd om te antwoorden (tot 31 januari 2011). Wie niet had geantwoord, werd nogmaals aangeschreven en kreeg vijftien dagen de tijd om alsnog te reageren. Deze rappels werden verstuurd op 3 februari 2011 en de termijn liep tot 21 februari 2011.

ACTUALISATIE 2011			
28 dec 2010	Aangeschreven kandidaten		1 115
1 jan 2011	Ontvangen reacties		707
tot	Dossiers in orde	625	
31 jan 2011	Kandidaat voldoet niet meer aan de voorwaarden	8	
	Kandidaat is niet meer geïnteresseerd	44	
	Er werden bijkomende inlichtingen opgevraagd	30	
3 feb 2011	Verstuurde rappels		431
4 feb 2011	Ontvangen reacties		97
tot	Dossiers in orde	82	
21 feb 2011	Kandidaat voldoet niet meer aan de voorwaarden	6	
	Kandidaat is niet meer geïnteresseerd	25	
	Er werden bijkomende inlichtingen opgevraagd	-16	
22 feb 2011	Geschrapte kandidaten		408
	Kandidaten voldoen niet meer aan de voorwaarden	14	
	Kandidaten zijn niet meer geïnteresseerd	69	
	Kandidaten hebben niet gereageerd	325	
	Weerhouden kandidaten		707

Per 22 februari 2011 bleven er 965 kandidaten ingeschreven. Dit zijn de 707 weerhouden kandidaten na de actualisatie 2011 + 266 nieuwe inschrijvingen tussen 1 juli 2010 en 21 februari 2011 – 8 kandidaten aan wie in januari & februari 2011 een woongelegenheden werd toegewezen.

Opmerkelijk is dat heel wat kandidaten niet reageren en dus geschrapt worden. Dit ondanks het feit dat de kandidaat enkel een document moet tekenen en terugbezorgen.

OVERZICHT ACTUALISATIES 1997 - 2011			
JAAR	OK	GESCHRAPT	GEEN ANTWOORD
1997	46%	54%	37%
1999	61%	39%	31%
2001	53%	47%	39%
2003	55%	45%	33%
2005	56%	44%	31%
2007	64%	36%	28%
2009	73%	27%	21%
2011	63%	37%	29%

Dit overzicht dient enigszins toegelicht te worden:

1997 : eerste actualisatie van de registers, vandaar de vele schrappingen.

1999 : slechts anderhalf jaar na de vorige actualisatie, vandaar meer weerhouden kandidaten.

2001-2005: de kandidaten dienden meerdere documenten te bezorgen, vandaar het grotere aantal schrappingen.

2007-2011: de meeste kandidaten moesten enkel één formulier tekenen en terug bezorgen, een aantal diende wel een inkomstenbewijs te bezorgen, vandaar het lagere aantal schrappingen.

Ondanks het feit dat een actualisatie heel wat bijkomend administratief werk met zich meebrengt, is het een nuttige zaak. De wachtlijsten worden grondig "gekuist". Na een actualisatie blijven in principe enkel die kandidaten over die echt geïnteresseerd zijn in een sociale woning. Na iedere actualisatie beschikt onze maatschappij dan ook over correcte gegevens in verband met de ingeschreven kandidaten, hun profiel en hun keuzes. Er wordt dan ook telkens een rapport opgemaakt, waar in detail en per gemeente die gegevens opgenomen worden. Dit rapport wordt dan ook gebruikt om nieuwe projecten in te vullen:

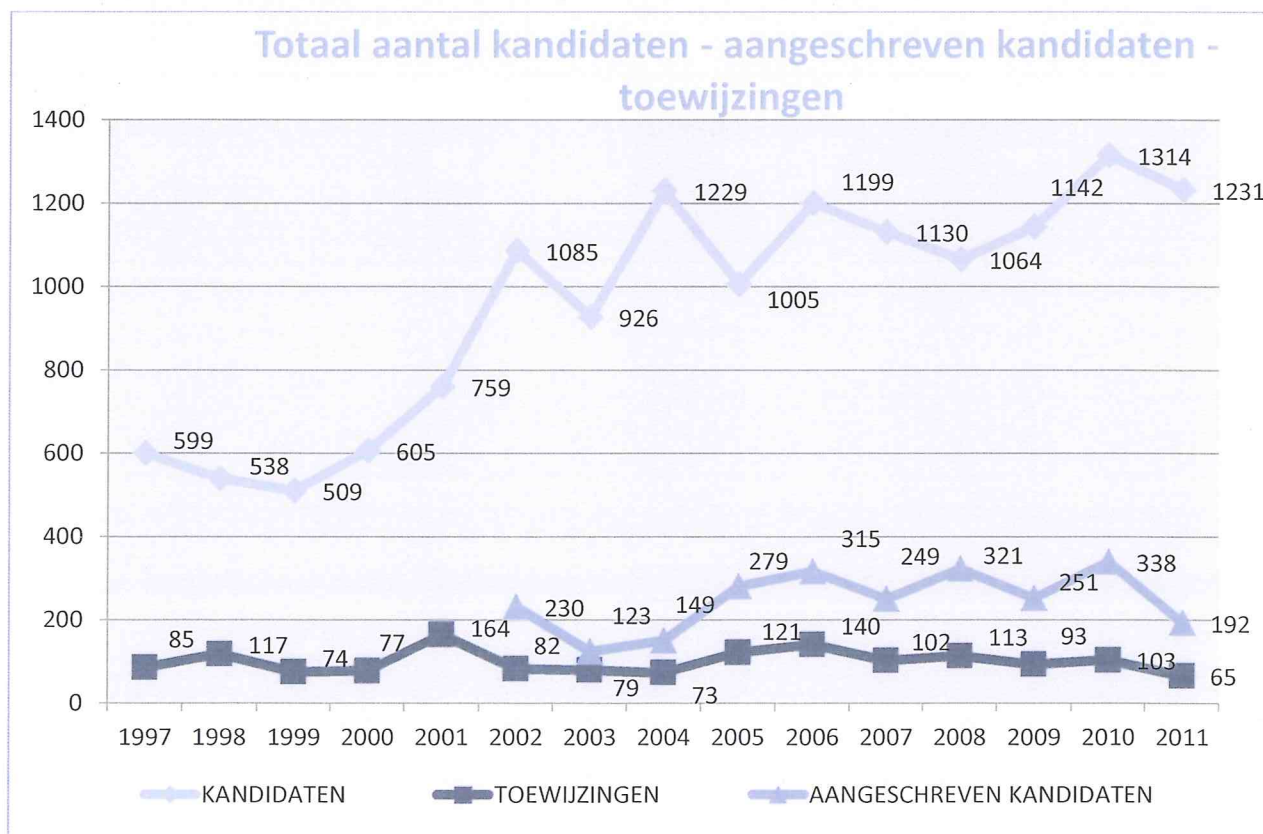
- > Welke gemeenten hebben (zeer) lange wachtlijsten?
- > Wat is de gezinssamenstelling van de kandidaten?
- > Voor welke types woongelegenheden is de wachttijd het langst?

Het spreekt voor zich dat onze maatschappij moet trachten een aanbod te realiseren dat zo goed mogelijk overeenkomt met de vraag (= ingeschreven kandidaten)

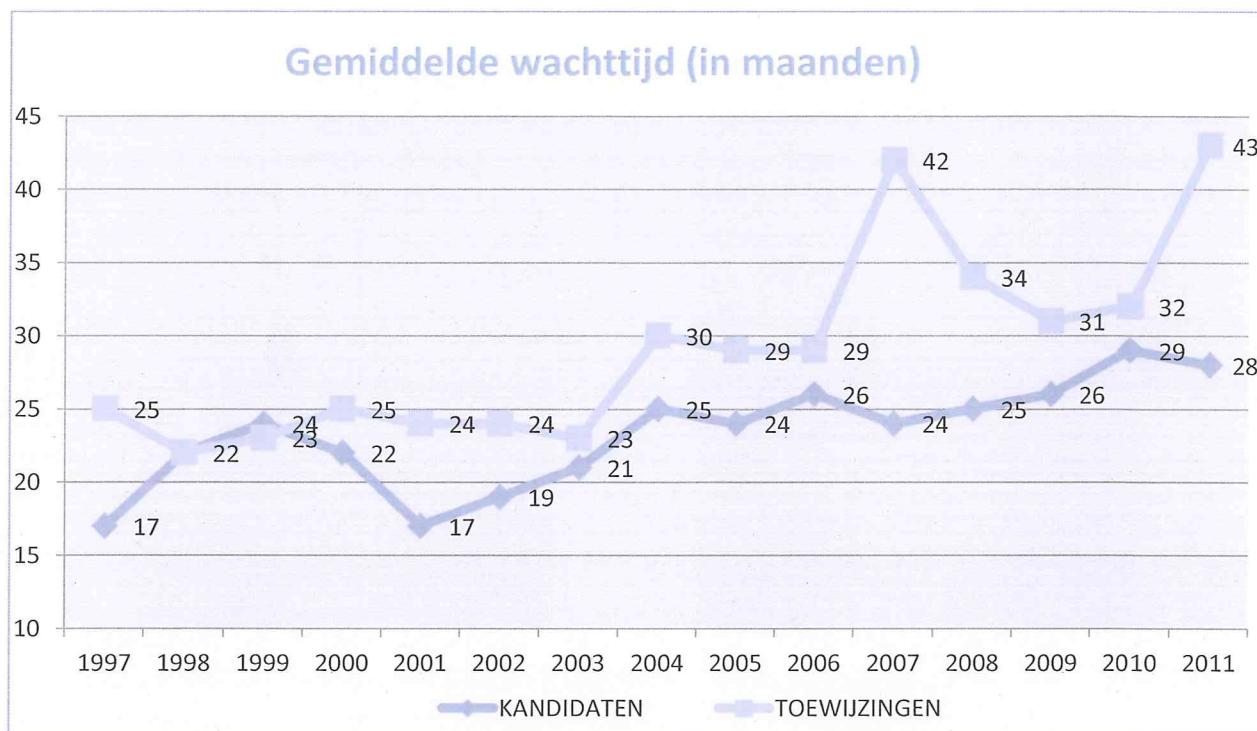
3.3 Huuradministratie

Wanneer een kandidaat-huurder een woning wordt toegewezen (door de toewijzingscommissie) wordt de betrokkene schriftelijk het aanbod overgemaakt.

In 2011 werden 65 woongelegenheden toegewezen aan gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders. Op 31/12/2011 waren in totaal 1 231 kandidaten ingeschreven.



Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (1 231 kandidaten) en het beperkte aanbod zijn er uiteraard lange wachttijden.



In 2011 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuring) 43 maanden. Dit is uitzonderlijk lang. Heel wat woningen/appartementen werden toegewezen aan kandidaat-huurders die reeds lang op de wachtlijst stonden, sommigen 7 tot 8 jaar en 1 kandidaat zelfs 12 jaar en 7 maanden!

Omwille van de toewijzingen na de renovatie van het complex Leiewoon (Harelbeke, Marktplein), werd in 2007 eveneens een gelijkaardige hoge wachttijd bereikt.

Op 31/12/2011 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 28 maanden op de wachtlijst. Zowel deze die al jaren, als diegene die pas enkele dagen zijn ingeschreven.

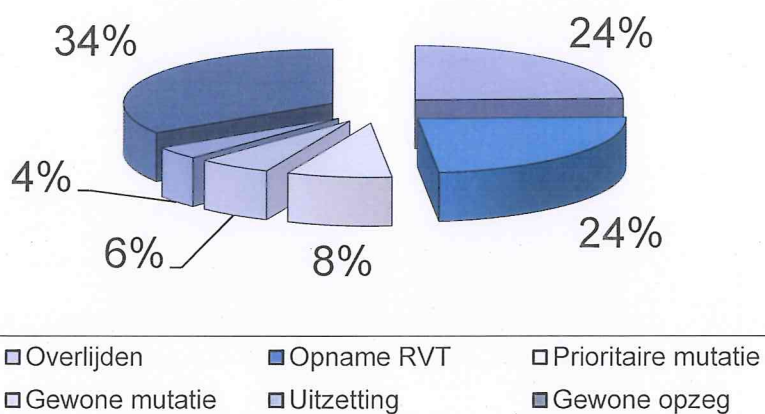
Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen is het opvallend dat toch zeer veel kandidaat huurders het aanbod weigeren. In 2011 werden 65 woningen toegewezen waarvoor 192 kandidaat huurders moesten worden aangeschreven. Dit betekent dat per woning die vrijkomt cvba Mijn Huis gemiddeld bijna 3 kandidaten dient aan te schrijven.

Hierna volgen een aantal statistieken. Meer uitleg kan steeds op de maatschappij verkregen worden.

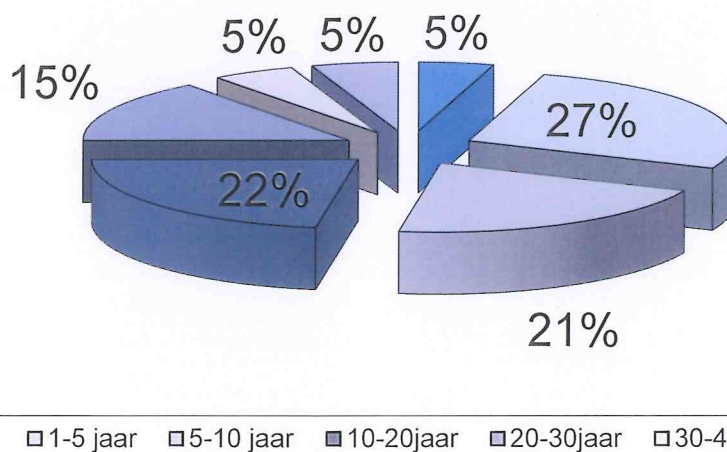
- reden opzeg
- duur bewoning bij opzeg
- leeftijd
- gezinssituatie
- inkomen
- nationaliteit
- aantal toewijzingen + wachttijd bij toewijzing per gemeente sinds 2007

De statistieken geven steeds de toestand weer op 31/12/2011.

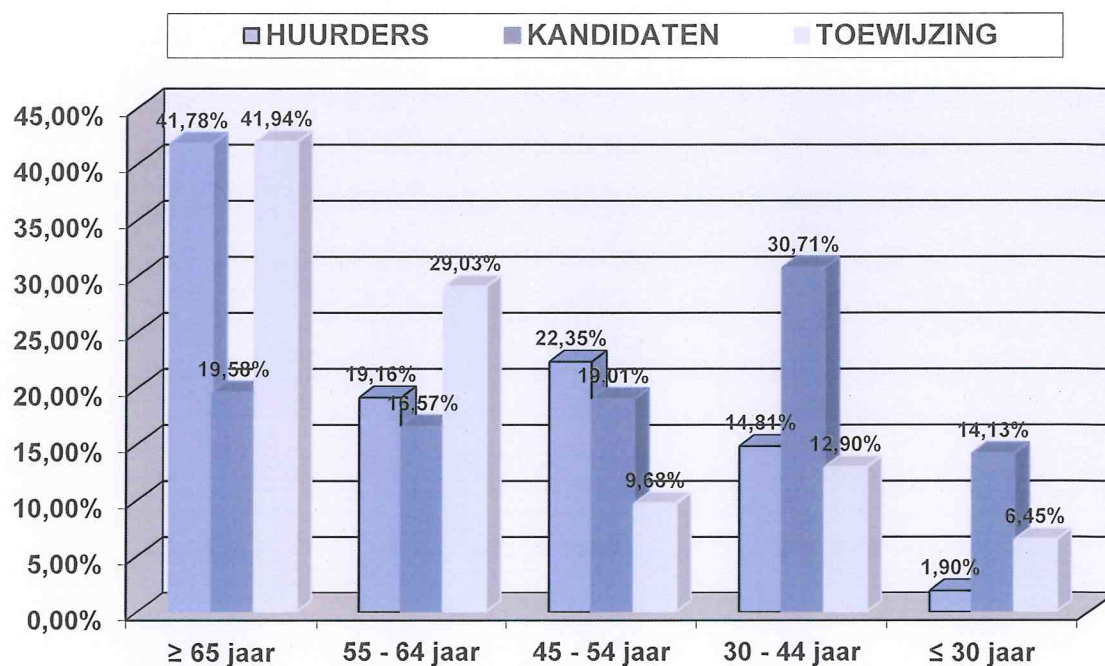
Opzeg huurders 2006-2011 - reden opzeg



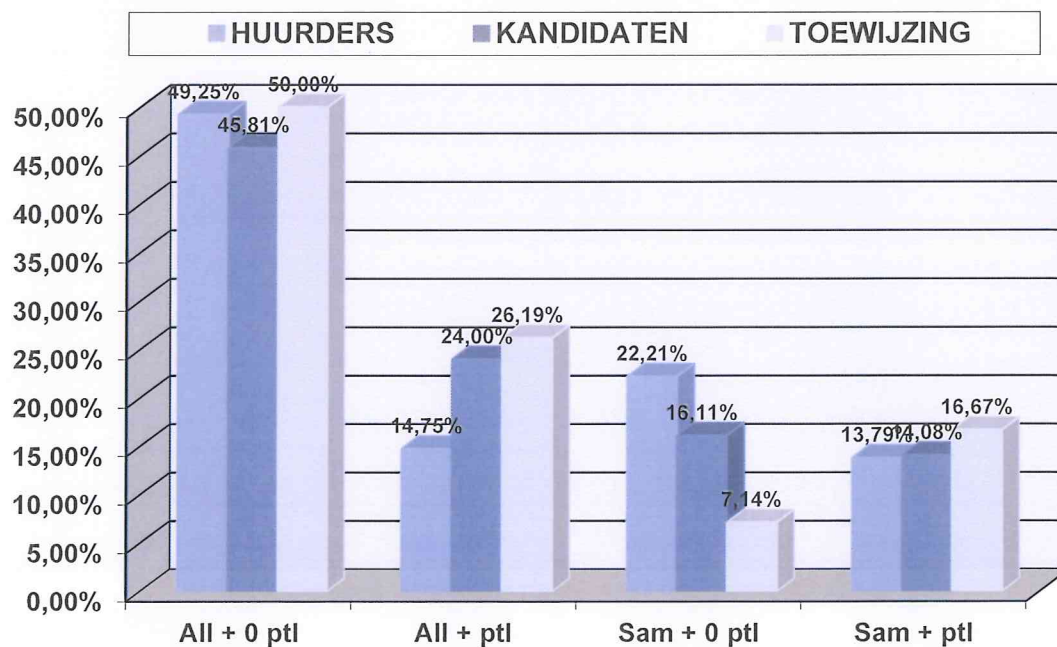
Opzeg huurders 2006-2011 - duur bewoning



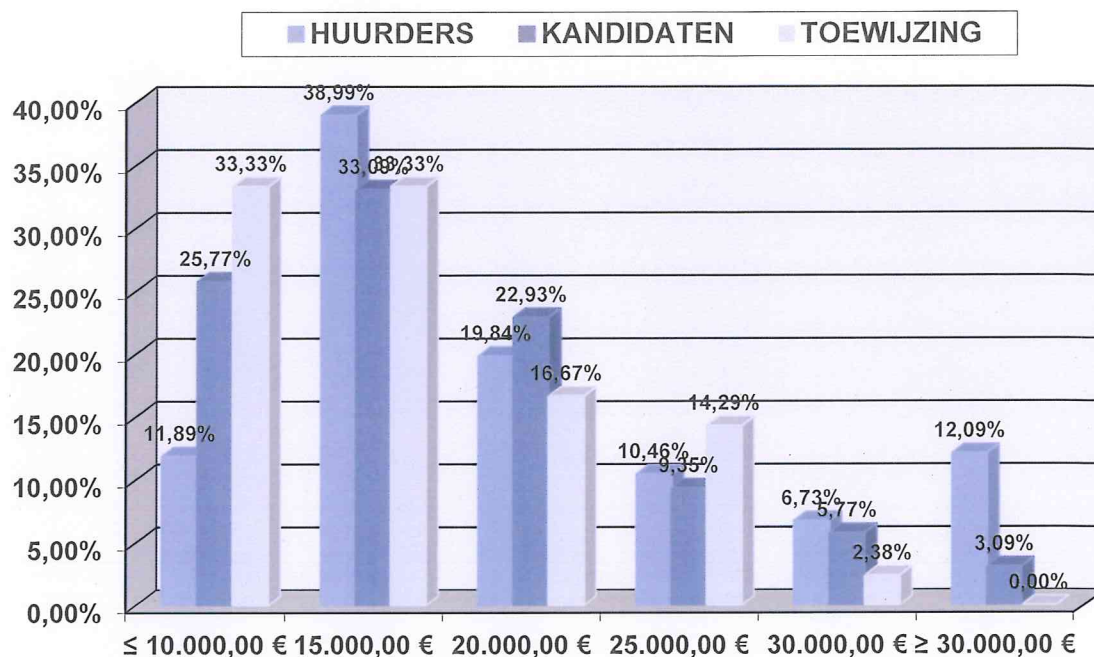
Vergelijking profiel - leeftijd



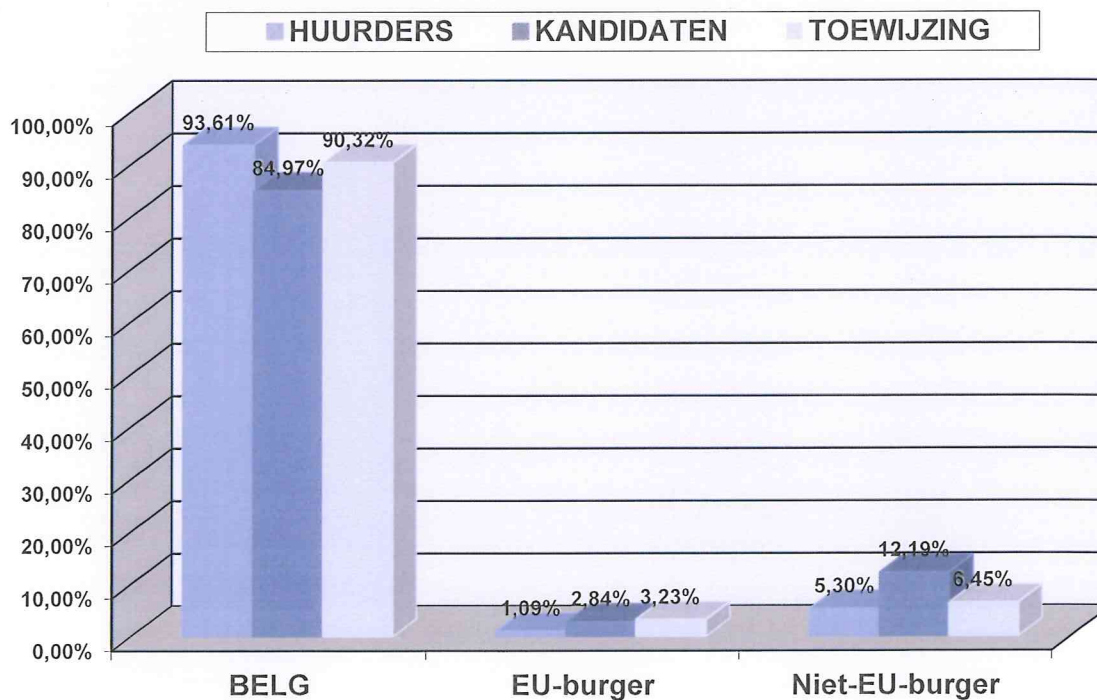
Vergelijking profiel - gezin



Vergelijking profiel - inkomen



Vergelijking profiel - nationaliteit



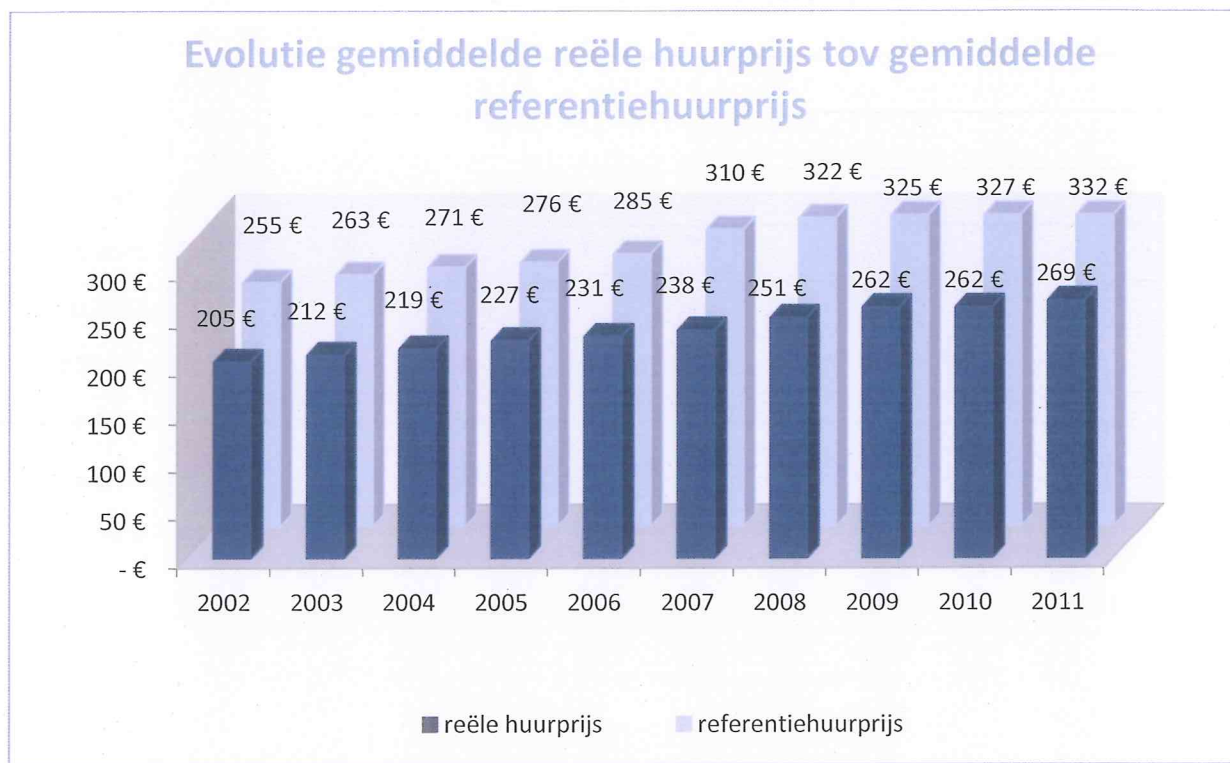
TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)												
GEMEENTE	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	75	38	48	52	33	39	35	39	55	39	41	43
WAREGEM	5	39	11	28	14	28	7	31	9	37	3	50
DEERLIJK	4	20	14	52	8	58	8	47	5	50	7	34
WIELSBEKE	10	15	10	27	13	25	7	29	9	17	2	50
DENTERGEM	7	15	5	34	7	16	4	22	1	5	4	25
LENDELEDE	8	22	5	26	3	26	5	25	2	37	3	99
ANZEGEM	5	11	6	30	3	27	16	17	12	13	4	29
OOSTROZEBEKE	9	22	2	10	32	34	9	20	5	25	1	31
WAARMAARDE	0		0		0		1	16	1	47		
HEESTERT	17	19	1	2	0		1	16	4	17		
TOTALEN	140	29	102	42	113	34	93	31	103	32	65	43
NIEUWE PROJECTEN	72	35	5	26	20	42	0		32	37	24	36
HUURDERS	7	18	7	22	12	25	18	27	12	25	4	32

Belangrijkste vaststellingen:

- bij opzeg van een woning (periode 2006-2011) is de belangrijkste reden: overlijden of opname in een RVT (48 %);
- bij opzeg woonde 47 % van de huurders langer dan 10 jaar in zijn woning (periode 2006-2011);
- in tegenstelling tot de vorige jaren is het profiel van de kandidaat-huurders sterk verschillend dan het profiel van de toewijzingen, dit heeft uiteraard te maken met welke woongelegenheden werden toegewezen:
 - Harelbeke, Lindenlaan: 23 nieuwe appartementen (35 % van de toegewezen woongelegenheden) werden eerst toegewezen aan personen van 55 jaar of ouder. Vandaar dat de groep 55 tot 64 jaar en +65 jaar sterker is vertegenwoordigd bij de toewijzingen.
 - Er werden 27 woongelegenheden met 1 slaapkamer toegewezen (of 41,50 %). Koppels verkiezen 2 slaapkamers, vandaar het lage aantal toewijzingen aan koppels.
 - Eén derde van de woongelegenheden werd toegewezen aan gezinnen met een inkomen lager dan €10 000 op jaarbasis. (het betreft hier uiteraard alleenstaanden)
- 65 toewijzingen op jaarbasis is zeer weinig, ondanks het feit dat er 24 nieuwe woongelegenheden werden toegewezen. Dit is het laagste aantal sinds 1997 (eerste keer dat deze statistieken werden bijgehouden)

3.4 Huurinkomsten

De referentiehuur bedroeg in 2011 gemiddeld €332,00/ per maand (€327,00/maand in 2010).



Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in ons patrimonium €269,00 (= toestand 31/12/2011). De reële huurprijs was in 2010 €262,00.

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

3.5 Huurachterstal en huurschade

3.5.1 Gewone huurachterstal

Op 31 december 2011 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €9 910,52 of 0,18 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €5 568 818,73. Eind 2010 bedroeg de gewone huurachterstal €9 488,11 of 0,18% van de totale huuropbrengsten.

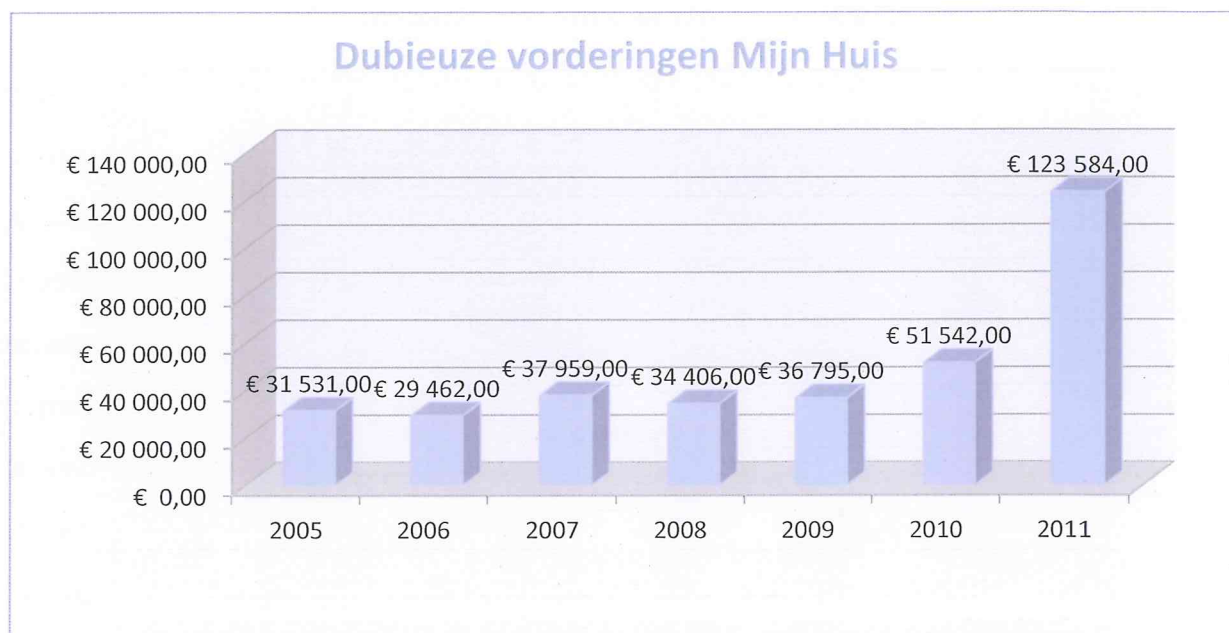
Hierdoor scoort Mij Huis bij de allerbesten onder de Huisvestingsmaatschappijen.

3.5.2 Dubieuze vorderingen

Eind 2011 bedroeg het totale bedrag aan huur- en dubieuze achterstallen €123 584,95 waarvan €9 910,52 gewone huurachterstallen. De dubieuze of moeilijk te innen achterstallen, bedroegen €113 674,43, zijnde de huurachterstal, het openstaande bedrag aan huurschade van vertrokken huurders en de gerechtskosten diensgevolge.

De stijging van de totale huurachterstallen is grotendeels te wijten aan de boekhoudkundige verwerking van oudere "slapende" huurdossiers waarvan de

gerechtskosten en de huurschadebedragen nog niet in de jaarrekening terug te vinden waren.



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 directeur gerapporteerd.

IV RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

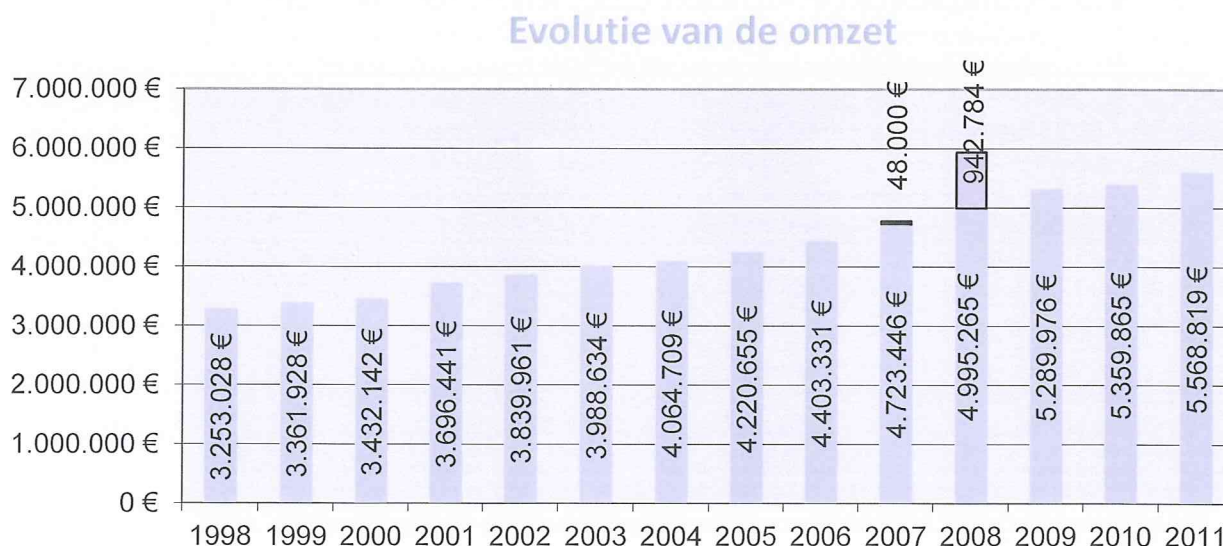
4.1 Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap wordt opgebouwd door:

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

De totale omzet is in 2011 gestegen tot €5 568 818,73, dit is €208 953,68 meer dan in 2010. Dit is grotendeels te wijten aan de indexering van de huurprijzen (bijna 2 %) per 1/01/2011 en deels door ingebruikname, vanaf april 2011 van de 15 appartementen te Harelbeke, Ooststraat. De omzet steeg hierdoor met 3,90 %.

Hieronder vindt u de evolutie van de omzet sinds 1998. De omzet door de verkoop van sociale kavels wordt afzonderlijk vermeld zodat de evolutie van de huuractiviteit kan vergeleken worden.



De sociale huurinkomsten van de maatschappij liggen relatief vast. Ze zijn afhankelijk van externe factoren, zoals het gemiddelde inkomen van de huurders.

Vanaf 2012 zal de markthuurwaarde, geschat door een notaris, doorslaggevend zijn in de bepaling van de huurprijs (zie punt 3.1.9). Vanaf dat moment worden de sociale huurprijzen dan ook volledig extern bepaald.

Toch kan cvba Mijn Huis door een goed beheer een aantal maatregelen nemen die ervoor zorgen dat er geen inkomsten verloren gaan zoals bijvoorbeeld door:

- het vermijden van tussentijdse leegstand bij opzeg en herverhuren van een woning;
- een renovatiewoning zo snel mogelijk renoveren, zodat de leegstand minimaal wordt;
- tijdelijke verhuur van woningen aan OCMW's en sociale verhuurkantoren in afwachting van renovatie.

Daarnaast groeien de huurinkomsten ook door het uitbreiden van het patrimonium en na renovatiewerken waarbij de marktwaarde wordt aangepast.

4.2 Belangrijkste kosten

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

Tegen de algemene trend in daalden de kosten voor het eerst in jaren. De totale kosten daalden in 2011 met €50 261,00 van €5 532 103,00 in 2010 naar €5 481 842,00. Dit is vooral te wijten aan de daling met bijna €200 000,00 van de onderhoudskosten.

	2007	2008	2009	2010	2011
Administratiekosten	€ 80 080,00	€ 76 352,00	€ 80 623,00	€ 84 028,00	€ 75 644,00
Onderhoud en herstel	€ 697 579,00	€ 949 338,00	€ 1 210 935,00	€ 1 248 758,00	€ 1 053 055,00
Brandverzekeringen	€ 102 374,00	€ 106 489,00	€ 114 010,00	€ 114 495,00	€ 124 952,00
Beheersvergoeding VMSW	€ 139 852,00	€ 145 040,00	€ 139 612,00	€ 158 535,00	€ 152 828,00
Energiecertificaten			€ 16 099,00	€ 15 579,00	€ 9 077,00
Bezoldigingen	€ 480 012,00	€ 562 342,00	€ 580 859,00	€ 581 411,00	€ 636 921,00
Afschrijvingen	€ 1 548 870,00	€ 1 711 364,00	€ 1 736 133,00	€ 1 795 993,00	€ 1 915 767,00
Onroerende voorheffing	€ 359 547,00	€ 355 857,00	€ 380 972,00	€ 261 944,00	€ 309 030,00
Kosten van schulden	€ 1 170 043,00	€ 1 176 200,00	€ 1 250 891,00	€ 1 200 335,00	€ 1 183 679,00

4.2.1 Administratiekosten

Deze kosten daalden met ca. 10 % of €8 384,00 in vergelijking met vorig jaar. De administratiekosten bestaan voornamelijk uit kantoorbenodigdheden, postzegels, telefoon, drukwerk, internet, aankoop software, en sociaal secretariaat. Vanaf 1/01/2011 werd door de VMSW bepaald dat ook representatiekosten en de kosten van brandstof voor ons wagenpark tot de administratiekosten behoren. Om een vergelijking te kunnen maken met voorgaande jaren werden deze niet meegeteld.

4.2.2 Onderhoud en herstel

Dit zijn de kosten die cvba Mijn Huis spendeert aan het onderhoud en herstel van het patrimonium. Het overgrote deel daarvan, m.n. €1 023 097,00, wordt uiteraard besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen. Deze kosten die de laatste jaren sterk gestegen waren daalden in 2011 met €195 703,00. Daarnaast zijn er ook nog onderhoudskosten aan het kantoorgebouw, rollend materiaal, ...

4.2.3 Renovatie en onderhoud Harelbeke, Marktstraat 80

In 2011 begon cvba Mijn Huis eveneens met de renovatie van het eigen kantoorgebouw. De voorgevel werd reeds hersteld en herschilderd maar ook de cv-ketels op mazout werden vervangen door een moderne gasketel. Na het stookseizoen zal de cv-installatie verder afgewerkt worden. In 2012 staat ook de vernieuwing van het schrijnwerk aan de achtergevel op het programma en de herinrichting van de raadzaal. In het totaal werden in 2011 reeds voor €144 503,16 renovatiekosten uitgevoerd. Deze worden op 33 jaar afgeschreven.

4.2.4 Brandverzekering

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

In de polis van Mijn Huis is "afstand van verhaal" voorzien. Dit betekent dat de eigen brandverzekering tussenkomt bij schade aan het gebouw ten gevolge van een schadegeval veroorzaakt door de huurder. In principe moet de huurder dergelijke schade alsook zijn inboedel dekken via zijn eigen verzekering. Op aanwijzen van de VMSW mag cvba Mijn Huis geen risico lopen voor het geval de huurder zelf, niet of onderverzekerd is. De dekking afstand van verhaal wordt daarom in de eigen polis opgenomen. Deze kosten worden wel verhaald op de huurder via een huurlast van €2,50/maand (€ 1,25/maand voor een woning met één slaapkamer). De kosten brandverzekering zijn gestegen met €10 457,00.

4.2.5 Beheersvergoeding VMSW

De VMSW is onze voogdijoverheid die ons adviseert waar nodig en die instaat voor het beheer van de geldmiddelen van alle sociale huisvestingsmaatschappijen. Projectleningen via het NFS2 worden eveneens door de VMSW verstrekt. Cvba Mijn Huis (en alle andere bouwmaatschappijen) betalen hiervoor aan de VMSW een beheersvergoeding. Deze vergoeding bedraagt 0.13% van de geactualiseerde waarde van het patrimonium. Indien het patrimonium aangroeit of wordt gerenoveerd, stijgt de waarde en dus ook de beheersvergoeding. Op het departement Wonen zijn momenteel studies aan de gang om na te gaan in hoeverre de beheersvergoeding aan de VMSW zou aangepast kunnen worden. Een actualisatie voor de periode 2008-2009, ten bedrage van €6 764,00, werd begin in maart 2012 reeds aangerekend.

4.2.6 Bezoldigingen

	2010	2011
Bedienden	€ 334 345,40	€ 348 119,83
Arbeiders	€ 90 450,89	€ 91 110,98
Patronale lasten	€ 123 513,82	€ 136 655,90
Andere	€ 33 101,21	€ 61 034,62
	€ 580 859,02	€ 636 921,33

De personeelskosten zijn in totaliteit ongeveer met 9,54 % gestegen t.o.v. 2010. Toch zijn er in vergelijking met 2010 een aantal opmerkelijke feiten:

- de wedden van de bedienden zijn met €13 774,00 of ca. 4,1 % gestegen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de vervanging van Maurice Glorieux – die op het einde van zijn loopbaan nog slechts halftijds werkte - door een fulltime bediende. Daarenboven wordt aan Maurice maandelijks een brugpensioen bijdrage betaald.
- de lonen van de arbeiders zijn nagenoeg onveranderd gebleven. Deze lonen omvatten naast de twee onderhoudstechniekers eveneens de bezoldigingen van de conciërges en de poetsvrouw (uit dienst eind april).
- de andere personeelskosten zijn vooral gestegen door een actualisatie van de groepsverzekering naar aanleiding van de uitdiensttreding van Maurice Glorieux.



Ten gevolge van bovenvermelde factoren is de personeelskost met 8,63 % gestegen tot €415,00 per woning/jaar.

4.2.7 Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn met €119 773,00 gestegen t.o.v. 2010. Vooreerst is er de ingebruikname van 15 appartementen en 11 standplaatsen in de Ooststraat te Harelbeke, maar belangrijker, ook naar de toekomst toe, is de beslissing van het ministerie om vanaf 2011 voor alle nieuwe verwezenlijkingen de afschrijvingstermijnen te verkorten van 50 naar 33 jaar.

4.2.8 Onroerende voorheffing

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

Cvba Mijn Huis ontvangt vermindering 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 gestegen naar €309 030,00 t.o.v. 2010 en zit daarmee, na de regularisaties van de jongste jaren, opnieuw op zijn normaal niveau.

4.2.9 Kosten van schulden

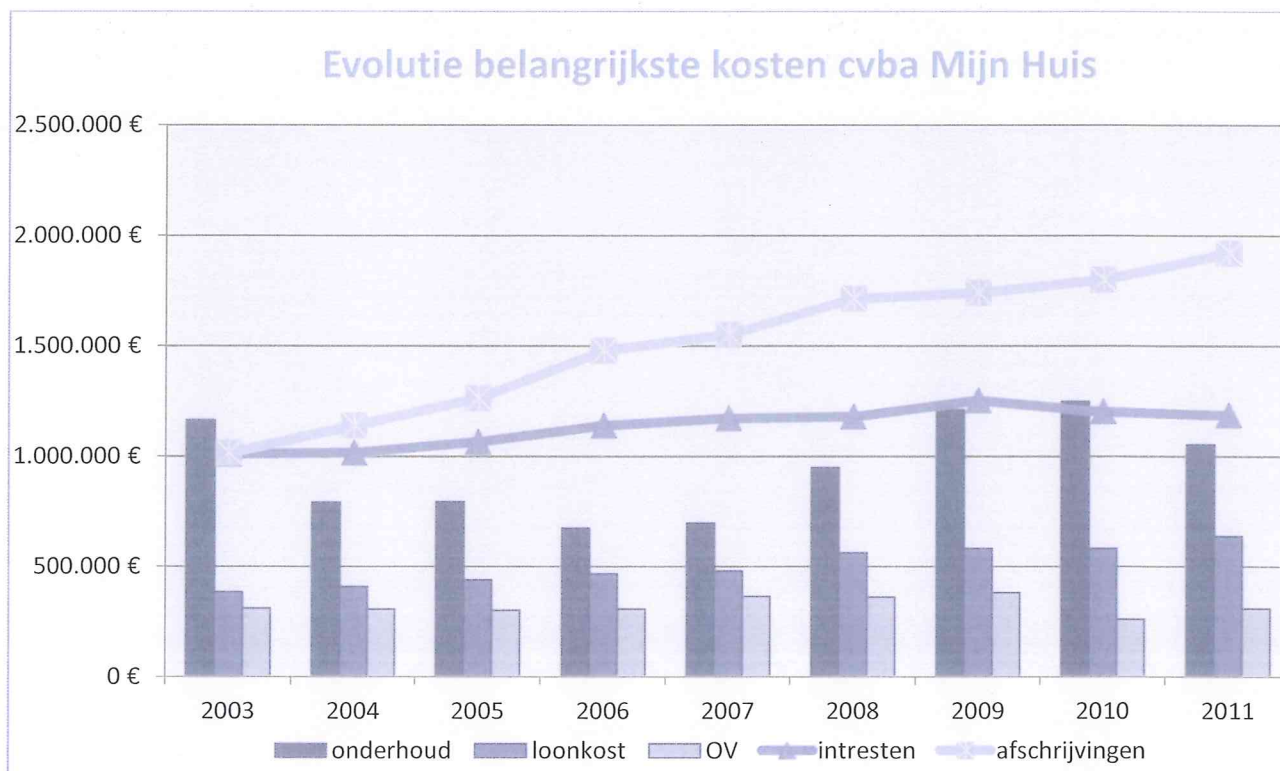
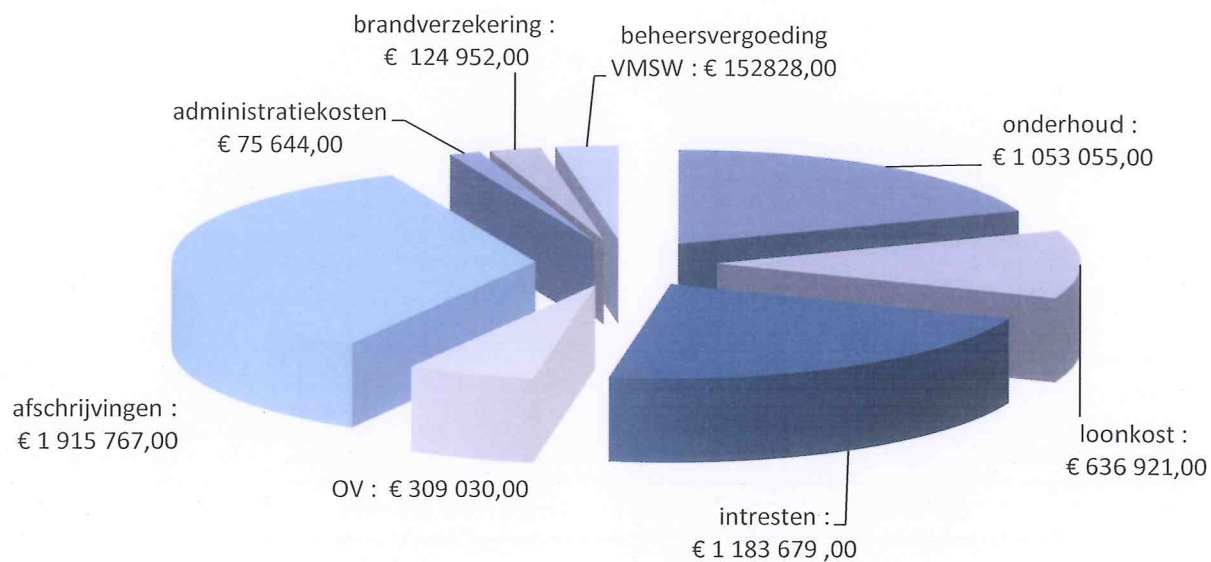
De kosten van schulden zijn de intresten die cvba Mijn Huis moet betalen op alle leningen die de maatschappij sinds zijn ontstaan heeft aangegaan bij de VMSW. Er zijn kort samengevat 3 soorten leningen waarop intresten moet worden betaald:

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

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

De intrestlasten zijn met €16 656,00 gedaald t.o.v. 2010. Gezien de huidige en toekomstige projecten met renteloze leningen worden gerealiseerd zal deze post in de volgende jaren verder afnemen.

Belangrijkste kosten 2011



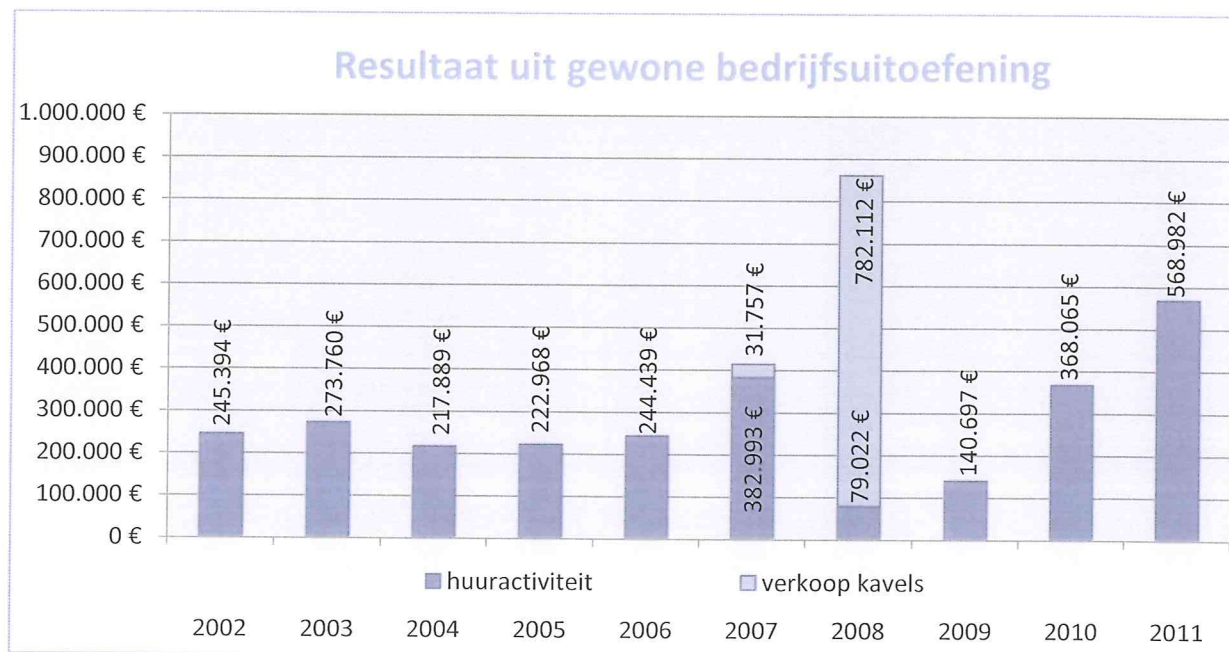
4.3 Resultaat van het boekjaar

In 2011 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat van €697 244,00. Dit is een stijging van €203 513,00 tov. 2010.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2009	2010	2011
Bedrijfsopbrengsten	€ 5 507 173,00	€ 5 584 778,00	€ 5 727 114,00
Bedrijfskosten	- € 4 483 849,00	- € 4 328 804,00	- € 4 289 533,00
Bedrijfswinst	€ 1 023 324,00	€ 1 255 974,00	€ 1 437 581,00
Financiële opbrengsten	€ 369 871,00	€ 314 140,00	€ 317 386,00
Financiële kosten	- € 1 252 498,00	- € 1 202 049,00	- € 1 185 984,00
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 140 697,00	€ 368 065,00	€ 568 982,00
Uitzonderlijk opbrengsten/kosten	€ 98 259,00	€ 111 221,00	€ 118 892,00
Belasting/terugname belasting op resultaat	€ 13 176,00	€ 14 445,00	€ 9 370,00
Winst van het boekjaar	€ 260 650,00	€ 493 731,00	€ 697 244,00

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bedraagt voor 2011 €568 982,00. Een stijging van ca. €200 000,00.

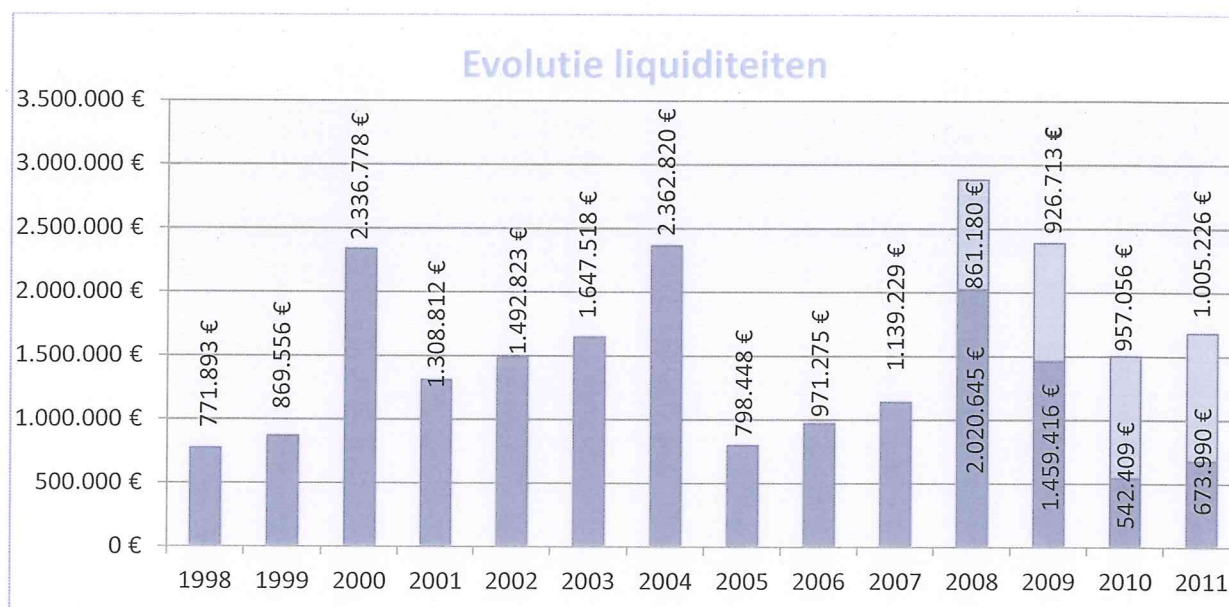


Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering toont aan dat de maatschappij volledig zelfbedruipend is met de normale bedrijfsactiviteit, namelijk het verhuren van sociale woningen. Daarenboven heeft ze ook een buffer om operationele tegenslagen op te vangen. In 2007 en 2008 werd een uitzonderlijke opbrengst gerealiseerd, hoofdzakelijk wegens de verkoop van sociale kavels (zie grafiek). De laatste jaren bood cvba Mijn Huis geen gronden meer aan.

4.4 Liquide middelen

In 2011 zijn onze liquide middelen gestegen €1 499 465,00 tot €1 679 216,00. Dit is een stijging van €179 751,00.

In dit totaal is evenwel een bedrag van €1 005 226,00 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 ander woorden, na aftrek van de huurwaarborgen had de maatschappij slechts €673 990,00 eigen middelen beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2011 heeft als de belangrijke redenen:

- de aankopen van gronden en renovaties met eigen middelen werden in 2011 beperkt. Er werd meer gewerkt met financieringen;
- renovaties en grote onderhoudswerken worden gegroepeerd en met renteloze leningen uitgevoerd;
- er werd in 2011 één huurwoning verkocht.

Het is de bedoeling om de liquide middelen terug op peil te brengen. In de toekomst zullen de renovaties en grote onderhoudswerken nog meer planmatig uitgevoerd worden en zal beroep moeten gedaan worden op financiering met vreemde middelen.

4.5 Balansanalyse

Hieronder vindt u een aantal ratio's die meer uitleg geven over de financiële toestand van de vennootschap.

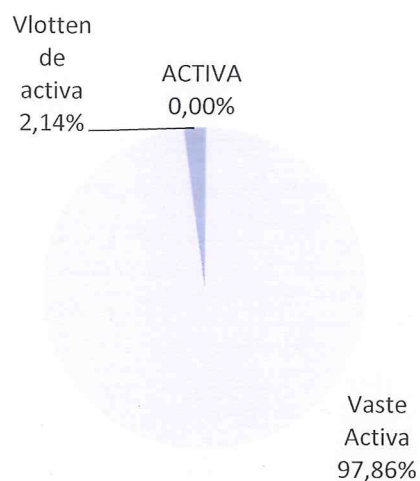
Cvba Mijn Huis wordt hierbij steeds vergeleken met collega bouwmaatschappijen in Vlaanderen. De peergroup is een groep van maatschappijen die qua omvang en werkgebied gelijkaardig zijn aan Mijn Huis. De cijfers worden ter beschikking gesteld door de VMSW. Vanaf 2008 zijn enkel de cijfers voor onze maatschappij gekend.

Ingesloten wordt een verkorte versie van de balans weergegeven met aanduiding van de belangrijkste balansrubrieken.

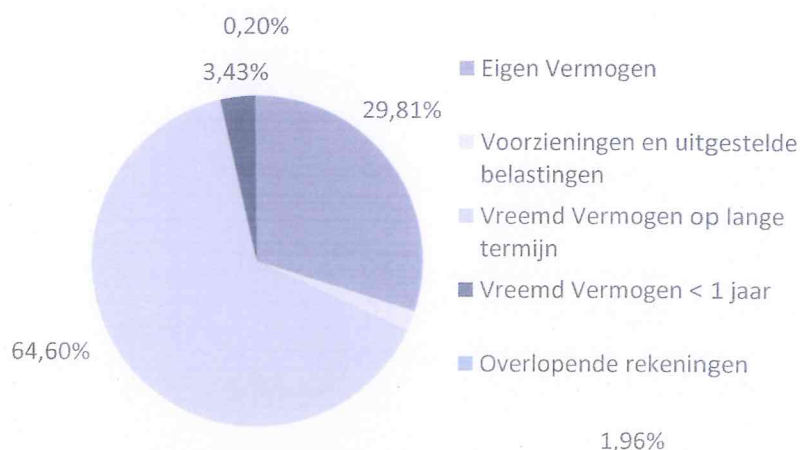
De berekeningen van de belangrijkste ratio's gebeurt immers aan de hand van vermelde rubrieken.

ACTIVA			PASSIVA		
		%			%
Vaste Activa	€ 75 172 297,79	97,68	Eigen Vermogen	€ 22 450 539,58	29,17
Immateriële Vaste Activa	€ 22 982,06	0,03	Kapitaal	€ 9 537,50	0,01
Materiële Vaste Activa	€ 75 149 040,73	97,65	Uitgiftepremies		
Financiële Vaste Activa	€ 275,00	0,00	Herwaarderingsmeerwaarden		
Vlottende activa	€ 1 784 693,50	2,32	Reserves	€ 9 816 812,68	12,76
Vorderingen > 1 jaar			Overgedragen winst/verlies		
Vorraden	€ 21 385,67	0,02	Kapitaalsubsidies	€ 12 624 189,40	16,40
Vorderingen < 1 jaar	€ 83 945,05	0,11	Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 1 141 179,63	1,48
Geldbeleggingen	€ 500 000,00	0,65	Vreemd Vermogen op lange termijn	€ 49 863 006,26	64,79
Liquide Middelen	€ 1 179 216,20	1,54	Financiële schulden > 1 jaar	€ 48 843 910,63	63,47
Overlopende rekeningen	€ 146,58	0,00	Overige schulden	€ 1 019 095,63	1,32
			Vreemd Vermogen < 1 jaar	€ 3 358 669,34	4,36
			Schulden die binnen 1 j. vervallen	€ 1 313 508,87	1,71
			Financiële schulden < 1 jaar	€ 150 000,00	0,19
			Handelsschulden	€ 1 238 526,26	1,61
			Ontvangen vooruitbetalingen		
			Schulden mbt belastingen, Soc. Lasten	€ 369 233,97	0,48
			Overige schulden	€ 287 400,24	0,40
			Overlopende rekeningen	€ 143 596,48	0,20
TOTAAL	€ 76 956 991,29	100,00	TOTAAL	€ 76 956 991,29	100,00

ACTIVA



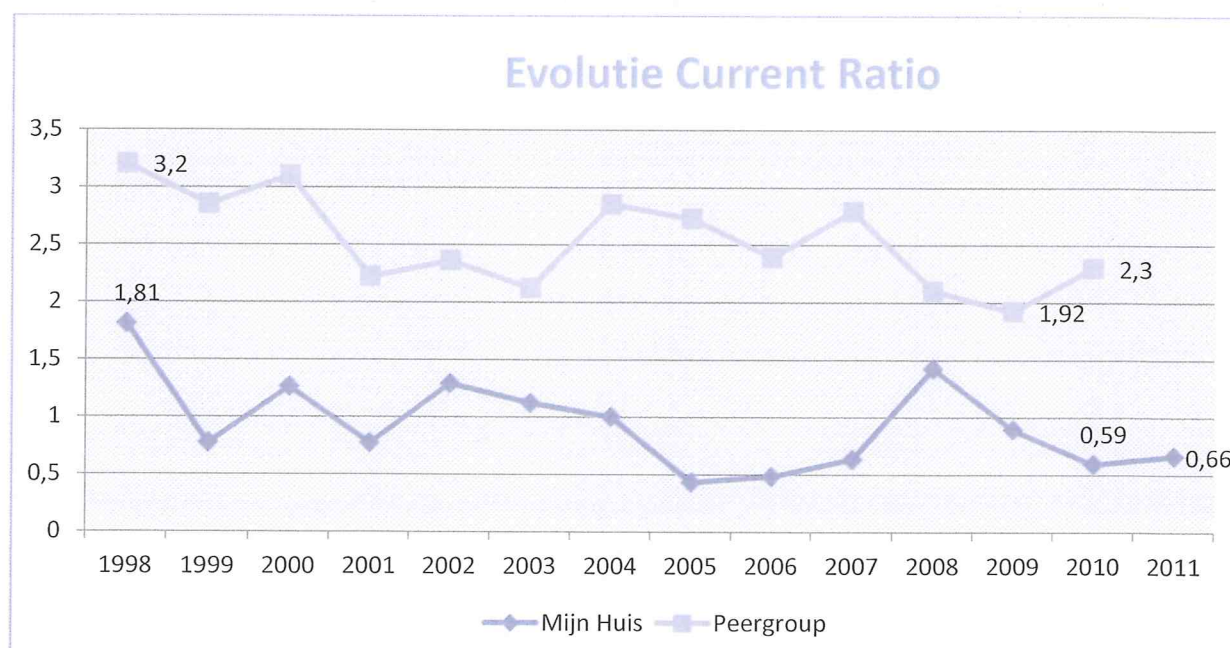
PASSIVA



4.5.1 Liquiditeitsratio

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

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



In 2011 is de liquiditeitsratio lichtjes gestegen tot 66%, waar deze in 2010 nog 59% bedroeg. Deze stijging vertaalt zich onder meer in de lichte stijging van de absolute stijging van de liquiditeiten van €248 415,19. Eerlijkheidshalve vermelden we dat een

aantal openstaande betalingsaanvragen bij de VMSW uitgezuiverd werden. Deze worden immers via NFS2-financiering betaald en over de lange termijn afgeschreven.

Het is nog steeds aangeraden om de liquiditeitspositie van de cvba Mijn Huis terug op te bouwen en desnoods nieuwbouw en renovatiewerken nog meer te financieren via bank- of NFS2-leningen.

Wensen wij de liquiditeiten terug op een aanvaardbaar niveau te brengen, dan zal hiertoe minstens een nominaal bedrag van €1 500 000,00 vereist zijn. Ten gevolge van de op stapel staande verkopen van de woningen in Oostrozebeke, Dentergemstraat en de gronden te Harelbeke, Gaversstraat zal in 2012 hiertoe reeds een aanzet gegeven worden.

4.5.2 Solvabiliteitsratio

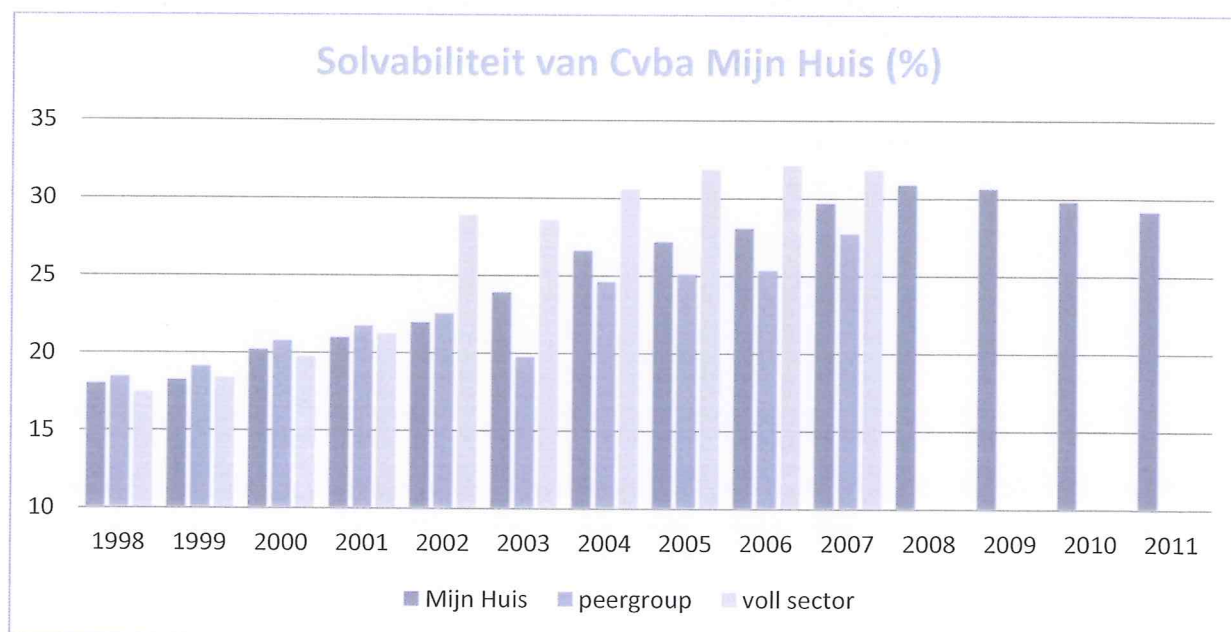
Deze ratio geeft een indicatie over financiële onafhankelijkheid van de onderneming op langere termijn.

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

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

Hoe groter deze ratio hoe beter een onderneming aan zijn financiële verplichtingen op langere termijn kan tegemoetkomen. Momenteel bedraagt de solvabiliteitsratio van de cvba Mijn Huis 29,17%. Deze solvabiliteit biedt dus voldoende mogelijkheden om bijkomende financiering met vreemde middelen aan te gaan.

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



(*) de peergroep is een groep van maatschappijen die qua omvang en werkgebied gelijkaardig zijn aan Mijn Huis. Vanaf 2008 zijn enkel de cijfers van onze maatschappij gekend.

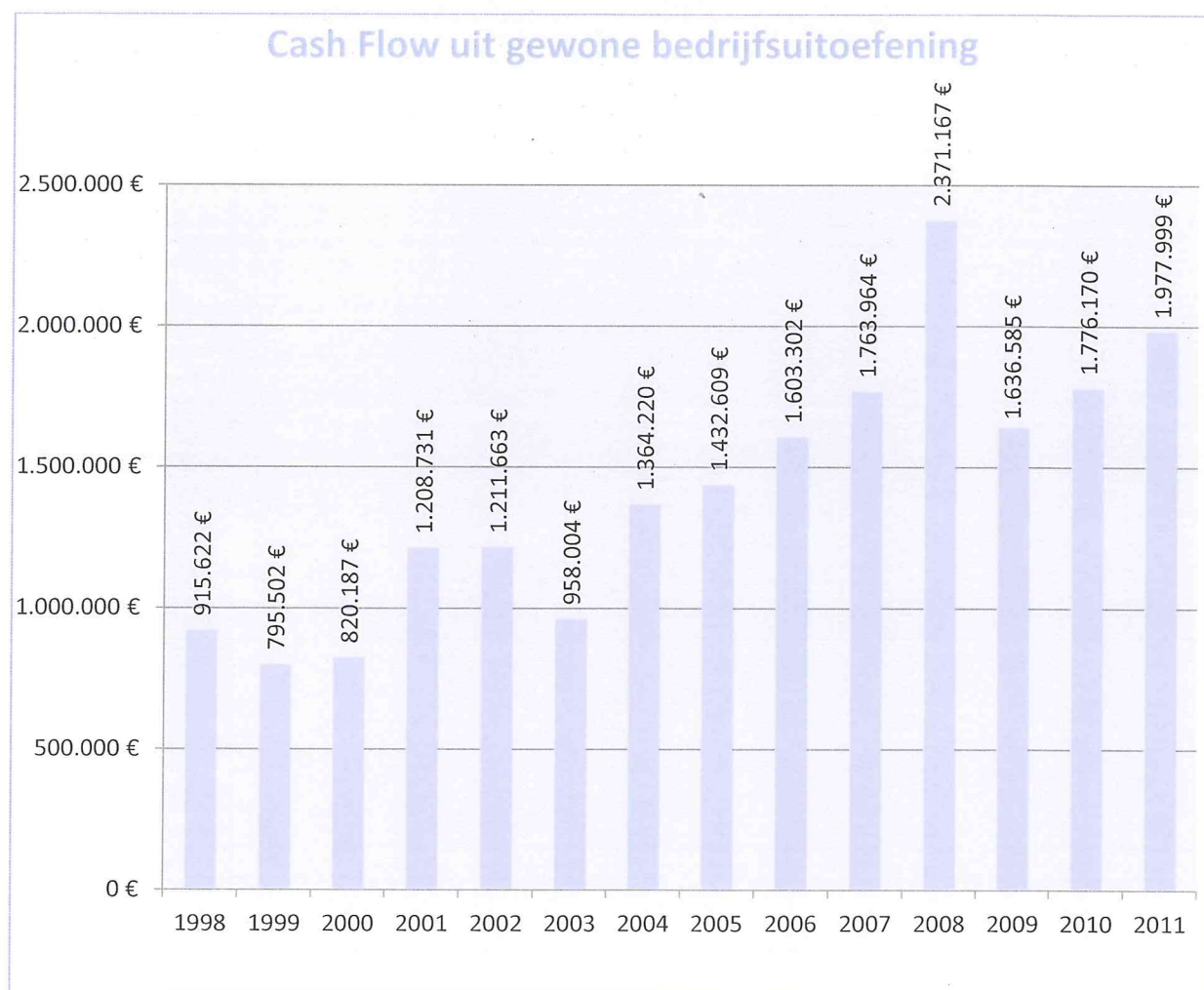
In 2011 bedraagt deze ratio 29,17 %. Dit betekent dat 29,17 % van de activa gefinancierd zijn met eigen vermogen. Dit is een kleine daling t.ov. 2010 (29,81 %).

De graad van financiële onafhankelijkheid is sinds 1996 bijna continu gestegen, wat een positieve evolutie is. De reden hiervan is dat de winst van de afgelopen jaren integraal aan het eigen vermogen werd toegevoegd.

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).

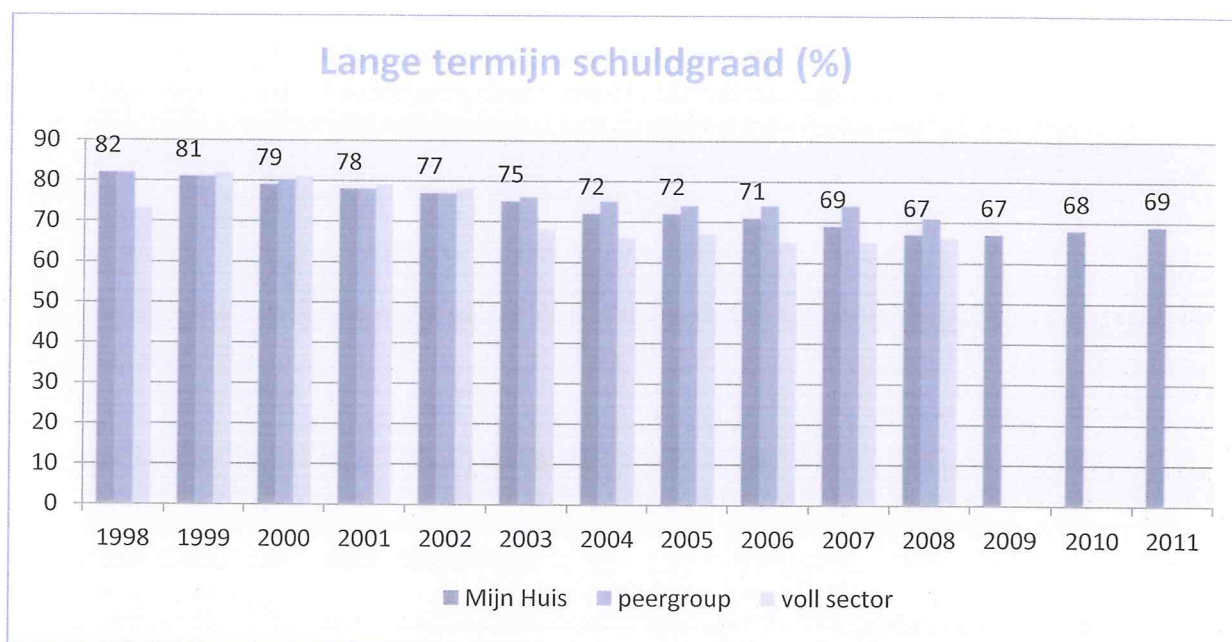
De cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening is het bedrag aan financiële middelen (of vermogen) dat voortvloeit uit de gewone werking van de onderneming. Voor 2011 bedraagt de cashflow €1 977 999,35.



In 2011 is de cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening met €201 829,08 gestegen. De reden hiervoor is de stijging van de winst uit gewone bedrijfsvoering. De cashflow is eens te meer op een hoog niveau en er blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te investeren.

4.5.4 Lange termijn schuldgraad

Deze ratio geeft de verhouding vreemd vermogen op lange termijn t.o.v. het permanente vermogen (= eigen vermogen + vreemd vermogen lange termijn). Ten opzichte van 2010 is er lichte stijging tot 68,95 %.



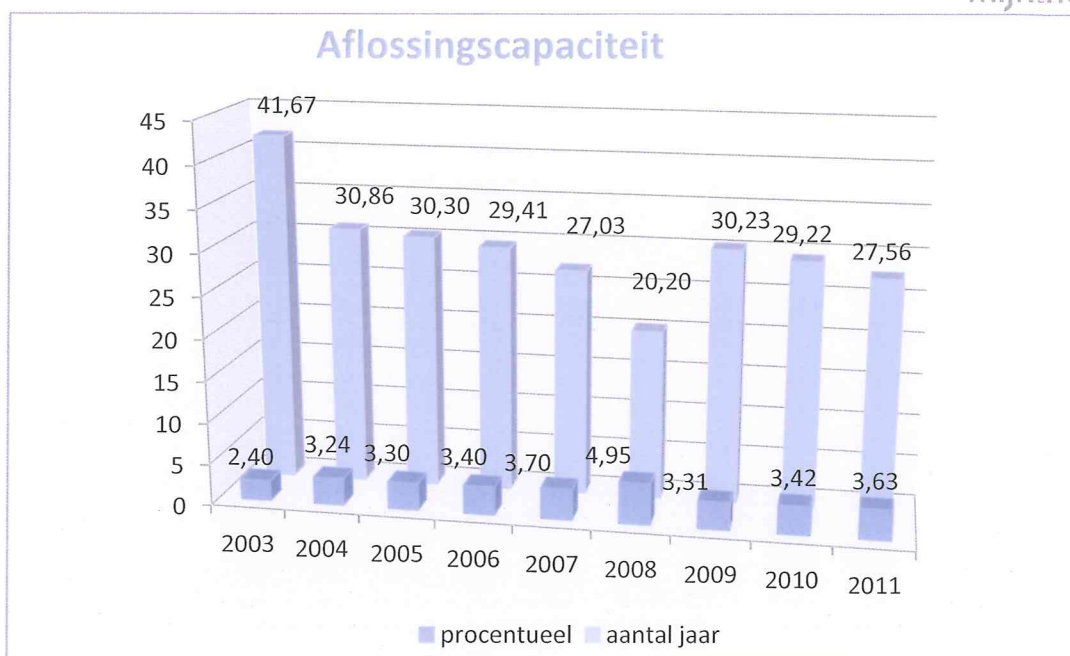
(*) de peergroep is een groep van maatschappijen die qua omvang en werkgebied gelijkaardig zijn aan Mij Huis. Vanaf 2008 zijn enkel de cijfers van onze maatschappij gekend.

4.5.5 Aflossingscapaciteit

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

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

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



Voor 2011 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen op lange termijn door de cashflow 3,63 %. Dit betekent dat 3,63 % van al de schulden die de onderneming heeft op balansdatum, kunnen worden afgelost met de cashflow die in het boekjaar is gerealiseerd.

Door de stijging van de cashflow in 2011 is de aflossingscapaciteit dit jaar opnieuw gestegen.

De aflossingsduur is gedaald tot ca. 27,5 jaar, wat zeer positief is daar de leningen gemiddeld op een langere termijn dienen terugbetaald te worden.

Dit betekent m.a.w. dat, bij een constante cashflow in de toekomst, de huidige schulden zijn afgelost na ongeveer 27,5 jaar.

Belangrijker is echter te vermelden dat de aflossingscapaciteit een ruim overschot vertoont tegenover de schulden die binnen het jaar vervallen. De cashflow bedraagt immers €1 977 999,35 tegenover €1 467 688,44 leningen die binnen het jaar vervallen. Ook hier betekent dit dat er een ruime marge is om projecten te financieren met externe leningen (NFS2) wat de liquiditeitspositie enkel ten goede kan komen.

V VERSLAG VAN HET COMITE VAN TOEZICHT

VERSLAG VAN HET COMITE VAN TOEZICHT

=====

Mevrouw,

Mijnheer,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de op 31 december 2011 afgesloten jaarrekening zorgvuldig nagegaan. Wij hebben vastgesteld dat al de posten die er in voorkomen met de boekhouding en de boekhoudingsstukken overeenstemmen.

De inrichting van de boekhouding beantwoordt aan de wettelijke voorschriften en de boeken worden regelmatig en met de gewenste nauwkeurigheid bijgehouden.

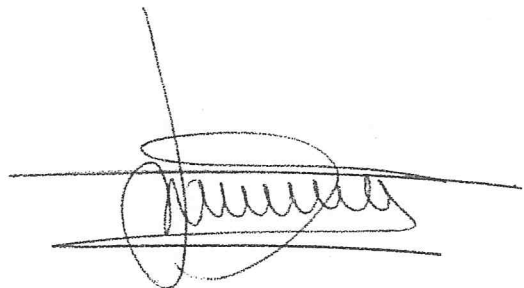
Het nazicht van de boekhouding van de CVBA "Mijn Huis" en de verificatie van de jaarrekening opgesteld volgens het wettelijk schema, die U ter beoordeling worden voorgelegd, laten ons toe te besluiten dat die documenten het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de instelling trouw weergeven.

Wij stellen U derhalve voor de jaarrekening in euro's en in duizenden euro's goed te keuren die U door de Raad van Bestuur worden voorgelegd.

Voor het Comité van Toezicht,

J. Vervaeke

R. Verhelst



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);

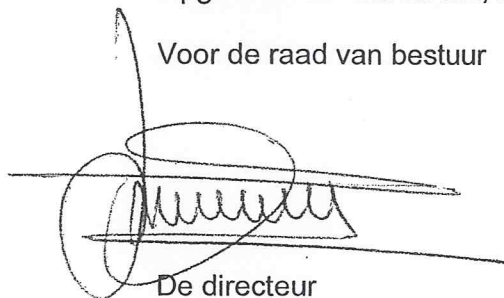
Gelet op het artikel 30 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 31 mei 2005 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 2005 onder het nummer 05092504.

Bevestigen hierbij de raad van bestuur en de controlerende vennoten dat tijdens het dienstjaar 2011, 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 controlerende vennoten 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, 24 april 2012.

Voor de raad van bestuur

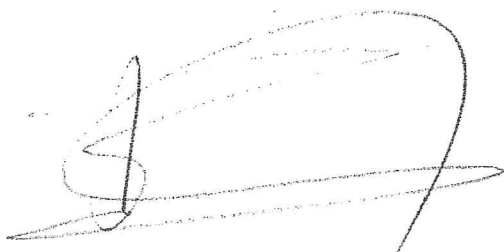


De directeur
Koen VERDRU

De voorzitter
Piet DECAVELE



Toeziende vennoot
Roger VERHELST



Toeziende vennoot
Jeannine VERVAEKE

