CVBA Mijn Huis

Jaarverslag 2012

Inhoud

Inleiding

1 BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP ... 8
1.1 Algemeen ... 8
1.2 Algemene Vergadering ... 9
1.3 Raad van bestuur ... 10
1.4 Controleorganen ... 11
1.5 Personeel ... 12
2 PATRIMONIUM ... 14
2.1 Gronden ... 14
2.1.1 Onroerende transacties ... 14
2.1.1.1 Verwervingen ... 14
2.1.1.2 Verkopen ... 17
2.1.2 Decreet grond- en pandenbeleid ... 18
2.2 Projecten ... 23
2.2.1 Opleveringen in 2012 ... 23
2.2.1.1 Harelbeke: Lindenlaan: 23 huurappartementen ... 23
2.2.2 Werken in uitvoering ... 24
2.2.2.1 Harelbeke: Toekomststraat: opbouw van 10 appartementen. ... 24
2.2.2.2 Wakken: Mandelstraat: opbouw van 3 appartementen. ... 24
2.2.2.3 Deerlijk: Waregemstraat (Mulderstraat): opbouw van 15 appartementen. ... 25
2.2.3 Geplande projecten ... 26
2.2.3.1 Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen ... 26
2.2.3.2 Anzegem : Ter Schabbe : 34 huurwoningen ... 27
2.2.3.3 Anzegem (Vichte): Cottereel & Cardijn – 41 huurappartementen ... 27
2.2.3.4 Deerlijk : Paanderstraat: 10 huurappartementen ... 28
2.2.3.5 Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen ... 28
2.2.3.6 Deerlijk: Boelarestraat (Beekstraat): 28 huurwoningen en -appartementen ... 29
2.2.3.7 Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 15 appartementen ... 29
2.2.3.8 Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat: 24 huur- en 12 koopwoningen ... 30
2.2.3.9 Harelbeke (Bavikhove): Vierkeerstraat: 8 huur- en 4 koopwoningen ... 30
2.2.3.10 Lendelede, Winkelstraat: 8 appartementen ... 30
2.2.3.11 Lendelede, De Vierschaar ... 31
2.2.3.12 Oostrozebeke, Ettingen: 22 appartementen en 16 woningen ... 32
2.2.3.13 Oostrozebeke, Palingstraat: 18 appartementen en 19 woningen ... 32
2.2.3.14 Waregem (Desselgem): Baneik: ... 33
2.2.3.15 Waregem (Beveren-Leie): Roestraat: 5 woningen en 8 appartementen ... 35

2.2.3.16 Dentergem (Wakken), Burg. Verstaenlaan: 3 woningen ... 35
2.2.3.17 Harelbeke, Markstraat 80 ... 36
2.2.4 Projecten in voorbereiding ... 37
2.3 Evolutie patrimonium ... 38
2.3.1 Overzicht Patrimonium 2012 ... 38
2.3.2 Harelbeke, Marktplein ... 39
2.4 Financiering nieuwe projecten ... 39
2.5 Renovaties in 2012 ... 41
2.5.1 Renovaties woningen ... 41
2.5.2 Renovaties voor mindervalide-personen ... 41
2.5.3 Renovaties van centrale verwarmingsketels ... 42
2.6 Onderhoud en Herstel 2012 ... 44
2.6.1 Algemeen ... 44
2.6.2 Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies ... 47
2.6.3 Bekomen premies ... 47
2.6.3.1 Leveren en plaatsen isolatie ... 47
2.6.3.2 Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen ... 48
2.6.3.3 Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen ... 49
2.6.4 Onderhoudsploeg ... 49
2.7 Financiering en planning renovaties en onderhoud ... 50
3 SOCIALE VERHURING ... 52
3.1 Sociale huurwetgeving ... 52
3.1.1 Inschrijvingsvoorwaarden ... 52
3.1.2 Toewijzing van een woning ... 52
3.1.3 Aangepaste woongelegenheden voor gehandicapten ... 53
3.1.4 Toelatingsvoorwaarden ... 53
3.1.5 Lokaal toewijzingsreglement ... 54
3.1.6 Intern huurreglement ... 54
3.1.7 Huurovereenkomst ... 55
3.1.8 Proefperiode van 2 jaar ... 55
3.1.9 Huurprijsberekening ... 56
3.1.10 EPC verslag ... 57
3.2 Huuradministratie ... 57
3.3 Huurinkomsten ... 64
3.4 Huurachterstal en huurschade ... 64
3.4.1 Gewone huurachterstal ... 64
3.4.2 Dubieuze vorderingen ... 65
4 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR ... 66
4.1 Omzet van het boekjaar ... 66
4.2 Belangrijkste kosten ... 66
4.2.1 Administratiekosten ... 67
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 ... 68
4.2.6 Bezoldigingen ... 69
4.2.7 Afschrijvingen ... 70
4.2.8 Onroerende voorheffing ... 70
4.2.9 Kosten van schulden ... 70
4.3 Resultaat van het boekjaar ... 72
4.4 Liquide middelen ... 73
4.5 Balansanalyse ... 74
4.5.1 Liquiditeitsratio ... 76
4.5.2 Solvabiliteitsratio ... 77
4.5.3 Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening ... 78
4.5.4 Lange termijn schuldgraad ... 79
4.5.5 Aflossingscapaciteit ... 79

Geachte aandeelhouders,

2012 was in vele opzichten een bijzonder jaar.

Op 17 september werd gestart met de uitbreiding van het bureelgebouw. Na de openbare aanbesteding van 24 mei 2012 vertrouwde Mijn Huis de werken toe aan de NV Detrac uit Vichte. Omwille van een aantal bijkomende problemen liep de werf wat vertraging op. Ook het slechte weer van de voorbij winter speelde de ganse sector enorme parten. Tegelijk werden de renovatiewerken aan het bestaande gebouw verder aangepakt. De centrale verwarmingsinstallatie is afgewerkt, maar ook de elektriciteitsinstallatie bleek aan een volledige update toe te zijn. De oude badkamers op de eerste verdieping werden ingenomen als bureel – en archiefruimte. De raadzaal werd volledig geïsoleerd en multifunctioneel heringericht tot twee vergaderzalen met de nodige accommodatie om de vergaderingen van de raad van bestuur en de toewijzingscommissies op een professionele manier te laten doorgaan. Hier zullen uiteraard een aantal meerkosten uit voortvloeien maar na de werken zal het gebouw terug klaar zijn voor de toekomst.

De werf in de Markstraat mag dan wel van groot belang zijn voor de interne werking, toch blijft de bouw van sociale woningen de belangrijkste doelstelling van onze bouwmaatschappij. Op 27 augustus startten de werken in de Mandelstraat te Wakken en op 17 september werd begonnen met de bouw van de 10 appartementen in de Toekomststraat te Harelbeke en de 15 appartementen in de Waregemstraat te Deerlijk. Het was van 2005 geleden dat Mijn Huis nog drie werven tegelijk in uitvoering had. Ook de voorbereiding van de andere projecten ging gestaag door. Zo werden er in 2012 bijkomend 5 voorontwerpen goedgekeurd (Vichte-Cardijn&Cottereel, Harelbeke –Pevernagestraat, Desselgem – Baneik, Wakken –Burg. Verstaenlaan, en Deerlijk-Boelarestraat), Mijn Huis kreeg de goedkeuring op het definitief ontwerp van de 8 appartementen in de Winkelsestraat te Lendelede en voor het project te Vichte-Oudenaardestraat ging de aanbesteding al door op 13 december 2012. Voor de komende jaren staan in totaal een 600-tal woningen op de planning. De bouwactiviteit is dus voor de komende jaren verzekerd.

Op 20 december 2012 werd door de Vlaamse Regering het nieuwe financieringsbesluit voor de sociale huisvesting goedgekeurd. Hierdoor wordt het oude NFS2 vervangen door het nieuwe FS3. Tot nu toe gebeurde de financiering via renteloze leningen op 33 jaar. In het nieuwe systeem krijgen de Sociale Huisvestingsmaatschappijen bij de financiering van nieuwe bouwprojecten een bijkomende rentekorting en gebeuren de terugbetalingen progressief in de tijd zodat de annuïteiten mee kunnen evolueren met de eventueel stijgende huurprijzen. Het nieuwe financieringsbesluit biedt zeker perspectieven en in alle geval zal de cashdrain waar de Sociale Huisvestingsmaatschappijen in het verleden mee geconfronteerd werden, gedeeltelijk verdwijnen en over een langere termijn gespreid worden. Er is echter een strikte herinvesteringplicht opgenomen die bepaalt dat de opbrengst bij de verkoop van sociale woningen minstens voor de helft dient geherinvesteerd te worden in nieuwbouw of in renovatie.

De oplevering van het project in de Lindenlaan te Harelbeke werd een moeilijke bevalling. Toen de aannemer een eerste keer de oplevering aanvroeg, weigerde Mijn Huis deze wegens het grote aantal gebreken en de onafgewerkte staat van het geheel. De aannemer weigerde de sleutels te overhandigen waardoor de verhuring van de appartementen één maand uitgesteld werd. Na de effectieve oplevering bleven een aantal problemen onopgelost. Bovendien kreeg Mijn Huis kort na de oplevering te maken met vochtproblemen en reukhinder. Gezien de manifeste onwil van de aannemer om deze problemen op te lossen, werd beslist een procedure op te starten.

In samenspraak met de stad Harelbeke werd ook de omgevingsaanleg rond de gebouwen in de Tweebruggenstraat verder aangepakt. De riolering werd er volledig vernieuwd en in het voorjaar van 2013 zal de stad Harelbeke de beplanting rondom de gebouwen afwerken. Daarna resten enkel nog de schilderwerken van de gemene delen en zullen we zeker kunnen spreken van een geslaagde renovatie.
Na een aantal schadegevallen door waterinsijpeling werden de platte daken van de gebouwen in De Vierschaar te Lendelede volledig vernieuwd en geïsoleerd. De werken werden uitgevoerd door de NV Luyckx uit Stevoort en kostten € 77 888,55.

De renovatiestop begin 2012 viel in als een bom. De Vlaamse Regering wenste zelf in te zetten op de renovatie van sociale woningen met bijzondere aandacht voor de thermische isolatie van het patrimonium. Reeds in 2011 werd aan de bouwmaatschappijen gevraagd een ERP-planning (Energie-Renovatie-Planning) op te maken. Hierin werden in detail de maatregelen opgelijst om tegen 2020 alle woningen thermisch te isoleren of te voorzien van een energievriendelijk verwarmingssysteem. De blokkering van de renovatiebudgetten was dan ook een regelrecht schot in de voet. Aanvankelijk werden de huisvestingsmaatschappijen verplicht om dure maatregelen te nemen om de ERP-doelstellingen te halen maar naderhand werden hen de nodige budgetten hiervoor ontzegd. In het najaar werd dan toch nog een ultieme kans geboden om aan de hand van een aantal criteria, een reeks vergevorderde of broodnodige renovatieprojecten te programmeren. Mijn Huis deed hierbij een poging om de 2° fase van de vernieuwing van 240-ketels door de bvba Deneckere gefinancierd te krijgen. Tevergeefs. Mijn Huis zal deze werken ten belope van € 463.421 volledig met eigen middelen financieren.

Niettegenstaande het slecht investeringsklimaat voor renovaties werden toch nog 11 woningen gerenoveerd voor een totaal van € 450 472,77 en een aantal verbeteringswerken uitgevoerd. Zo kregen 123 woningen een nieuwe CV-ketel, voor 22 huurders werd een nieuwe keuken geplaatst en 31 woningen kregen nieuwe hanggoten. Op 11 woningen werd een nieuw dak geplaatst en in 22 woningen werd het schrijnwerk vernieuwd. In 57 woningen plaatste Mijn Huis dakisolatie en in 82 woningen werd super isolerende beglazing voorzien. Daarmee wordt toch de trend voortgezet om tegen 2020 alle woningen voldoende thermisch te isoleren of van een zuinige verwarmingssysteem te voorzien. Wegens de tijdige aanmelding konden een beperkt aantal renovatiewerken nog met een NFS2-lening gefinancierd worden.

De structurele leegstand in het patrimonium is lichtjes gedaald tot 21 woningen. Rekening houdend met de renovatiestop in 2012 is dit echter een succes te noemen. Het project van de renovatie van 14 woningen te Harelbeke - Arendswijk, Deerlijk-Waregemstraat , Ooigem –Peter Benoitstraat en Hulste - Guido Gezellelaan ligt door de renovatiestop stil en draagt natuurlijk bij tot de huidige leegstand. Mochten er in 2013 geen bijkomende renovatiebudgetten beschikbaar komen, dan zal hierover een beslissing dienen genomen te worden. Bij leegstand wordt overigens systematisch gepeild naar de interesse van de OCMW's om deze woningen tijdelijk als crisiswoning te huren.
Daarenboven groeit verder het besef dat het in een aantal gevallen voordeliger wordt om onverhuurbare woningen te verkopen in plaats van ze te renoveren. De verkoopsopbrengsten – zie infra – kunnen dan gebruikt worden om andere woningen met eigen middelen te renoveren.

2012 was ook een druk jaar betreffende de aankoop van gronden. Mijn Huis realiseerde vier aankopen van projectgronden. Te Harelbeke werd daarenboven op 15 oktober de woning in de Graaf Boudewijn-I-straat nr. 3 aangekocht. De tuin van deze woning biedt een meerwaarde voor het lopende project in de Toekomststraat en Mijn Huis heeft deze opportuniteit dan ook te baat genomen. Op 6 juli 2012 werd de akte getekend voor de aankoop van 6 938 m² in de Luipaardstraat te Stasegem (site Marbra-Lys). De aankoop jegens Desimpel Real Estate gebeurde in samenwerking met de collega's van de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij met de bedoeling er 24 huur- en 12 koopappartementen te bouwen. Op 25 september tekenden de directeur en de voorzitter de akte voor de aankoop van de gronden in de Vierkeerstraat. Volgens de eerste schetsen kunnen hier vier koop- en

acht huurwoningen gebouwd worden. Te Lendelede kocht de maatschappij 602 m² grond, gelegen naast de bestaande gebouwen in De Vierschaar. Deze gronden zullen na de inwerkingtreding van het nieuwe RUP bij het bestaande perceel gevoegd worden zodat een kwaliteitsvoller project kan gerealiseerd worden. Eveneens te Lendelede kocht Mijn Huis jegens de gemeente de gronden in de Winkelsestraat. De aanwezige frituur werd inmiddels afgebroken.

Het werkjaar 2012 wordt vooral gekenmerkt door de grote verkoopsopbrengsten. In eerste instantie zijn deze te danken aan de verkoop van de sociale bouwgronden in de Gaversstraat te Harelbeke. De collega's van de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij bouwden hier via een recht van opstal 20 sociale koopwoningen op gronden van Mijn huis. De opbrengst van de grondaandelen kwam hierdoor volledig aan Mijn huis toe.
Kenmerkend was ook het relatief groot aantal verkopen aan zittende huurders; te Hulste werden drie woningen verkocht en te Harelbeke maakte één huurder eveneens gebruik van zijn kooprecht als zittende huurder. Deze trend blijkt zich op het eerste gezicht verder door te zetten. In 2012 konden ook de verkopen van de vier woningen in de Dentergemstraat te Oostrozebeke gerealiseerd worden. De totale opbrengst van alle verkochte woningen en gronden in 2012 bedroeg €1 880 140,00. Dit droeg vanzelfsprekend in grote mate bij aan het schitterende resultaat van 2012.

De raad van bestuur besliste op 24 januari 2012 om de dienst verhuring anders te organiseren. Hierbij werd het werkgebied opgedeeld in drie regio's met elk een verantwoordelijke dossierbeheerder en besliste men om de plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren door het personeel van de dienst verhuring en niet meer door de technische dienst. Deze werkwijze heeft meerdere voordelen: zo fungeert het personeel van de dienst verhuring als centrale contactpersoon voor de huurders en hebben zij van bij het begin van de huurperiode controle over de evolutie van de kwaliteit van de woning, de bewoning en het onderhoud door de huurder. Door de werking per regio worden de contacten met andere dienstverleners (OCMW's,...) eveneens gebundeld per dossierbeheerder. Dit maakt een nauwere samenwerking mogelijk. Door deze nieuwe werkwijze is ook het aantal huisbezoeken gestegen zodat ook de opvolging van de huurders intensiever verloopt. Keerzijde van de medaille is echter dat hierdoor het administratief werkvolume is toegenomen. Tengevolge van de vele huisbezoeken krijgt ook de technische dienst meer klachten of opmerkingen te verwerken.

De inspanningen die geleverd werden op het vlak van de huurachterstallen wierpen verder hun vruchten af. De "naakte" huurachterstal bedroeg eind 2012 nog amper €4 622,66. In vergelijking met 2011 is dit omzeggens een halvering van de cijfers. Op een totale huuromzet van €5 878 725,41 bedraagt de achterstal slechts 0,07%. Dit cijfer houdt echter geen rekening met de historische dossiers die de maatschappij al enige tijd meesleept. In het voorjaar werden echter al een groot aantal oude dossiers "opgekuist". In 2013 zal verder werk gemaakt worden om de oudste huurachterstaldossiers verder af te boeken.
Ingevolge de goedkeuring van het personeelsplan 2012 op de raad van bestuur van januari 2012 werd Lies Bauters aangeworven op de dienst verhuring. Naar aanleiding van het zwangerschapsverlof van Nele Vandermeersch was Lies op interim-basis aangeworven, maar gezien de goede ervaringen en haar gepaste opleiding was de vaste aanwerving het logische gevolg. Op dezelfde raad van bestuur werd ook beslist om een projectmedewerker voor de nieuwbouwprojecten aan te werven. Na een aanwervingsprocedure via selectiebureau Derouck & Verhellen wierf Mijn Huis Renaat Labbe aan als projectleider voor de nieuwbouwprojecten.

De resultaten van de cvba Mijn Huis over 2012 kunnen ronduit schitterend genoemd worden. Niettegenstaande een sociale huisvestingsmaatschappij op zich geen profit instelling is, kunnen wij niet anders dan de goede resultaten toejuichen. De maatschappij boekte in 2012 een resultaat vóór belastingen van € 2 117 354,93. Een groot deel , € 1 629 925,39, werd verworven door de realisatie van meerwaarden ten gevolge van verkopen van gronden en huurwoningen. Na belasting en spreiding van de meerwaarden blijft er een nettowinst over van € 516 481,14.

Balansmatig is dit het ogenblik om de provisies voor onderhoud en herstel te verhogen. Hierdoor worden nu reeds de nodige reserves aangelegd om in de toekomst onderhoudswerken te budgetteren. Ondanks het verhogen van deze voorzieningskosten voor groot onderhoud met €403 857,26 kunnen wij nog steeds een winst uit gewone bedrijfsvoering publiceren van € 483 525,02. Voor de liquiditeitspositie van de maatschappij betekent het resultaat een complete ommezwaai. De liquiditeitsratio steeg immers van 52,5% naar 124,15 %. De netto vrije cashflow marge steeg van 7,9% tot 12,49%.

Deze cijfers staan volledig los van de gerealiseerde verkoopsopbrengsten en geven een juist beeld van de dagdagelijkse werking van de maatschappij. Dit betekent echter niet dat de teugels gevierd mogen worden. Indien er op Vlaams niveau geen nieuwe renovatiebudgetten beschikbaar komen, zal de maatschappij een broodnodige buffer moeten aanhouden om de renovaties van het patrimonium met eigen middelen te kunnen voortzetten.

De raad van bestuur is trots U dit jaarverslag en het resultaat over 2012 te kunnen voorleggen. Het is het resultaat van een constante inzet van het voltallige personeel die de raad van bestuur hiervoor oprecht wenst te bedanken en te feliciteren.

23 april 2013

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. De laatste wijziging dateert van 29 mei 2012, toen, naar aanleiding van de invoering van de nieuwe modelstatuten, ook de statuten van Mijn Huis werden aangepast.

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

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

Het departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de 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 2012 waren er 100 sociale huisvestingsmaatschappijen. Van deze lokale maatschappijen zijn er 77 actief in de sector Verhuur en Beheer, 13 in de sector Kredietverlening en Verkoop en 10 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 nieuwe statuten wordt het doel van onze bouwmaatschappij als volgt omschreven :

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

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

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.
Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

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

1.2 Algemene Vergadering

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

1.3 Raad van bestuur

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

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

De volgende personen maakten op 31/12/2012 deel uit van de raad van bestuur :

Decavele Piet	als privé aandeelhouder	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 Lendelede	Bestuurder
Desmet Jo	namens OCMW Harelbeke	Bestuurder
Desmet Jozef	privé aandeelhouder	Bestuurder
Libert Willem	privé aandeelhouder	Bestuurder
Pinoie Eric	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 2012 86 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 Vereenooghe 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; die op zijn beurt op 7 oktober 2007 opgevolgd wed door Piet Decavele. Jozef Desmet is nog steeds lid van de raad van bestuur.

Op 25 oktober 2012 deelde Mevr. Jeannine Vermote mee dat zij wenste ontslag te nemen als lid van de raad van bestuur. Mevr. Vermote zetelde vanaf 11 januari 1973 onafgebroken in de raad van bestuur van Mijn Huis. Met bijna 40 jaar anciënniteit was zij momenteel het langst zetelende lid in de raad van bestuur. Cvba Mijn Huis wenst haar dan ook uitdrukkelijk te bedanken voor haar inzet gedurende al die jaren. Naar aanleiding van haar ontslag nam de heer Piet Decavele haar plaats in bij de raad van bestuur als vertegenwoordiger van de privé-aandeelhouders. Hierdoor kwam een mandaat van de stad Harelbeke vacant. Dit mandaat moet nog worden ingevuld door stad Harelbeke.

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".

Van oudsher zetelden er in de raad van bestuur twee toeziende vennoten. In haar schrijven 18 januari 2012 wees het Agentschap Inspectie RWO de maatschappij erop dat deze werkwijze niet verder geoorloofd was. Op de algemene vergadering van 29 mei 2012 werd dan ook afscheid genomen van de heer Roger Verhelst en mevrouw Jeannine Vervaeke als toeziende vennoten. De maatschappij stelde op dezelfde vergadering het kantoor van Piet Dujardin aan als bedrijfsrevisor en dit voor een periode van vier jaar.

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

De toezichthouder oefent het toezicht uit over volgende materies:

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

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

Op 29 november 2011 trad het definitief intern reglement in voege. In dit intern reglement werd ook "het directiecomité" geïnstalleerd. Dit directiecomité bestaat uit voorzitter en directeur en komt om elke maand bijeen. De vergaderingen van dit directiecomité dienen als voorbereiding van de vergaderingen van de raad van bestuur maar er worden ook op gestructureerde wijze allerlei problemen en onderwerpen besproken. Na elke vergadering wordt een verslag opgemaakt, waarvan er eveneens een kopie naar het Agentschap Inspectie RWO wordt opgestuurd.

1.5 Personeel

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

Het personeelsbestand van de maatschappij bestond op 31/12/2012 uit 10 voltijdse bedienden, twee onderhoudslui en een aantal conciërges.

Op 4 september 2012 trad voor de tweede maal een stagiaire in dienst bij de cvba Mijn Huis. Valérie Quequin biedt gedurende haar stage vooral ondersteuning aan de dienst Onderhoud en Herstellingen, maar zij is ook inzetbaar voor eventuele ander taken.
Ingevolge het in voege treden van het nieuwe personeelsorganigram op 24 januari 2012 werd Lies Bauters op 1 februari aangeworven bij de dienst Verhuring. Toen op 13 augustus 2012 Emmy Vermeersch beviel van haar dochtertje, Zoë, was er als dusdanig geen vervanging nodig. In de loop van september echter diende Vanessa Van Velthoven als gevolg van haar zwangerschap te rusten en moest er voor vervanging gezorgd worden. Mijn Huis wierf Barbara Vandeghinste aan op interimbasis ter vervanging van Nele Vandermeersch die tijdelijk de job van Vanessa invult.
Wegens de sterk gestegen bouwactiviteit besliste de raad van bestuur om een vacature open te stellen voor een projectleider. Na een aanwervingsprocedure via selectiebureau Derouck & Verhellen te Kortrijk werd Renaat Labbe , die voorheen bij architectenbureau BURO II werkte, op 1 oktober aangeworven.

In dit kader is het belangrijk om de nieuwe organisatie van de dienst verhuring even toe te lichten. Met het nieuwe organigram werd het patrimonium verdeeld in drie regio's.

Lies Bauters is verantwoordelijk voor Harelbeke, Bavikhove, Hulste (regio 1)

Emmy Vermeersch voor Anzegem, Vichte, Tiegem, Ingooigem, Waarmaarde, Deerlijk en Heestert (regio 2)

En Jana De Leersnijder is verantwoordelijk voor Beveren-Leie, Desselgem, Ooigem, Dentergem, Lendelede, Oostrozebeke (regio 3)

Het personeel van de dienst treedt op als dossierbeheerder en aanspreekpunt voor alle huurder in de betreffende regio. De dossierbeheerders voeren ook de plaatsbeschrijvingen uit en hebben zo de mogelijkheid om de huurder vanaf het begin van een huurcontract nauw op te volgen.
Zij zijn ook het centrale aanspreekpunt voor alle OCMW's binnen hun regio. Dit maakt het voor beide partijen – Mijn Huis en OCMW - eenvoudiger om dossiers te behandelen.

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

2 PATRIMONIUM

2.1 Gronden

2.1.1 Onroerende transacties

2.1.1.1 Verwervingen

Op 31/12/2012 heeft cvba Mijn Huis 227.968 m² onbebouwde terreinen in bezit (8.771 m² meer dan op 31/12/2011).

Ligging			Oppervlakte in m²	Mutatie 2012
Anzegem	*Anzegem*	Ter Schabbe	9.663	
	Vichte	Oudenaardestraat	2.107	
Deerlijk		Waregemstraat	1.237	
		Drieknokstraat	7.460	
		Paanderstraat	1.171	
		Beekstraat (Boelarestraat)	4.454	
Dentergem	*Wakken*	Mandelstraat	102	
Harelbeke		Goudwinde/Goudberg	15.703	
		Goudwinde/Goudberg: infrastructuur	20.759	
		Toekomststraat	636	
		A. Pevernagestraat	1.633	
		Vaartstraat	6.938	6/07/2012
		Graaf Boudewijn I-straat nr. 3	159	15/12/2012
	Hulste	Ter Elst	56.411	
	Bavikhove	Vierkeerstraat	3.854	15/09/2012
Lendelede		De Vierschaar	602	6/11/2012
		Winkelsestraat	301	30/08/2012
Oostrozebeke		Centrum	14.395	
		Palingstraat	27.014	
Waregem	*Beveren Leie*	Roestraat	2.038	
	Desselgem	Tienbunder	7.197	
		Ooigemstraat	26.606	
		Zilverberg	4.489	
Zwevegem	*Heestert*	Eikenborg	13.039	
		TOTAAL	**227.968**	**m²**

In 2012 werd er verder geïnvesteerd in de aankoop van bijkomende bouwterreinen. Zo realiseerde Mijn Huis in 2012 volgende grondaankopen:

Aankoop grond te Stasegem, Vaartstraat (6.938 m²) prijs : € 500 000,00
deze aankoop gebeurde in samenwerking met de Zuid West Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij uit Kortrijk

Aankoop grond te Lendelede, De Vierschaar (602 m²)	prijs : €100 000,00
Aankoop grond te Lendelede, Winkelsestraat (301 m²)	prijs: €105.000,00
Aankoop grond te Bavikhove, Vierkeerstraat (3.854 m²)	prijs: €190.000,00

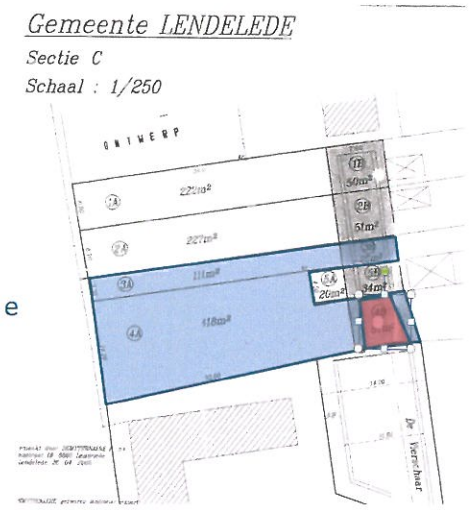
De totale waarde van de grondaankopen bedroeg € 895 000,00 en de totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van € 5 478 947,39.

Daarenboven werd te Harelbeke een woning gekocht in de Graaf Boudewijn-I straat. De aankoop kostte €120.000 en zal dienen om het in aanbouw zijnde project in de Toekomststraat op te waarderen. Na incorporatie van een deel van het perceel in de tuin van het project zal de woning echter terug verkocht worden. Deze aankoop werd gefinancierd met eigen middelen.

De aangekochte gronden in de Vaartstraat te Harelbeke (site Marbra-Lys te Stasegem).
De gronden rond het bouwterrein werden mee aangekocht en zullen aangelegd worden mits subsidies van de VMSW.

De frituur op de grond in de Winkelsestraat werd nog voor de aankoop afgebroken.

Naast de gebouwen aan de Vierschaar te Lendelede werden gronden jegens de familie Vanbelle –Verlinde aangekocht.



In de Vierkeerstraat te Bavikhove kon de maatschappij een perceel grond van 3854 m² kopen jegens de NV Yvest. Het stuk grond is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Toen de akte nog maar pas verleden was kreeg de bouwmaatschappij het aanbod om de naastgelegen gronden met een oppervlakte van18.792 m², eveneens in WUG aan te kopen. De akte hiervoor zal normaal in 2013 verleden worden.

Eind 2012 waren nog verscheidene transacties in onderhandeling. Op de Westwijk is het wachten op de verkavelingsvergunning vooraleer de akte kan verleden worden. Hetzelfde mag verwacht worden voor de gronden te Wakken – wijk Groenhove, te Stasegem – Steenbrugstraat en te Anzegem – Ter Schabbe. Van deze drie aankopen is de verkoopsovereenkomst reeds getekend.

2.1.1.2 Verkopen

2.1.1.2.1 Verkoop van gronden

In 2012 werden ook gronden verkocht. Ter regularisatie van een oneigenlijke situatie verkocht cvba Mijn Huis , in de Spichtestraat te Heestert een spie grond aan de heer Depraetere voor de prijs van €7 500,00.

De belangrijkste verkoop, of beter gezegd, verkopen, ging door in de Gaversstraat te Harelbeke. De Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij uit Kortrijk bouwde er 20 koopwoningen op grond van Mijn Huis. Deze percelen werden allemaal in 2012 verkocht voor een totaal van 860 640 euro.

De foto werd genomen toen de woningen van de Zuid-West-Vlaamse SHM nog in aanbouw waren.

2.1.1.2.2 Verkopen van woningen

Kenmerkend in 2012 waren ook de verkopen aan zittende huurders.
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.

Een viertal huurders wensten in 2012 van hun kooprecht gebruik te maken. Drie huurders waren woonachtig te Hulste, één huurder te Harelbeke. Met deze verkopen werd een gezamenlijke opbrengst van €588 000,00 gerealiseerd.

Een typewoning in de Nachtegalenlaan te Hulste.

Sedert 2010 was er ook sprake om de onverhuurbare woningen in de Dentergemstraat te Oostrozebeke te verkopen. In 2012 was het eindelijk zover en konden de woningen gelegen op huisnummers 102,118, 120 en 132 via het Comité van Aankoop aan de man gebracht worden. De verkoop van deze vier woningen bracht €424 000,00 op. Op 25 september 2012 besliste de raad van bestuur om ook de woning op het huisnummer 136 te verkopen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in 2012 verkochte woningen.

		Bouwjaar	Verkoop	Bedrag - €	Reden
Hulste	Chrysantenlaan 7	1992	20/06/2012	145000,00	Kooprecht zittende huurder
Hulste	Chrysantenlaan 10	1992	27/06/2012	152000,00	Kooprecht zittende huurder
Oostrozebeke	Dentergemstraat 102	1958	12/07/2012	82000,00	Onverhuurbare woning
Oostrozebeke	Dentergemstraat 118	1958	12/07/2012	138000,00	Onverhuurbare woning
Oostrozebeke	Dentergemstraat 132	1958	20/08/2012	116000,00	Onverhuurbare woning
Harelbeke	Broelstraat 130	1967	12/09/2012	135000,00	Kooprecht zittende huurder
Oostrozebeke	Dentergemstraat 120	1958	27/09/2012	88000,00	Onverhuurbare woning
Hulste	Chrysantenlaan 6	1992	24/10/2012	156000,00	Kooprecht zittende huurder

De totale verkoopsopbrengst uit deze transacties bedroeg € 1 012 000,00 en heeft in grote mate bijgedragen tot het hoge uitzonderlijke resultaat van 2012.

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.

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

In de eigendomssector 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 woongelegenheden 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.

De tabel op de volgende bladzijden toont de stand van zaken betreffende de realisaties in het kader van het dekreet grond- en pandenbeleid. Deze werd aangepast aan de huidige projectplanning .
Tussen 01/01/2008 en 31/12/2012 werden reeds 77 eenheden in het kader van de sociale last gerealiseerd. Voor de goede orde moeten wij hierbij vermelden dat er in de vorige jaarverslagen een historische fout werd meegenomen. Deze dateerde van 2008 waarbij waarschijnlijk geen onderscheid gemaakt werd tussen kavels en/of nieuwbouw. Deze tabel houdt evenmin rekening met de verkochte woningen. Voor Harelbeke en Oostrozebeke dienen telkenmale 4 woningen afgetrokken worden. Dit betekent dat de gemeenten Oostrozebeke en Harelbeke elk 4 woningen meer dienen te realiseren.

Op gemeentelijk vlak blijkt dat in de gemeenten Anzegem, Oostrozebeke, Wielsbeke en Harelbeke 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.

Op 11 december 2012 werden de SHM's via telex 2012/30 in kennis gesteld van voortgangstoets in het kader van het Decreet Grond-en pandenbeleid; in deze voortgangstoets wordt nagegaan in hoeverre de gemeenten (niet de sociale huisvestingsmaatschappijen) hun objectieven met betrekking tot het dekreet nakomen.

Uit de voortgangstoets blijkt dat een aantal gemeenten het opgelegde traject niet of niet ten volle volgen.

Onderstaande tabel geeft de situatie weer voor de steden/gemeenten waar cvba Mijn Huis aktief is.

OVERZICHT VOORTGANGSTOETS SOCIAAL OBJECTIEF		
GEMEENTEN WERKGEBIED MIJN HUIS		
CATEGORIE 1	**CATEGORIE 2A**	**CATEGORIE 2B**
OK	*Voorlopig **NIET OK**, voldoende inspanningen*	*Voorlopig **NIET OK**, onvoldoende inspanningen*
	HARELBEKE	
	WAREGEM	
		DEERLIJK
WIELSBEKE		
		DENTERGEM
		LENDELEDE
		ANZEGEM
		OOSTROZEBEKE
		AVELGEM
		ZWEVEGEM

Begin 2013 zullen de gemeenten die nog niet voldoen aan de toets aangeschreven worden met de mogelijkheid tot eventuele verantwoording maar ook met de vraag mee te delen welke maatregelen zij zullen nemen om zich te conformeren.

De directeur stelde voor om de gemeenten-aandeelhouders van cvba Mijn Huis hieromtrent aan te schrijven met de mededeling dat cvba Mijn huis hen desgewenst wenst bij te staan bij de opmaak van hun motivering en hen de nodige inlichtingen zal verschaffen met betrekking de stand van zaken van de projecten en onroerende transacties op hun grondgebied.

mijnhuis

			Gerealiseerd < 2013					Realisaties 2013-2017					Realisaties vanaf 2017			GEREA-LISEERD 2018	DOEL DEKREET	SALDO 2016
	Nulmeting 31/12/2007	Sociale last	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
Anzegem	131	92								28	82					110	92	-18
Avelgem	2	2															2	2
Deerlijk	195	76							15	28	22					65	76	11
Dentergem	92	16						3		3	8					14	16	2
Harelbeke	537	183			19	15	23		10	28	24	43	30			192	183	-9
Lendelede	76	36							8		22					30	36	6
Oostrozebeke	97	49	20							37		38				95	49	-46
Waregem	163	69								23			30			53	69	16
Wielsbeke	153	8											9			9	8	-1
Zwevegem	37	0											27			27	0	-27
	1483	531	20	0	19	15	23	3	33	147	158	81	96					
			Gerealiseerd < 2013				77	**Realisaties 2013 -2017**				422			96	**595**	**531**	**-64**

2.2 Projecten

De bouwactiviteit van cvba Mijn Huis neemt verder een hoge vlucht. In 2012 werd 1 project opgeleverd en in het najaar van 2012 werden nog eens 3 projecten opgestart. De komende jaren zijn echter nog tal van nieuwe projecten gepland. In 2013 zal de verhoogde bouwactiviteit verder voelbaar blijven. Eind 2012 werd het project te Vichte Oudenaardestraat aanbesteed en de aanbesteding voor de 8 appartementen in de Winkelsestraat te Lendelde gaat begin 2013 door. Deze twee projecten zullen normaliter in de loop van 2013 opgestart worden.

2.2.1 Opleveringen in 2012

2.2.1.1 Harelbeke: Lindenlaan: 23 huurappartementen

In de Lindenlaan te Harelbeke bouwde Mijn Huis 23 appartementen en één gemeenschapsruimte (die gehuurd wordt door het OCMW) + 8 carports en een ruime fietsenberging. Van de 23 appartementen zijn er 17 specifiek voorzien voor minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden. Dit betekent dat deze appartementen laagdrempelig zijn en over brede deuren beschikken. Alle appartementen hebben een inloopdouche. Alle carports zijn aan huurders van Mijn Huis verhuurd. De samenwerking met aannemer Verhelst verliep en verloopt nog steeds stroef. Eind 2012 waren tal van uitvoeringsfouten nog niet hersteld en/of in orde gebracht en is er overwogen om een procedure tegen de aannemer op te starten.

Oppervlakte terrein :	3.083 m²
Ontwerper	Architectenbureau Van Acker & Partners uit Gent
Aanbesteding	15/10/2009
Bestelbedrag	€ 2.284.886,62 (+ BTW)
Eindbedrag	€ 2.412.723,29 (+ BTW)
Aannemer	Bouwonderneming Frans Verhelst bvba uit Koekelare
Startdatum	19/04/2010
Financiering	NFS 2

De voorlopige oplevering zou plaatsvinden op 02/02/2012 maar werd naar een latere datum (28/02/2012) uitgesteld, gezien de werken nog niet opleverbaar waren.

2.2.2 Werken in uitvoering

2.2.2.1 *Harelbeke: Toekomststraat: opbouw van 10 appartementen.*

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

Oppervlakte terrein	636 m²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	22/03/2012
Bestelbedrag	€1.098.976,53 + BTW
Aannemer	Alg. Bouwondernemingen Deruyck bvba uit Roeselare
Startdatum	17/09/2012
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen
Vermoedelijke einddatum	10/03/2014
Financiering	NFS 2

Foto van het project in de Toekomststraat genomen op 11 december 2012.

2.2.2.2 *Wakken: Mandelstraat: opbouw van 3 appartementen.*

Het project behelst de bouw van 3 appartementen met 2 slaapkamers. Op de gelijkvloerse verdieping is een appartement voorzien dat specifiek is ingericht voor minder valide personen of senioren met bewegingsmoeilijkheden. Het appartement beschikt eveneens over een ruime garage.

Oppervlakte terrein	102 m²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn
Aanbesteding	28/02/2012
Bestelbedrag	€350.399,76 + BTW
Aannemer	Top Home Building nv uit Dentergem
Startdatum	27/08/2012
Uitvoeringstermijn	400 kalenderdagen
Vermoedelijke einddatum	30/09/2013
Financiering	NFS 2

De oplevering is voorzien voor eind september volgend jaar.

Foto van het project in de Mandelstraat genomen op 10 december 2012.

2.2.2.3 *Deerlijk: Waregemstraat (Mulderstraat): opbouw van 15 appartementen.*

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

Oppervlakte terrein	1.237 m²
Ontwerper	Sileghem & Partners cvba
Aanbesteding	21/06/2012
Bestelbedrag	€1.595.728,12 + BTW
Aannemer	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	05/11/2012
Uitvoeringstermijn	570 kalenderdagen
Vermoedelijke einddatum	28/05/2014
Financiering	NFS 2

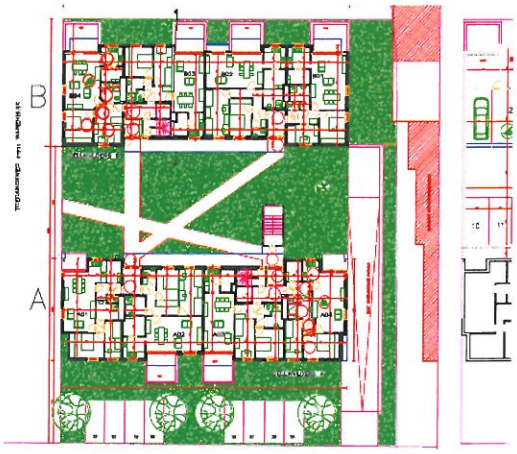
Foto van het project in de Waregemstraat genomen op 10 december 2012.

2.2.3 Geplande projecten

De komende 5 jaar melden zich aan als een zeer drukke jaren betreffende projecten. Een aantal projecten kenden een voortzetting van reeds gevoerde initiatieven, andere projecten werden van nul opgestart.
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 29-tal projecten voor in totaal 595 woonentiteiten.

2.2.3.1 Anzegem (Vichte) : Oudenaardestraat : opbouw 28 appartementen

Het project omvat het bouwen van 28 appartementen die verdeeld worden over 2 gebouwen (A en B) waarin elk 14 appartementen met 2 slaapkamers worden gebouwd. Op de gelijkvloerse verdieping van elk gebouw is één van de appartementen aangepast aan minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden, maar alle andere appartementen zijn, mits een extra kost, volledig aanpasbaar (bredere deuren van 1m zijn nu reeds standaard voorzien).
Onder het gebouw B en het tussengebied tussen beide gebouwen zit een ondergrondse parkeergarage voor 21 wagens. Bijkomend zijn er 8 bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's voorzien. Het ontwerp is van de hand van architect Jan Vanheuverzwijn.
De aanbesteding van het project vond plaats op 13/12/2012. De raming bedroeg €3.328.630, 04 (excl. BTW). Het aanbestedingsverslag ligt momenteel ter goedkeuring bij de VMSW en de werf zal hopelijk nog voor het bouwverlof van 2013 van start gaan. De bouw zal 600 kalenderdagen in beslag nemen en de voorlopige oplevering wordt gepland rond medio 2015.



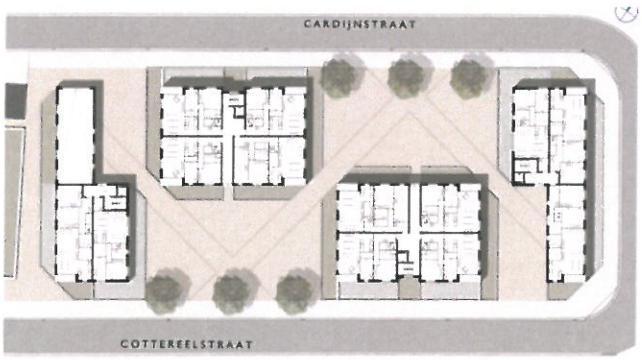
2.2.3.2 Anzegem : Ter Schabbe : 34 huurwoningen

Het project kende ook in 2012 een zeer trage vooruitgang. De bouwaanvraag van de wegenis wordt vermoedelijk begin 2013 ingediend. Op dat ogenblik zal ook de openbare aanbesteding voor de infrastructuur opgestart worden. De werken zouden desgevallend in het najaar kunnen starten.

Van zodra de bouwvergunning van de wegenis-werken in aanvraag is zal Mijn Huis de bouwaanvraag voor de woningen indienen. Eind 2013 wordt immers een strengere energienorm van kracht en om te vermijden dat de plannen dienaangaande terug moeten aangepast worden dient de bouwaanvraag tijdig ingediend te worden.

2.2.3.3 Anzegem (Vichte): Cottereel & Cardijn – 41 huurappartementen

Het voorontwerp werd bij de VMSW goedgekeurd op 30/08/2012. De verdere voorbereiding binnen dit project hangt grotendeels af van de planning van het project in de Oudenaardestraat, dat zal dienen om de bewoners van Cottereel&Cardijn te herhuisvesten tijdens de bouwwerken van dit project.
Gezien het project in de Oudenaardestraat pas opleveringsklaar zal zijn tegen medio 2015, wordt het definitief ontwerp van dit project tijdelijk 'on hold' gezet. Van zodra meer nieuws voorhanden is betreffende de start in de Oudenaardestraat zal een infovergadering plaatsvinden voor de bewoners van de bestaande residentie. De bewoners zullen hierbij niet alleen inzage krijgen in de plannen maar zullen ook op de hoogte gebracht worden van de verhuisbeweging. Een voorzichtige raming op het schetsontwerp bedraagt €5.307.450,- (excl. BTW).



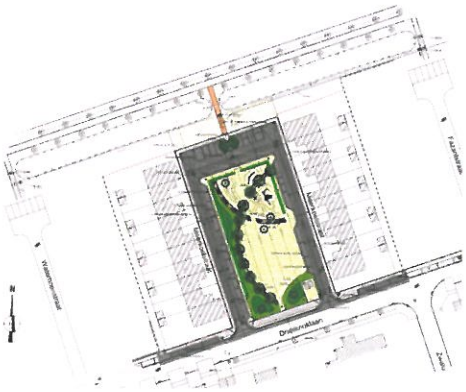
2.2.3.4 Deerlijk : Paanderstraat: 10 huurappartementen

Nadat de problematiek van de subsidiëring van de sociale kavels werd opgelost kon de verdere ontwikkeling terug opgestart worden. In zijn uiteindelijke vorm behelst het project nu 10 huurappartementen, 14 koopwoningen en 23 kavels. In samenwerking met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij organiseerde Mijn Huis een beperkte offertevraag. Na de eerste fase werden vier ontwerpbureaus weerhouden om mee te dingen in de tweede fase. Het project werd uiteindelijk toegewezen aan 2DVW architecten uit Antwerpen die volgens de jury het beste ontwerp indiende. Het voorontwerp mag in het voorjaar van 2013 verwacht worden.

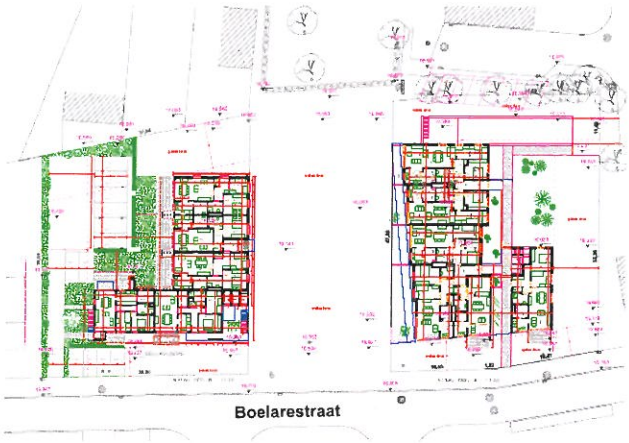
2.2.3.5 Deerlijk : Driesknoklaan: 12 huur- en 8 koopwoningen

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 goedkeuring van het schetsontwerp bij de VMSW kan de plenaire vergadering voor deze infrastructuurwerken gepland worden (wellicht zal dit in het voorjaar van 2013 plaatsvinden).

Na onderzoek is gebleken dat het terrein voldoende ruimte biedt voor de bouw van 20 in plaats van de 16 oorspronkelijk voorziene woningen. Met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij te Kortrijk zal een gecombineerd project van 12 huur- en 8 koopwoningen gerealiseerd worden.
Het aangepaste schetsontwerp ligt momenteel ter goedkeuring bij de VMSW. Na goedkeuring van de VMSW kan het voorontwerp afgewerkt worden.
Eind 2013 kan hier een definitief ontwerp op tafel liggen zodat begin 2014 de aanbesteding kan plaatsvinden en van start kan worden gegaan met de bouw van de woningen op voorwaarde dat het UitvoeringsProgramma van de VMSW dit toelaat



2.2.3.6 Deerlijk: Boelarestraat (Beekstraat): 28 huurwoningen en -appartementen



Mijn Huis stelde in 2011 Jan Vanheuverzwijn aan als architect voor dit project.
Na verscheidene besprekingen met de VMSW werd het voorontwerp op 7 november 2012 goedgekeurd.
Het project wordt opgedeeld in 2 delen (A en B).
Deel A behelst 5 gelijkvloerse woningen en 5 duplexwoningen.
Deel B behelst 18 appartementen met 2 slaapkamers met een ondergrondse parkeergarage voor 28 wagens.
De raming van dit voorontwerp bedraagt €3.125.281,50 (excl. BTW). De ontwerper is gestart met de opmaak van het definitief ontwerp.
Studiebureau Plantec is de ontwerper van de infrastructuur en zal dit project combineren met de aanleg van de Driesknoklaan en van de Waregemstraat (Mulderstraat). De plenaire vergadering betreffende deze infrastructuurwerken zal plaatsvinden in het voorjaar van 2013.

2.2.3.7 Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 15 appartementen

Het uiteindelijk door de VMSW goedgekeurde ontwerp van architect Geert Vanherweghe bestaat uit 15 appartementen en 15 achterliggende garageboxen + fietsenberging.
Op de gelijkvloerse verdieping werden 2 appartementen (met 2 slaapkamers) aangepast aan minder valide personen of senioren met bewegingsmoeilijkheden. Verder vinden we op het gelijkvloers nog één appartement met één slaapkamer.
Op de verdiepingen vinden we respectievelijk nog 9 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met één slaapkamer.
De goedkeuring van het voorontwerp werd ontvangen op 14/05/2012. Aan de architect werd gevraagd om het definitieve ontwerp tegen eind april af te werken.
Na goedkeuring door de VMSW kan er vermoedelijk in de loop van 2013 aanbesteed worden. De raming van het definitief ontwerp bedraagt €1.610.224,41 (excl. BTW).

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

De aankoop van de gronden van Immo Desimpel (site Marbra-Lys) werd in 2012 afgerond.
Eind 2012 werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven onder de vorm van een algemene offerteaanvraag en gepubliceerd op 10/12/2012 in het Bulletin der aanbestedingen. De ontvangst van de inschrijvingen is voorzien op 28 februari 2013 en de jurering zal kort daarop volgen.

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

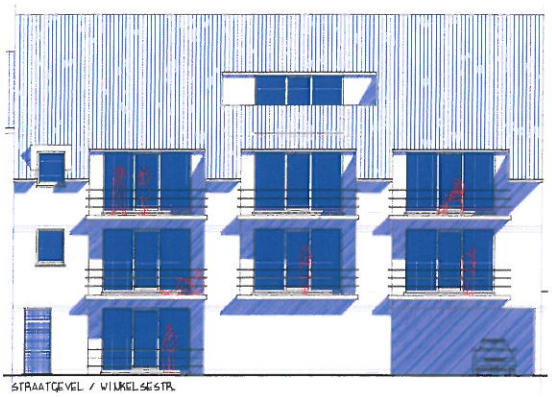
Begin 2013 zal Mijn Huis via een onderhandelingsprocedure een ontwerper voor het project aanstellen.
De site kan volgens de dienst stedenbouw Harelbeke een bezettingsgraad van 12 woningen verdragen.

2.2.3.10 Lendelede, Winkelstraat: 8 appartementen

Het ontwerp is van de hand van architectenbureau Callewaert-Creupelandt uit Heule.

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.



De vergunning werd door de bestendige Deputatie verleend op 20 oktober 2011. Het voorontwerp werd door de VMSW op 11/09/2012 goedgekeurd, het definitief ontwerp zal klaar zijn begin 2013 en na goedkeuring door de VMSW zal het project begin 2013 kunnen worden aanbesteed . De raming bedraagt €797.729,98 (excl. BTW).
Gezien de bouwvergunning vervalt op 20/10/2013, dienen de werken voor deze vervaldatum zeker nog op te starten.

2.2.3.11 Lendelede, De Vierschaar

Nadat architectenbureau Callewaert-Creupelandt aangesteld werd als ontwerper voor zowel de dakrenovatie als de nieuwbouw van een 22-tal appartementen, werd onmiddellijk met de deelprojecten gestart. Gezien de vele problemen van waterinsijpeling werd zo snel mogelijk een onderhandelingsprocedure deze dakrenovatie opgestart. Na de opening van de inschrijvingen bleek echter dat de werken te duur waren en niet op deze wijze konden gegund worden. Daarop werd met spoed een openbare aanbesteding opgestart waarbij de NV Luyckx uit Stevoort als aannemer werd aangesteld. De renovatie van de dakwerken is inmiddels afgerond. De voorlopige oplevering vond plaats 27/11/2012 en het eindbedrag van deze renovatiewerken bedroeg €77.888,55 (excl. BTW).
Intussen heeft Mijn Huis de naastliggende gronden aan De Vierschaar verworven. Deze verwerving biedt perspectieven om een kwalitatief hoogstaand project te ontwikkelen. In de loop van 2012 startte Leiedal eveneens met de opmaak van het nieuwe RUP. Het voorontwerp van dit RUP mag in het voorjaar van 2013 verwacht worden. Na goedkeuring van dit voorontwerp kan het architectenbureau starten met de schetsontwerpen van het nieuwe project.

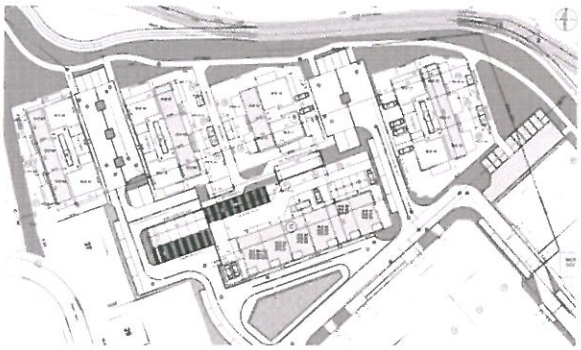
2.2.3.12 Oostrozebeke, Ettingen: 22 appartementen en 16 woningen

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 16-tal huurwoningen en 22 huurappartementen. Via een beperkte offerteaanvraag werd architect Jan Vanheuverzwijn aangesteld als ontwerper.

Een eerste schetsontwerp werd inmiddels opgemaakt. In het voorjaar dient een plenaire vergadering voor de infrastructuurwerken georganiseerd te worden zodat het studiebureau het definitief ontwerp kan opmaken.

2.2.3.13 Oostrozebeke, Palingstraat: 18 appartementen en 19 woningen

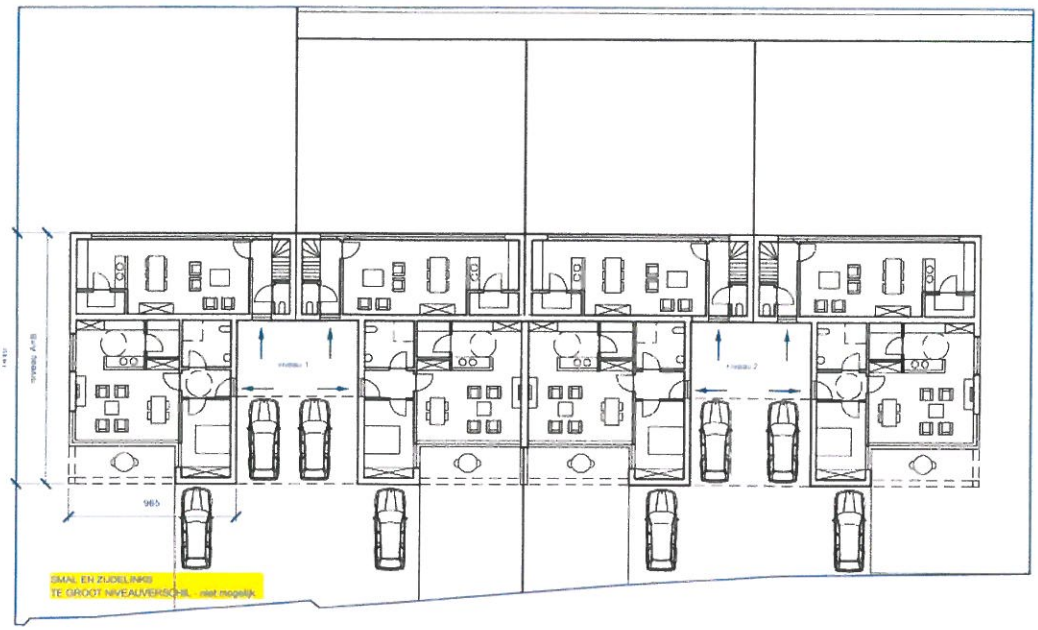
Eerder besliste de raad van bestuur om in dit project op het centrale gedeelte geen kavels maar huurwoningen en huurappartementen aan te bieden.
In samenspraak met de gemeente werd nadien besloten om hier 18 huurappartementen en 19 woningen te bouwen. Het infrastructuurdossier lag enige tijd stil op 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 studiebureau Demey uit Roeselare de wegenisplannen. De aanbesteding is doorgegaan in 2012. De werken werden toegewezen aan de firma RTS uit Zedelgem en starten in het voorjaar van 2013.

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

De seniorenwoningen zijn aangepast aan minder validen of senioren met bewegingsmoeilijkheden en kunnen tevens omgevormd worden tot een woning met 2 slaapkamers.
Dit is een eerste project waar ook een nieuw concept zal gerealiseerd worden. De huurwoningen zijn namelijk horizontaal gekoppelde woningen. Vooraan wordt een gelijkvloerse seniorenwoning voorzien met een kleiner voortuintje. Achterliggende komt er een duplexwoning met drie slaapkamers voor gezinnen. Deze woningen hebben een grotere achtergelegen tuin.

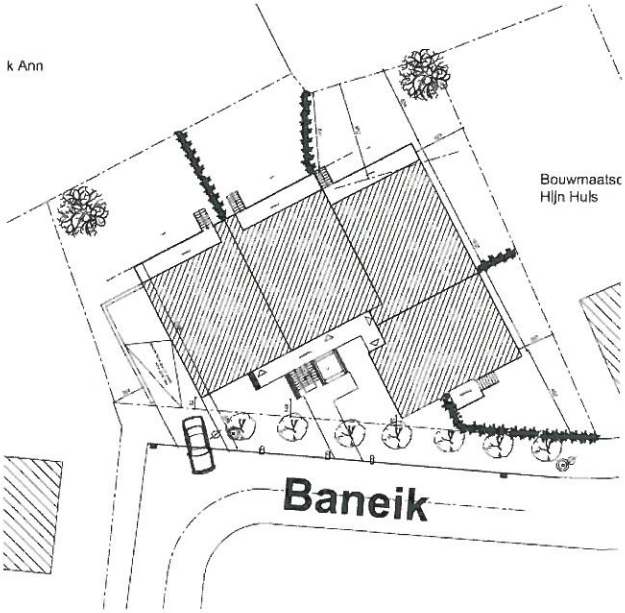


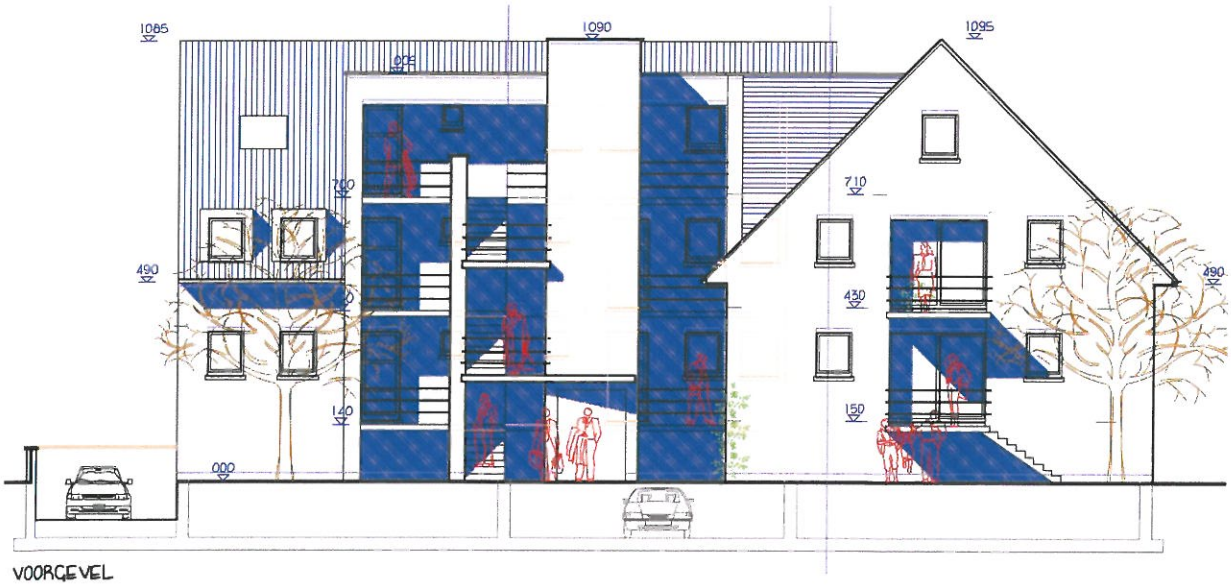
Ook in het project Anzegem ter Schabbe – fase II zou dit concept geïntroduceerd worden.

De totale kostprijs van het project werd in voorontwerp geraamd op €3.822.306,14 (excl. BTW).
De bouwaanvraag en opmaak van het definitief ontwerp zijn bij de architect voorzien voor het voorjaar van 2013.

2.2.3.14 *<u>Waregem (Desselgem): Baneik:</u>*

De restgronden op de Zilverbergwijk te Desselgem werden nooit overgedragen naar het openbaar domein en zijn dus nog steeds eigendom van Mijn Huis. Na enkele besprekingen met de gemeente werd een ontwerp voorgelegd met 10 appartementen met een half-ondergrondse parkeergarage voor 10 wagens. Het voorontwerp, van de hand van architectenbureau Callewaert-Creupelandt werd door de VMSW goedgekeurd op 18/10/2012.
De raming van dit voorontwerp bedraagt €1.150.000,- (excl. BTW).


k Ann
Bouwmaatsc
Hijn Huis
Baneik


1085
1090
1095
760
710
490
430
490
140
150
000
VOORGEVEL

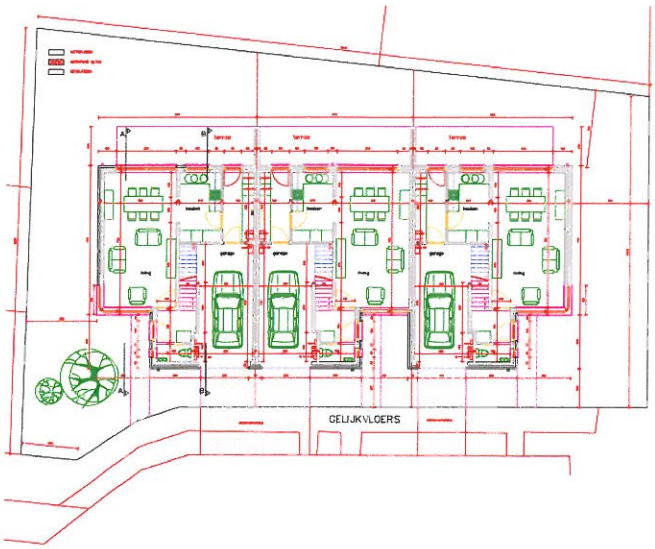
2.2.3.15 Waregem (Beveren-Leie): Roestraat: 5 woningen en 8 appartementen

Via een onderhandelingsprocedure werd Architecten Wielfaert bvba uit Waregem aangesteld 12/03/2012 als ontwerper van dit project.
Een ontwerp met 5 aaneengeschakelde woningen (waarvan 2 met 3 slaapkamers en 3 met 2 slaapkamers) en een appartementsblok met 8 appartementen werd overgemaakt ter goedkeuring aan de VMSW.
De raming van dit voorontwerp bedroeg €1.478.804,25 (excl. BTW)
De ontwerper zou bijgevolg kunnen starten met de opmaak van het definitief ontwerp maar werd hier voorlopig 'on hold' geplaatst daar Mijn Huis in eerste instantie dient te kijken voor een ontwerper van de omgevingsaanleg en aanleg van het speelplein.

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 woonentiteiten. Architect Jan Vanheuverzwijn werd, in uitbereiding van zijn contract voor de Mandelstraat 8, aangezocht om deze 3 woningen (met 3 slaapkamers) te ontwerpen.
Het voorontwerp werd door de VMSW goedgekeurd op 18/10/2012. De raming op dit voorontwerp bedroeg €349.949,40 (excl. BTW).
De bouwaanvraag werd inmiddels ingediend. De vergunning wordt verwacht tegen maart 2013.

Het definitief ontwerp is in opmaak, de aanbesteding van dit project zal vermoedelijk nog plaatsvinden eind 2013.



2.2.3.17 *Harelbeke, Markstraat 80*

De werken (ruwbouw en afwerking, exclusief interieur en schilderwerken) voor de uitbreiding van de burelen in de Markstraat 80 werden aanbesteed op 24 mei 2012, werden gegund aan Detrac nv van Vichte en zijn opgestart op 17/09/2012.
De werken waren voorzien om opleveringsklaar te zijn tegen 04/04/2013, maar mede door de strenge winter, alsook door planningsproblemen bij de hoofdaannemer, hebben de werken vertraging opgelopen en is de oplevering van de werken door Detrac voorzien voor medio mei 2013.

In het voorjaar van 2013 volgen nog verschillende aanbestedingen voor de inrichting van de nieuwe burelen en het schilderen van zowel het nieuwbouwgedeelte, alsook het bestaande en de achtergevel.

Vermoedelijke einddatum der werken = eind september/begin oktober 2013.

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 2013 waarschijnlijk nog een aantal nieuwe projecten opgestart worden:

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

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

- 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 Overzicht Patrimonium 2012

Het aantal wooneenheden dat onze vennootschap bezit is met 15 wooneenheden gestegen t.o.v. 2011:

toestand 31/12/2011	**1.535 wooneenheden**
verkochte huurwoningen Harelbeke en Hulste	- 4 wooneenheden
Verkochte onverhuurbare woningen te Oostrozebeke	- 4 wooneenheden
Ingebruikname per 28/02/2012: 23 appartementen te Harelbeke Lindenlaan	+ 23 wooneenheden
Totaal aantal woningen op 31/12/2012	**1.550 wooneenheden**

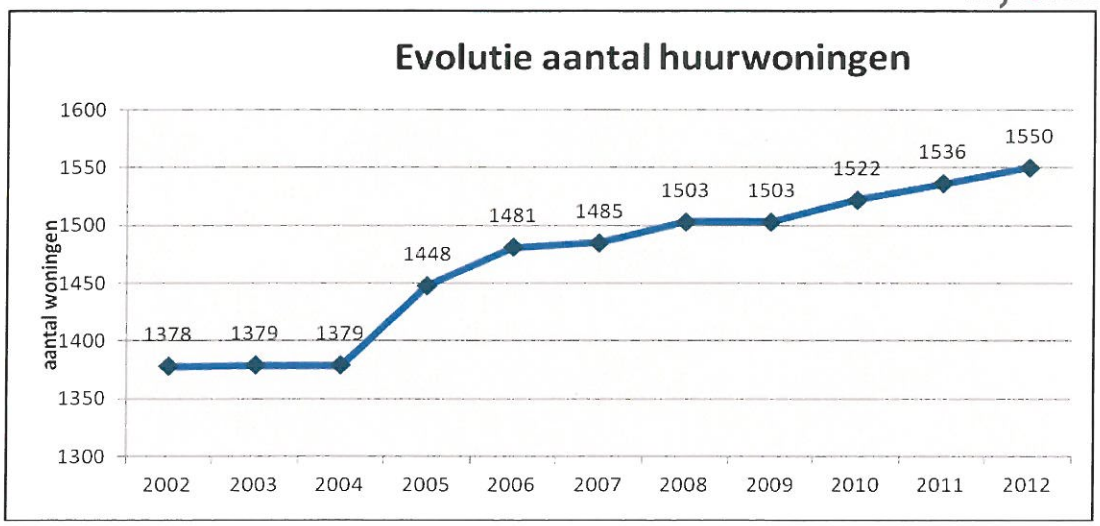
Van de 1550 wooneenheden zijn er 940 woningen en 610 appartementen. Daarnaast bezit onze vennootschap 288 garages en 1 winkelruimte.

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

Ten gevolge van volgende bewegingen is de balanswaarde van het patrimonium gestegen met €2 993 793,79 of 4,22 % t.o.v. 2011.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2011	**€**	**70 886 825,18**
Aankopen onbebouwde gronden + overboekingen	**€**	**906 221,37**
Aankoop bebouwde grond Boudewijn I-laan Harelbeke	**€**	**120 000,00**
Ingebruikname 23 app. De Ceder Harelbeke	**€**	**2 793 948,11**
Ingebruikname 8 carports/standplaatsen De Ceder	**€**	**29 328,68**
Renovaties 2012 (oa. 9 volledige woningen + 2 app.)	**€**	**578 519,14**
Renovatie buitenschrijnwerk 20 woningen div. gemeenten	**€**	**51 249,01**
Nieuwe keukens 22 huurwoningen	**€**	**84 560.75**
Installatie cv-ketels + leidingen 123 wooneenheden	**€**	**471 596.38**
Dakrenovatie Vierschaar + 8 woningen Vichte	**€**	**152 663,28**
Verkoop 8 huurwoningen	**€**	**-190 909,84**
Verkoop gronden (20 kavels Goudberg)	**€**	**-51 368,14**
Afschrijvingen boekjaar	**€**	**-1 952 014.95**
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2012	**€**	**73 880 618,97**

Daarnaast zijn er voor €2 693 358,30 activa in aanbouw (€4 143 686,25 in 2011), gespreid over meerdere nieuwbouwprojecten, de renovatie van de 36 app. In de Twee Bruggestraat en de uitbreiding van het administratief gebouw.



2.3.2 Harelbeke, Marktplein

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

Sedert september 2011 werd tevergeefs gezocht naar een nieuw huurder. In het vorig jaarverslag werd hierover uitvoerig gerapporteerd. Op een gegeven ogenblik werd Mijn Huis gecontacteerd door de warenhuisketen Lidl. Concurrent Albert Heyn had ondertussen besloten om zijn intrek te nemen in de leegstaande gebouwen van de Match in de Gentsestraat en om de concurrentie met Albert Heyn aan te gaan besloot Lidl de bestaande winkel uit te breiden. Zij hadden hun oog laten vallen op de winkelruimte op het Marktplein om tijdens de verbouwingswerken met de handelsactiviteiten te kunnen uitwijken.
Uiteindelijk ging de deal niet door en in september 2012 besliste Mijn Huis om met immobiliënmakelaar Dewaele & Turner een makelaarscontract te onderhandelen om via dat kantoor het pand te huur aan te bieden. Op 31 december 2012 stond het pand nog steeds leeg.

2.4 Financiering nieuwe projecten

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

Het financieringsbesluit is in belangrijke mate het op één lijn krijgen van de verschillende financieringsmechanismen die in de sociale woningbouw gangbaar zijn en over meerdere besluiten verspreid waren. Daarnaast tracht het al de initiatiefnemers gelijk te berechtigen door eenzelfde financiering voor eenzelfde verrichting aan te bieden (heeft geleid tot het verdwijnen van de SBR-subsidie waar bijvoorbeeld OCMW's nog gebruik van konden maken maar die voor de SHM's in onbruik was geraakt). Tot slot wil het ook een antwoord bieden op enkele heikele punten zoals: de te dure financieringskost voor sociale huurwoningen , het nog onbestemd karakter van percelen op ogenblik van verwerving (in veel gevallen weet

een SHM nog niet hoeveel en of ze al dan niet huur-of koopwoningen gaat bouwen) met als oplossing het prefinancieringssysteem), het ongenuanceerde karakter van de NFS2-tabel met zijn ondoorzichtige forfaitaire financieringsplafonds en ten laatste, de betaalbaarheid van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) voor het Vlaams Gewest. In het FS3 worden 4 vormen van financiering geïdentificeerd:

1. Tussenkomst in de prefinanciering;
2. Tussenkomst in de leningslast FS ;
3. Tenlasteneming;
4. Subsidiëring.

Het is in de context van dit jaarverslag echter niet aangewezen om het nieuw financieringssysteem volledig te gaan bespreken. Gezien het besluit slechts op de valreep in 2012 werd goedgekeurd, kregen de Sociale Huisvestingsmaatschappijen nog niet de kans zich volledig te informeren. Ten gepaste tijde zullen de bestuurders over de nieuwe financieringswijze ingelicht worden.

2.5 Renovaties in 2012

2.5.1 Renovaties woningen

In 2012 werd voor een totaal van € 1 328 912,83 afgewerkte renovatiewerken uitgevoerd, waarvan € 389 802,19 met eigen middelen.
Dit is een stijging t.o.v. 2011 met € 982 822,60. Dit komt grotendeels door het terug opstarten van renovatiewerken in individuele woningen en het plaatsen van condensatieketels.

Elf woningen werden volledig of gedeeltelijk gerenoveerd. De renovatie van vier woningen en 1 appartement (Deerlijk, Anzegem, Harelbeke) werd gefinancierd via NFS2 van de VMSW. Eén woning werd gerenoveerd ten behoeve van een mindervalide - deze woning werd tevens gefinancierd via een NFS2-lening van de VMSW. Er werd € 140 888,02 geïnvesteerd met eigen middelen voor de volledige renovaties.

Harelbeke	Tweebruggenstraat 83/006	Volledige renovatie woning	€ 40 968,28
Harelbeke	Tweebruggenstraat 82/001	Volledige renovatie woning	€ 39 915,08
Harelbeke	Broelstraat 155	Deelrenovatie woning	€ 17 165,60
Deerlijk	Engelstraat 14	Volledige renovatie woning	€ 44 374,78
Deerlijk	Engelstraat 16	Volledige renovatie woning	€ 46 185,69
Deerlijk	Engelstraat 20	Volledige renovatie woning	€ 47 860,47
Anzegem	Borreberg 49	Volledige renovatie woning	€ 54 831,61
Anzegem	Borreberg 52	Volledige renovatie woning	€ 56 642,52
Wakken	Groenhove 27	Volledige renovatie woning	€ 24 979,16
Wakken	C.Cluyssestraat 31	Deelrenovatie woning	€ 14 453,40
Wielsbeke	Beukenlaan 70	Volledige renovatie woning	€ 63 096,18
		Totaal:	€450 472,77

Eind 2012 werden verschillende volledige renovaties in woningen opgestart die verder worden afgewerkt in 2013.

2.5.2 Renovaties voor mindervalide-personen

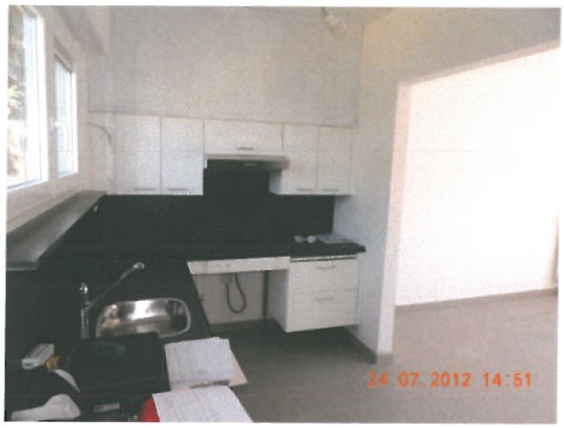
Mindervalide personen, eigenaars of huurders, die aanpassingen wensen uit te voeren om hun woning geschikt te maken ingevolge hun handicap, kunnen hiervoor beroep doen op een subsidie van het Vlaams Agentschap.
Het is immers een Vlaamse beleidsvisie om mindervalide personen zoveel mogelijk de kans te 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 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 mindervalide 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 Kpt. Comm.Vinckestraat 1 bus 3.02 te Ooigem (Wielsbeke) wordt bewoond door een rolstoelgebruiker. Gezien het appartement niet aangepast kan worden voor rolstoelgebruik, besliste Mijn Huis daarom om deze woongelegenheid niet aan te passen, maar een andere woning in de Beukenlaan 70 te Ooigem aan te pakken. Dit is gebeurd in volledig overleg met de huurder en de begeleiders.

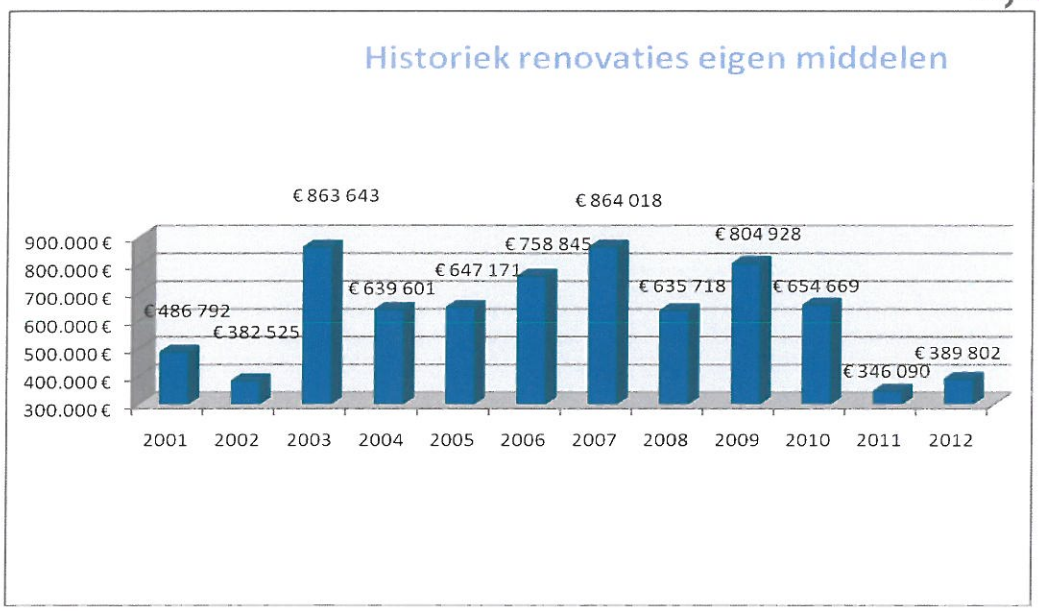


Architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke tekende de aanpassingen uit. De werken die Mijn Huis onder eigen beheer uitvoerde, werden begin maart aangevat en medio Juli beëindigd. Naar aanleiding van de renovatie werd een inloopdouche geschikt voor rolstoelgebruikers geplaatst, een volledig aangepaste keuken voorzien, de voordeur volledig geautomatiseerd, de paden rond de woning en terras werden op maat aangelegd, volgens de geldende normen en de belangrijkste deuren verbreed. Hierdoor is de woning volledig rolstoel toegankelijk.

In 2013 staan nog enkele andere renovaties voor mindervalide personen op de planning. De eerste die in 2013 zal starten is de woning gelegen in de Cardijnstraat 8C-D te Vichte. Deze woning en studio staan al enige tijd leeg, het dossier voor aanpassing is al een tijdje klaar en werd goedgekeurd door de RVB en de VMSW. De huurder die normaal gezien deze woning zou betrekken is echter in 2012 overleden, zodat er werd gewacht met de aanvang van de werken tot een nieuwe kandidaat wordt gevonden. Dit is om optimaal gebruik te kunnen maken van de premies. Daarnaast zal het Koeksken 69 te Bavikhove worden aangepast, het dossier zal nog worden opgemaakt voor het verlof. Voor deze woning is de huurder gekend en kunnen de premies worden aangevraagd.

2.5.3 Renovaties van centrale verwarmingsketels

In 2012 werd de eerste fase van het vervangen van binneninstallatie van cv in 119 woningen afgewerkt door de firma Deneckere voor een bedrag van € 408 568,89. Dit project werd gerealiseerd met een NFS2-lening. Zoals eerder vermeld zal de tweede fase van deze vervanging met eigen middelen dienen te gebeuren. Er werden tevens 32 condensatieketels geplaatst om dringende vervangingen uit te voeren voor een bedrag van € 42 116,38. Daarnaast werden 2 nieuwe installaties geplaatst in woningen waar er vroeger geen cv aanwezig was en dit voor een bedrag van € 11 284,53.



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

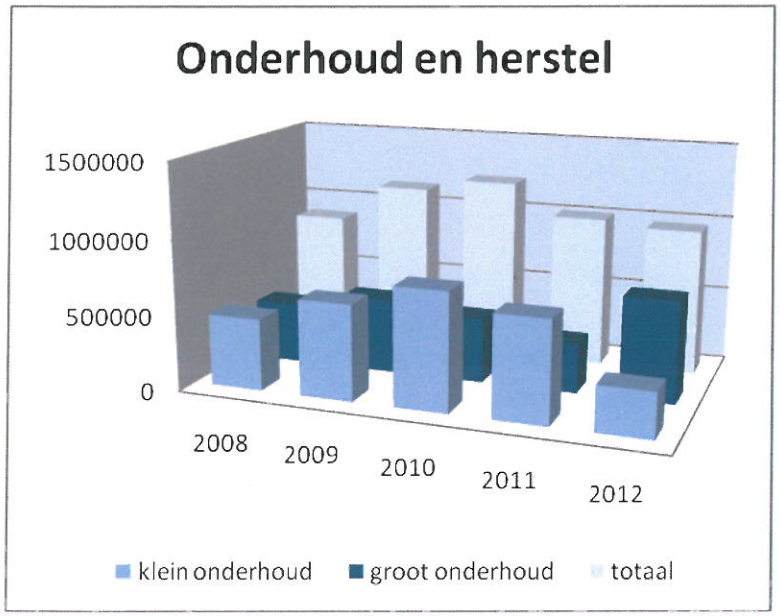
2.6 Onderhoud en Herstel 2012

2.6.1 Algemeen

In 2012 werd voor een bedrag van € 971 602,23 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2011 met € 36 121,53.

	2008	2009	2010	2011	2012
Klein onderhoud	€ 478 400,00	€ 639 127,00	€ 724 337,00	€ 675 512,51	€ 301 264,09
Groot onderhoud	€ 403 404,00	€ 497 054,00	€ 431 437,00	€ 332 211,25	€ 670 338,14
Totaal	**€ 881 704,00**	**€ 1 136 181,00**	**€ 1 155 775,00**	**€ 1 007 723,76**	**€ 971 602,23**

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



Niettegenstaande de blokkering van de renovatiebudgetten op Vlaams niveau konden toch een aantal onderhoudsprojecten via een NFS2-lening gefinancierd worden. Deze renovaties waren immers tijdig aangemeld en aanbesteed zodat deze financiering behouden bleef.

- Er werden 22 keukens vernieuwd in diverse woningen, met een totale kostprijs van € 84 560,75. Van deze keukens werden er 10 gegroepeerd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Dit project werd toegewezen aan de firma Ronny Ryssaert en gefinancierd met NFS2. De overige 12 keukens werden met eigen middelen betaald.

- In 20 woningen in diverse gemeenten werd het houten buitenschrijnwerk vervangen door pvc-schrijnwerk voor een bedrag

van € 51 249,01. In 2 andere woningen gebeurde dergelijke vervanging met eigen middelen ten belope van € 11 379,41.

- In 8 woningen te Vichte (Anzegem) werden de daken vernieuwd voor een bedrag van € 69 901,32. (In Deerlijk en Harelbeke werden respectievelijk 2 en 1daken vernieuwd voor een bedrag van € 16 514,97 en € 6 671,70.

- Te Deerlijk werden in 70 woningen het enkel glas vervangen door thermische beglazing dit voor een bedrag van € 44 221,24.

- Te Lendelede werden in 12 woningen het enkel glas vervangen door thermische beglazing voor een bedrag van € 42 594,43.

- In Wakken werd in 31 woningen de hanggoten vervangen voor een bedrag van € 59 090,00.

Bijkomend werden in 6 woningen de badkamers vernieuwd voor een bedrag van € 61 969,22. Dit werd volledig met eigen middelen betaald.

Door een bijkomende premie van 10€/m² die toegekend werd door de nutsmaatschappij Eandis voor 1286m² werd in 39 woningen dakisolatie geplaatst, deze dakisolatie dient een isolatiewaarde te hebben van R>4.5 K/Wm². Hierdoor moet, afhankelijk van het type isolatie, ongeveer 18 cm geplaatst worden in de hellende daken. In 18 woningen werd het plat dak geïsoleerd waar deze bijkomende premie niet van tel is. In totaal werd € 91 862,32 geïnvesteerd.

De belangrijkste onderhoudswerken die in 2012 werden uitgevoerd worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS	NFS2
Harelbeke	1	Vernieuwen dak	€ 6 671,70	
Vichte	8	vernieuwen daken	€ 69 901,32	X
Deerlijk	70	Vervangen van enkel glas>therm.glas	€ 44 221,24	X
Deerlijk	2	Vernieuwen van daken	€ 16 514,97	
Lendelede	12	Vervangen van enkel glas>therm.glas	€ 42 594,43	X
Wakken	31	Vervangen van hanggoten	€ 59 090,00	X
Diverse gemeenten	10	Vervangen van keukens	€ 39 120,89	
Diverse gemeenten	12	Vervangen van keukens	€ 45 439,86	
Diverse gemeenten	57	leveren en plaatsen van dakisolatie	€ 91 862,32	
Diverse gemeenten	20	leveren en plaatsen van nieuw schrijnwerk	€ 51 249,01	
Deerlijk en Harelbeke	2	leveren en plaatsen van nieuw schrijnwerk	€ 11 379,41	
Diverse gemeenten	6	renovaties badkamers	€ 61 969,22	

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
- premies van nutsmaatschappijen voor bepaalde verbeteringswerken

Recuperatie via	
Schadevergoeding brandverzekering	€ 44 112,52
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 70 643,54
Aangevraagde premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 100 513,70
Totaal :	**€ 215 269,76**

De recuperatie van kosten ten laste van de huurders is stabiel gebleven t.o.v. 2011. Dit is het resultaat van de blijvende inspanningen van de dienst verhuring en de veelvuldige huisbezoeken en anderzijds het strikter opvolgen van het intern reglement rond onderhoud en herstellingen. Hierdoor worden schadegevallen en herstellingswerken ten laste van de huurder veel nauwer opgevolgd.

In totaal bedroegen de recuperaties € 215 269,76.

2.6.3 Bekomen premies

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

2.6.3.1 Leveren en plaatsen isolatie

Net zoals in de voorbije jaren werd in 2012 opnieuw geïnvesteerd in het thermisch isoleren van de huurwoningen.

Tot eind 2012 gold de volgende regeling omtrent premies voor dakisolatie

- een premie van de netwerkbeheerder Infrax (Harelbeke en Lendelede) van € 8,00 per m² geplaatste dakisolatie en een bijkomende premie van € 2,00 per m² (enkel voor sociale bouwmaatschappij);
- een premie van de netwerkbeheerder Eandis (alle andere gemeentes van ons patrimonium) van € 6,00, € 7,00 of € 8,00 per m² afhankelijk van de Rd-waarde van de isolatie. Er werd nog een extra premie uitbetaald van € 10,00/m² voor een maximum van 1286m² voor onze bouwmaatschappij.

De extra premie van Eandis was een sterke stimulans om daken van onze woningen te isoleren.

In volgende gemeenten werd in 2012 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	8 woningen
Desselgem	1 woningen
Deerlijk	15 woningen
Ooigem	14 woningen
Wakken	2 woningen
Lendelede	1 woning
Anzegem	15 woningen
Heestert	1 woning
Totaal	**57 woningen**

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 57 woningen	Gemiddeld per woning
Totale investering	€ 91 862,32	€ 1 611,61/woning
Premie INFRAX of EANDIS	€ 47 331,50	€ 830,37/woning
Extra Premie INFRAX	€ 649,24	€ 11,39/woning (enkel Harelbeke en Lendelede)
Extra Premie EANDIS	€ 19 761,40	€ 346,69/woning
Eigen investering	**€ 44 530,82**	**€ 781,24/woning**

Ook in 2013 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 2012 hebben we de appartementen te Harelbeke, Twee Bruggenstraat en Ter Abdijhoeve voorzien van gevelisolatie. Hiervoor kregen we € 9 528,00 aan premie van Infrax.

2.6.3.2 Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In de loop van 2012 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. Dit bedrag werd voor 2012 aangepast naar €12,00/m². Uiteindelijk werd een bedrag gerecupereerd van € 1 243,56 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing in 38 verschillende woningen.

In 2012 verving Mijn Huis eveneens in 34 woningen houten schrijnwerk, die dringend moest vervangen worden, door pvc-schrijnwerk met isolerende beglazing:

	Aantal woningen
Harelbeke	5 woningen
Desselgem	1 woning
Deerlijk	6 woningen
Ooigem	2 woningen
Wakken	3 woningen
Lendelede	3 woningen
Anzegem	3 woningen
Oostrozebeke	5 woningen
Heestert	4 woningen
Totaal	**34 woningen**

Voor deze investeringen heeft cvba Mijn Huis nog recht op een extra premie van € 100,00/m² van de VMSW. Deze premie bedraagt € 11 600,00.

2.6.3.3 *Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen*

In een 13-tal woningen werden de CV-ketels vervangen. Hiervoor ontving Mijn Huis premies voor een totaal van € 10 400,00.

De premie van de netbeheerders (€ 125,00/ketel) is vervallen sinds 1 januari 2012. De VMSW keert een premie uit van € 800,00/ketel, op voorwaarde dat de ketel, bij vervanging, minimum 25 jaar oud is.

Evolutie onderhoud en herstel cvba Mijn Huis:

Wij kunnen vaststellen dat het budget dat per woning gespendeerd werd in 2012 licht gedaald is tegenover 2011.

2.6.4 Onderhoudsploeg

In 2012 werden er voor onze onderhoudsploeg 408 werkbonnen uitgeschreven.
De onderhoudsploeg voert vooral dringende en kleine reparaties en aanpassingen uit.

Eind 2012 kregen wij de melding van de gemeente Deerlijk dat het huurcontract voor het atelier van de onderhoudsploeg stopgezet werd. Dit noodzaakte Mijn Huis om een andere locatie te zoeken. In afwachting van een definitieve locatie werd geopteerd om het atelier voorlopig in de leegstaande winkelruimte op het marktplein onder te brengen.

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.

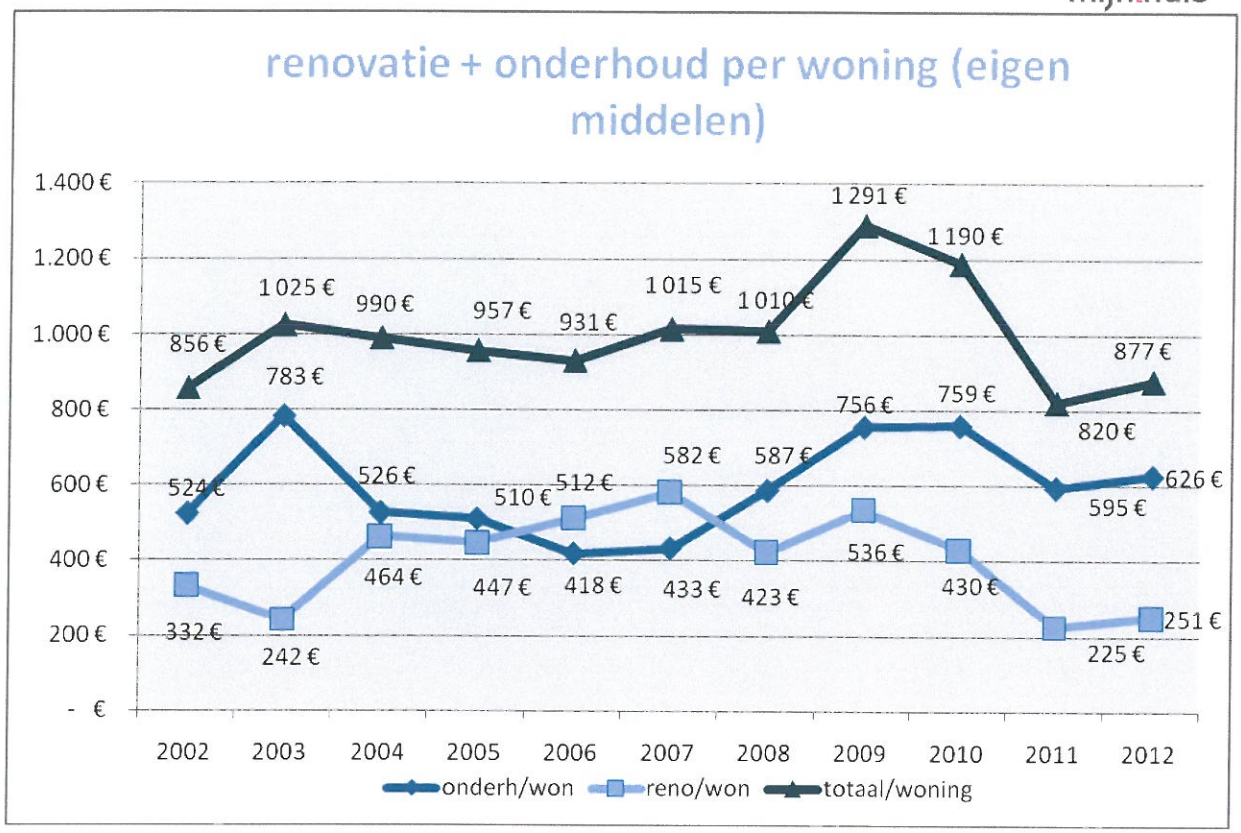
Vanaf 2011 werd hiermee reeds rekening gehouden. Het zal in de toekomst van belang blijven om geplande renovaties en verbeteringswerken te groeperen en projectmatig aan te pakken in de plaats van renovaties, individueel en voortdurend met eigen middelen uit te voeren.

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:

	2008	2009	2010	2011	2012
Renovaties	€ 635 718,00	€ 804 928,00	€ 654 699,00	€ 346 090,00	€ 389 802,19
Onderhoud en herstel	€ 881 704,00	€ 1 136 181,00	€ 1 155 775,00	€ 913 173,00	€ 971 602,23
Totaal	€ 1 517 422,00	€ 1 941 109,00	€ 1 810 444,00	€ 1 259 263,00	€ 1 361 404,42

In 2012 bedroeg de totale investering € 1 361 404,42: ten opzichte van 2011 een stijging met € 102 141,42.


renovatie + onderhoud per woning (eigen middelen)
1.400 €
1.200 €
1.000 €
800 €
600 €
400 €
200 €
- €
856 €
1 025 €
990 €
957 €
931 €
1 015 €
1 010 €
1 291 €
1 190 €
820 €
877 €
524 €
783 €
526 €
510 €
512 €
582 €
587 €
756 €
759 €
595 €
626 €
332 €
242 €
464 €
447 €
418 €
433 €
423 €
536 €
430 €
225 €
251 €
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
onderh/won
reno/won
totaal/woning

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 2013
Meerderjarig zijn
Inkomensvoorwaarde - €20 233,00 voor alleenstaanden - €21 929,00 voor alleenstaande gehandicapten - €30 350,00 vermeerderd met €1 696,00 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 woongelegenheden voor gehandicapten

Op haar zitting van 29 november 2011 heeft de raad van bestuur beslist om bij de toewijzing van volgende woongelegenheden 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. Een vierde gemeente volgde eind 2012.
Het betreft:

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

3.1.6 Intern huurreglement

Tevens op 27 maart & 26 juni 2012 keurde de raad van bestuur van cvba Mijn Huis enkele wijzigingen aan het intern huurreglement goed. Het betrof voornamelijk het opnemen van de lokale toewijzingsreglementen en het opnemen van enkele woongelegenheden aangepast voor rolstoelpatiënten.

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.

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° bezoek ernstige problemen worden vastgesteld, wordt deze huurder verder opgevolgd en wordt een 2° bezoek gepland.

In 2012 werden er 144 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren - 88 ervan waren nieuwe huurders.

- 61 huurders waren onmiddellijk in orde bij het 1° bezoek
- 19 huurders dienden nog enkele kleine zaken in orde te stellen, die in orde werden gebracht tegen het 2de of 3de huisbezoek
- 8 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 werd. Het definitief systeem is in werking getreden in 2012.

Vanaf 2012 wordt de huurprijs op een eenvoudige manier berekend worden: met name 1/55° 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: €17 per persoon ten laste van de huurder

De minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 111 en 222 euro.

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

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 2012 werden in opdracht van Mijn Huis 75 energiecertificaten opgemaakt. De resultaten zijn zeer verschillend. De gemiddelde waarde van deze certificaten bedraagt 335, wat een behoorlijk resultaat is. Het beste attest werd afgeleverd voor een appartement gelegen te Harelbeke, Gentsestraat 23 bus 0301, waar het EPC-waarde 87 bedroeg. In de woning te Anzegem, Borreberg 30 bedroeg de EPC-waarde 668. Dit is de slechtste waarde die genoteerd werd.
Cvba Mijn Huis zal deze woning in 2013 volledig renoveren.

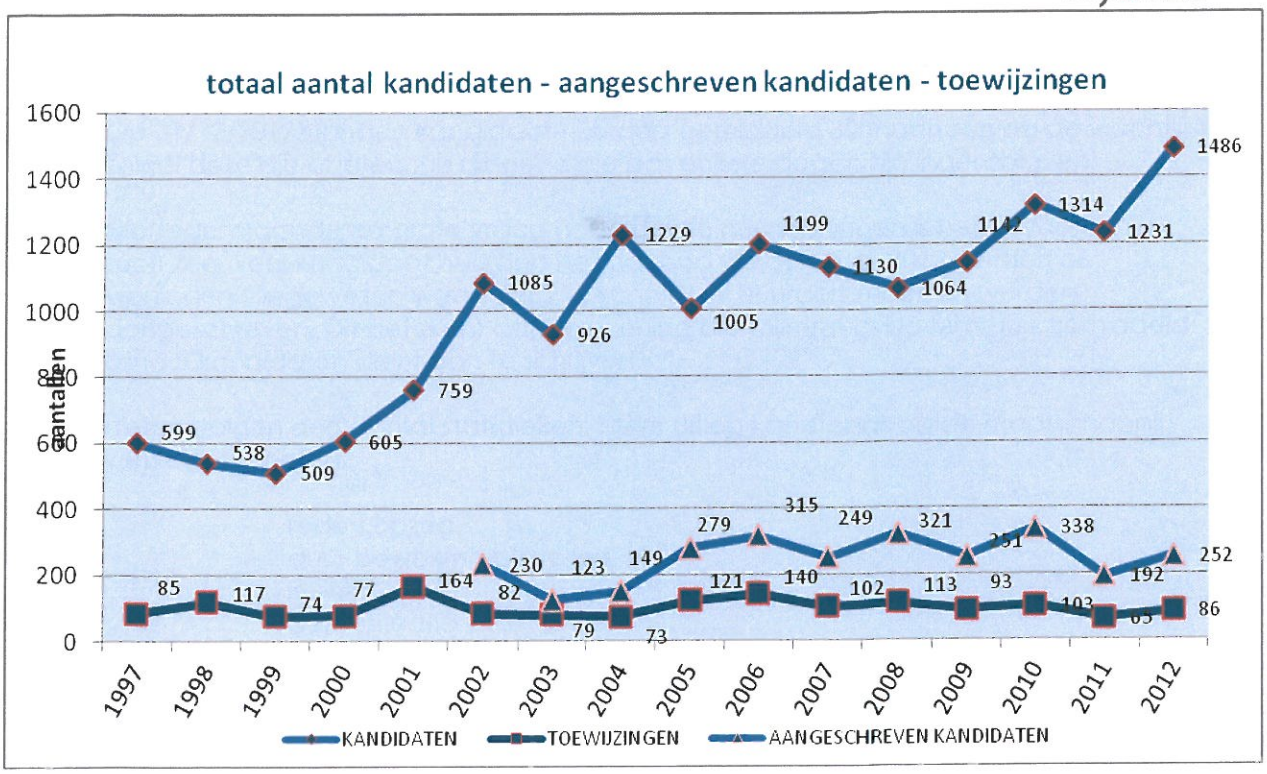
De kosten voor het opmaken van de 75 certificaten bedroeg in 2012 €12 455,00, ofwel €166,00/per certificaat en per nieuw verhuurde woning.

Voor het nieuwe project te Harelbeke, Lindenlaan (24 appartementen) werd er gezamenlijk een EPC als een EPB-verslag opgemaakt. Dit is verplicht bij een nieuwbouwproject.
De gemiddelde EPC-waarde bedraagt 117. Het gemiddelde EPB-niveau bedraagt 75.

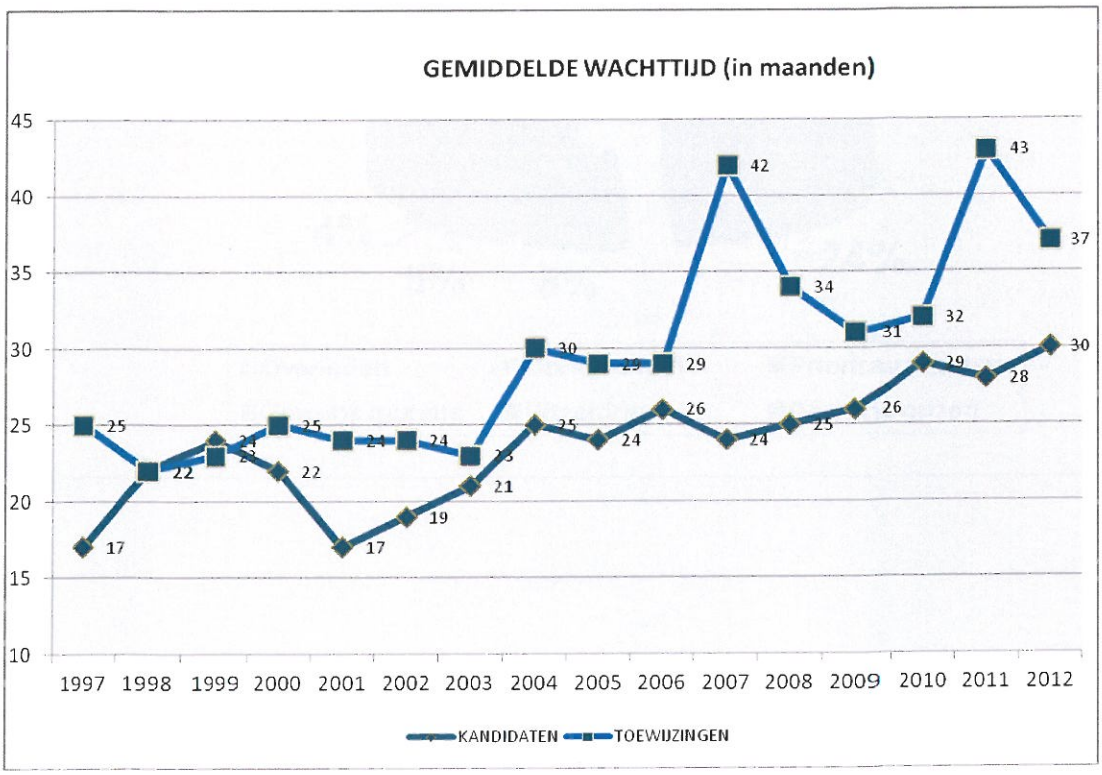
3.2 Huuradministratie

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

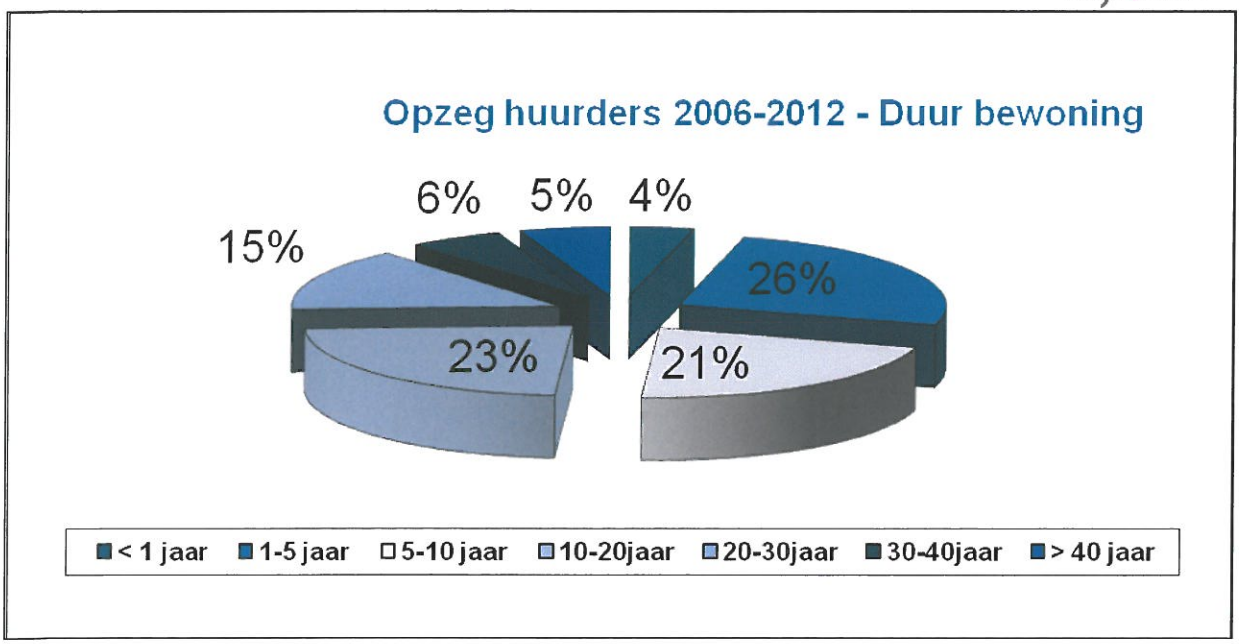
In 2012 werden 86 woongelegenheden toegewezen aan gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders.
Op 31/12/2012 waren in totaal 1 486 kandidaten ingeschreven.

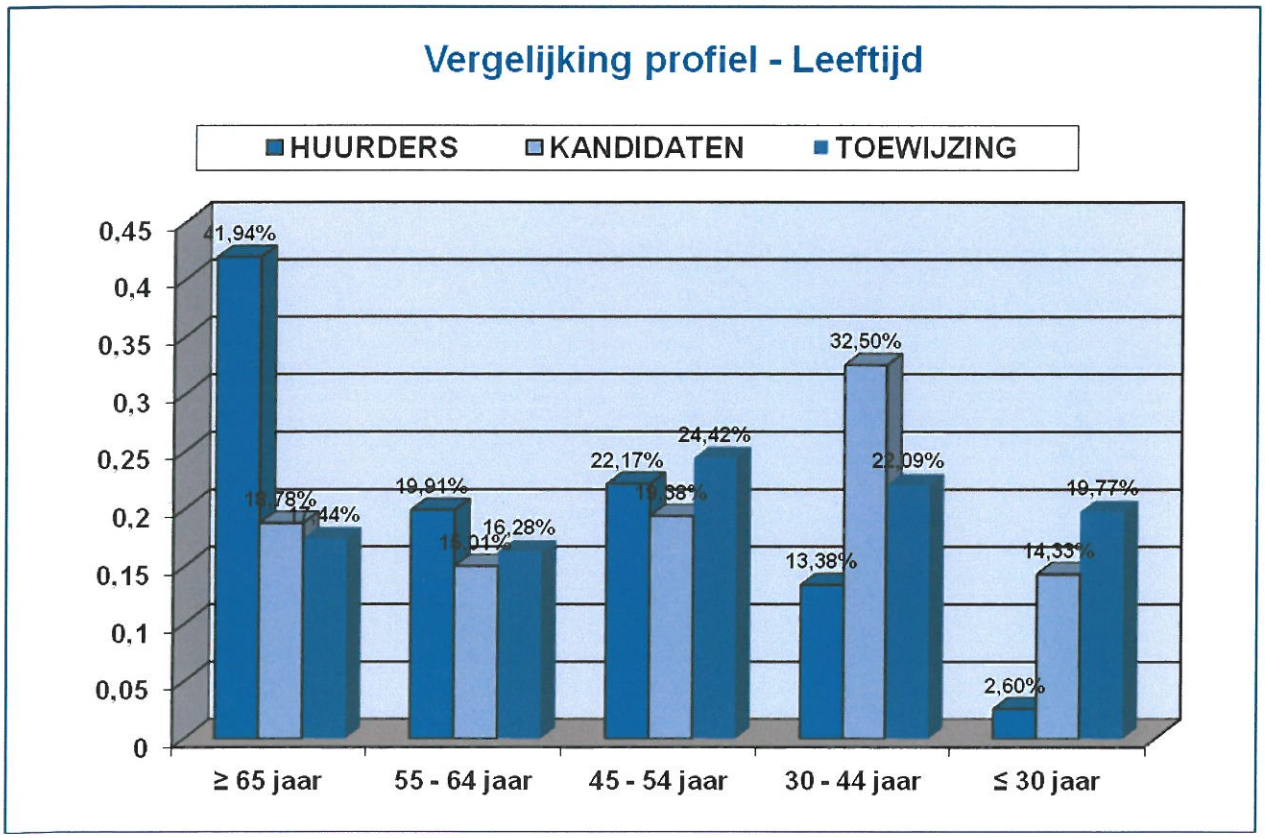


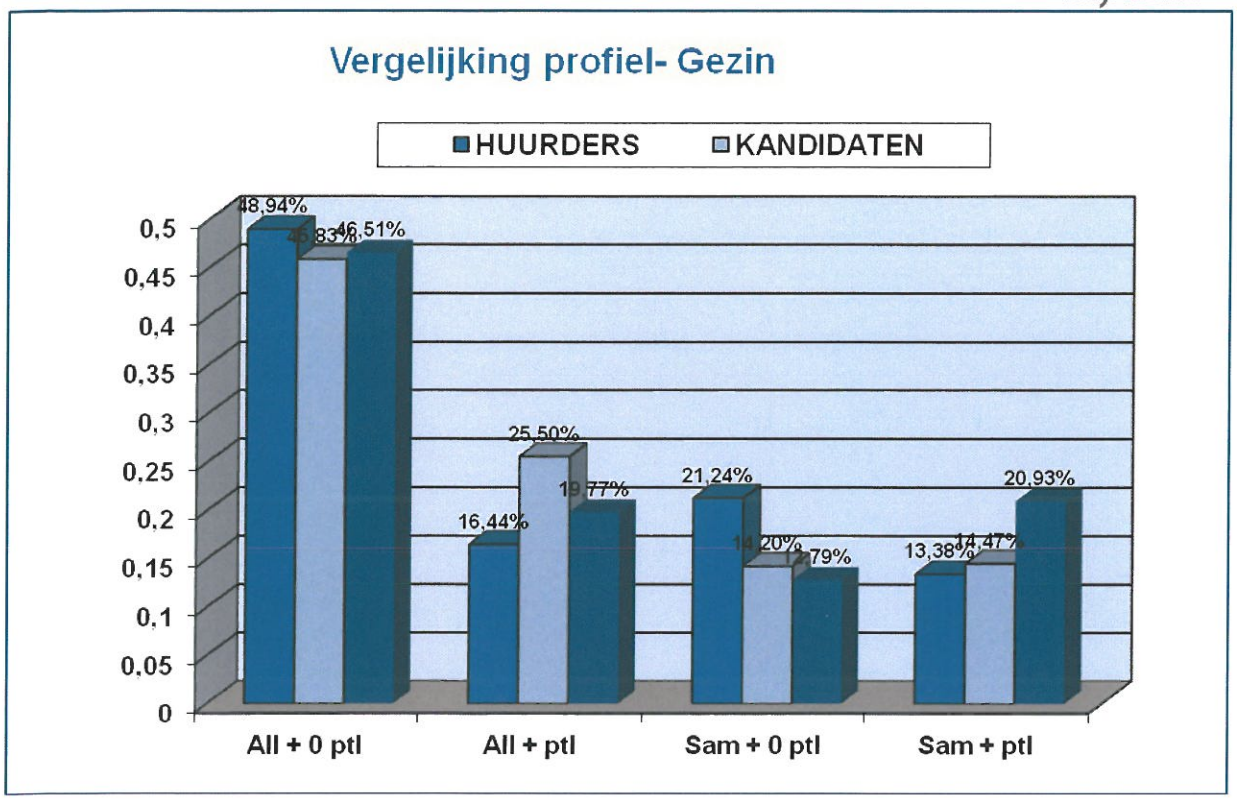
Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (1 486 kandidaten) en het beperkte aanbod zijn er uiteraard lange wachttijden.

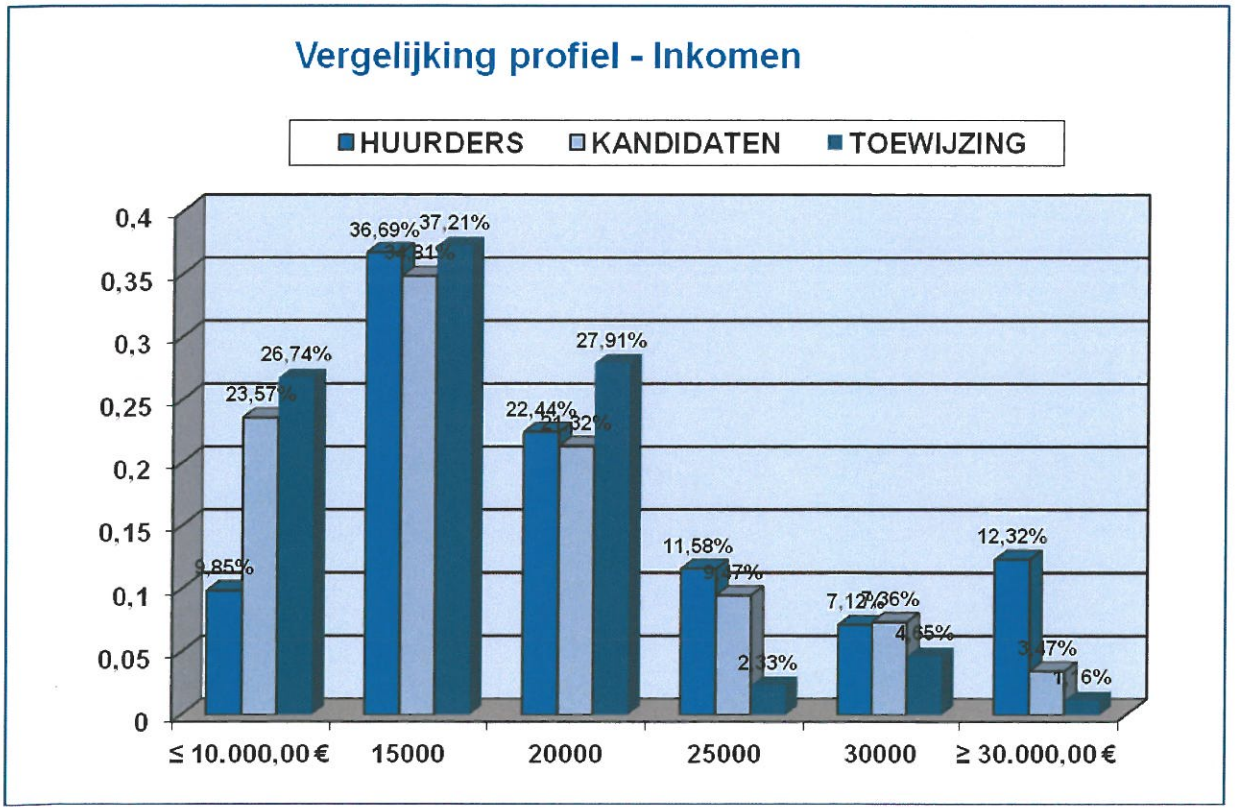


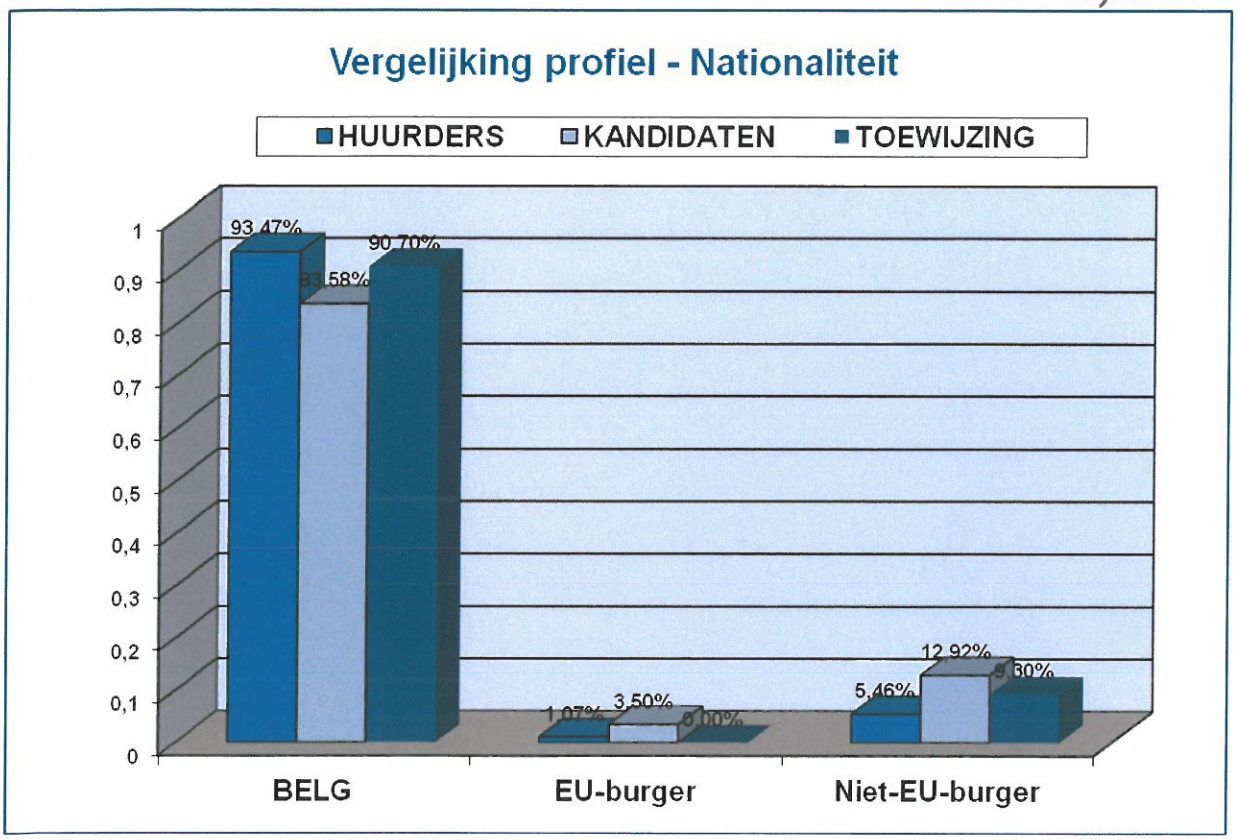
In 2012 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuring) 37 maanden. In 2011 was de wachttijd uitzonderlijk lang.


Opzeg huurders 2006-2012 - Duur bewoning
6%
5%
4%
15%
26%
23%
21%
< 1 jaar
1-5 jaar
5-10 jaar
10-20jaar
20-30jaar
30-40jaar
> 40 jaar


Vergelijking profiel - Leeftijd
HUURDERS
KANDIDATEN
TOEWIJZING
0,45
0,4
0,35
0,3
0,25
0,2
0,15
0,1
0,05
0
41,94%
19,91%
16,28%
22,17%
24,42%
32,50%
13,38%
22,09%
2,60%
19,77%
≥ 65 jaar
55 - 64 jaar
45 - 54 jaar
30 - 44 jaar
≤ 30 jaar


Vergelijking profiel- Gezin
HUURDERS
KANDIDATEN
0,5
0,45
0,4
0,35
0,3
0,25
0,2
0,15
0,1
0,05
0
48,94%
46,51%
25,50%
16,44%
21,24%
20,93%
13,38%
All + 0 ptl
All + ptl
Sam + 0 ptl
Sam + ptl


Vergelijking profiel - Inkomen
HUURDERS
KANDIDATEN
TOEWIJZING
0,4
0,35
0,3
0,25
0,2
0,15
0,1
0,05
0
36,69%
37,21%
26,74%
23,57%
27,91%
22,44%
11,58%
12,32%
≤ 10.000,00 €
15000
20000
25000
30000
≥ 30.000,00 €


Vergelijking profiel - Nationaliteit
HUURDERS
KANDIDATEN
TOEWIJZING
1
0,9
0,8
0,7
0,6
0,5
0,4
0,3
0,2
0,1
0
93,47%
83,58%
90,70%
1,07%
3,50%
0,00%
5,46%
12,92%
9,30%
BELG
EU-burger
Niet-EU-burger

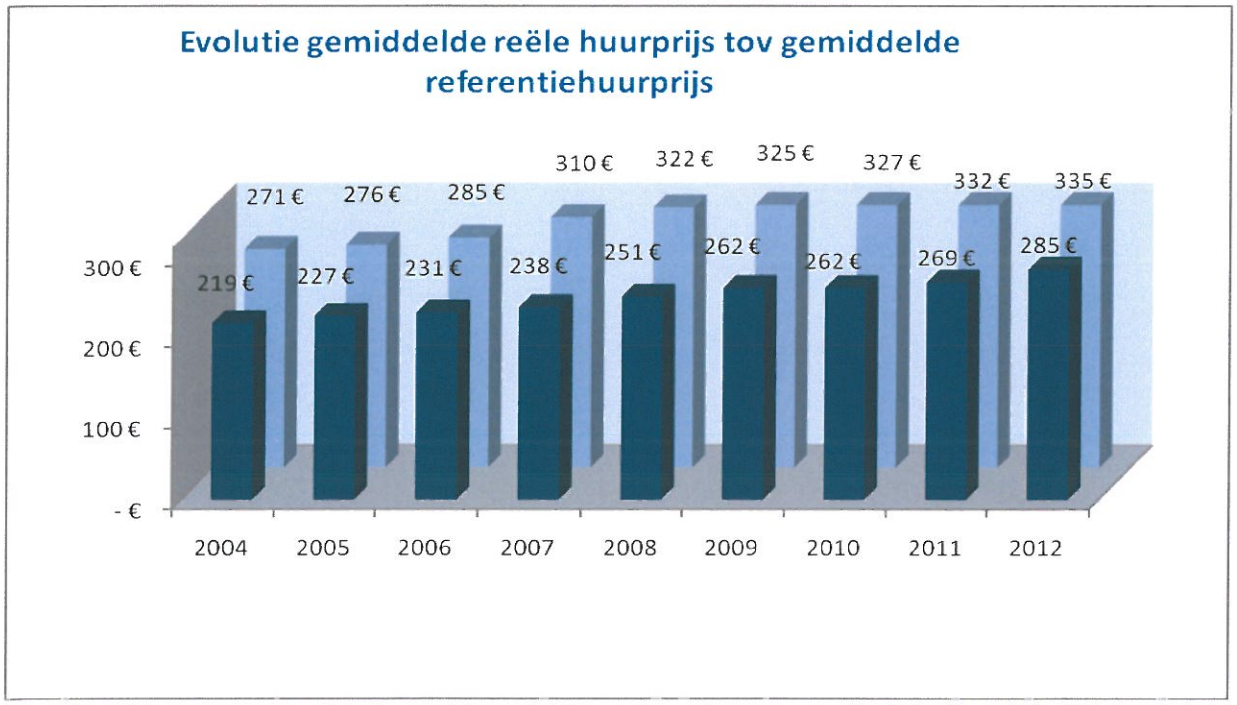
TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)												
GEMEENTE	2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	48	52	33	39	35	39	55	39	41	43	31	41
WAREGEM	11	28	14	28	7	31	9	37	3	50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

Belangrijkste vaststellingen:

- bij opzeg van een woning (periode 2006-2012) was de belangrijkste reden: overlijden of opname in een RVT (49 %);
- bij opzeg woonde 47 % van de huurders langer dan 10 jaar in zijn woning (periode 2006-2012);
- het profiel van de kandidaat-huurders komt in grote lijnen overeen met het profiel van de toewijzingen, al zijn er een paar uitzonderingen:
    - Leeftijd: er is en sterk verschil in de groep minder dan 30 jaar en de groep tussen 30 & 44 jaar. De oorzaak ligt bij het feit dat er minder gezinswoningen werden toegewezen. Kleinere woongelegenheden worden meestal toegewezen aan ofwel oudere personen ofwel jongere alleenstaanden.
    - Inkomen: er blijkt duidelijk dat de meeste woningen worden toegewezen aan personen/gezinnen met een laag inkomen
- Waar er vorig jaar het laagste aantal toewijzingen werd genoteerd sedert de statistieken worden bijgehouden, dan zitten wij in 2012 opnieuw op een normaal niveau.

3.3 Huurinkomsten

De referentiehuur bedroeg in 2012 gemiddeld €335,60/ per maand (€332,00/maand in 2011).



Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in ons patrimonium €285,00 (= toestand 31/12/2012). De reële huurprijs was in 2011 nog €269.00.
Deze reële huur is eventueel nog te verhogen met huurlasten (bijvoorbeeld verbruik elektriciteit in gemene delen van appartementen).

3.4 Huurachterstal en huurschade

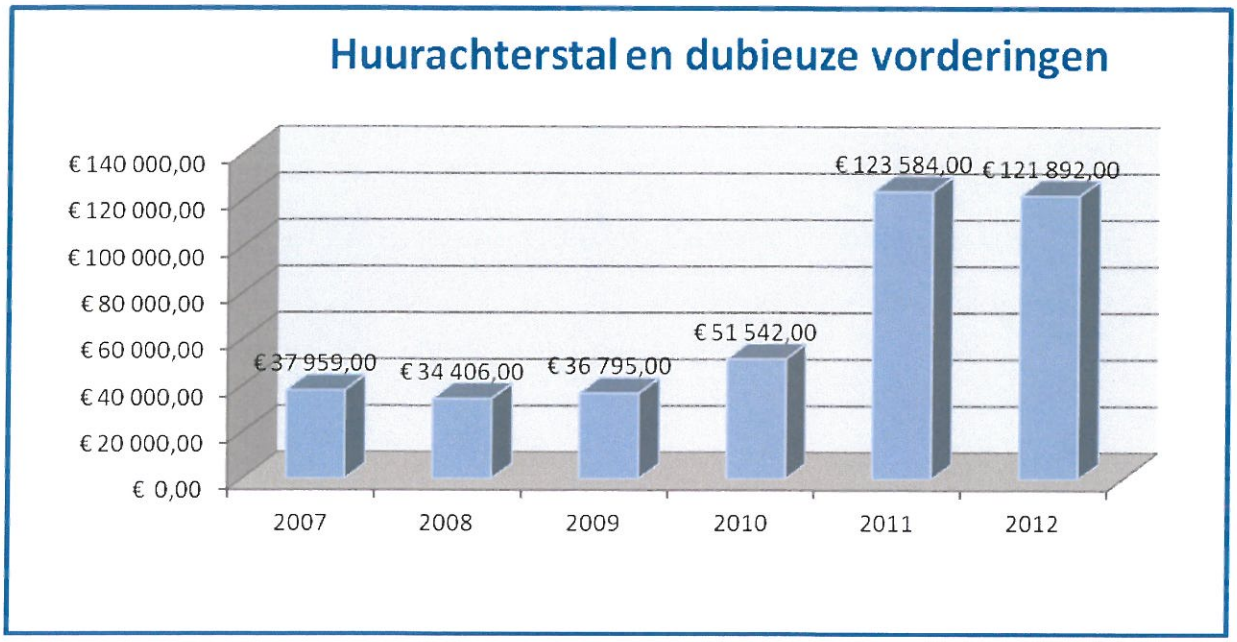
3.4.1 Gewone huurachterstal

Op 31 december 2012 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €4 622,66 of 0,07 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €5 878 725,41. Eind 2011 bedroeg de gewone huurachterstal €9 910,52 of 0,18% van de totale huuropbrengsten.
Dit cijfer dient wel nog genuanceerd te worden : dit cijfer betreft enkel de naakte huurachterstal van zittende huurders zonder evenwel rekening te houden van achterstand van vertrokken huurders of huurschadebedragen.
Niettemin scoort Mijn Huis met dit cijfer bij de allerbeste onder de Huisvestingsmaatschappijen.

3.4.2 Dubieuze vorderingen

Eind 2012 bedroeg het totale bedrag aan huur- en dubieuze achterstallen €121 892.49 waarvan €4 622.66 gewone huurachterstallen. De dubieuze of moeilijk te innen achterstallen, bedroegen €117 269,83, zijnde de huurachterstal, het openstaande bedrag aan huurschade van vertrokken huurders en de gerechtskosten dientengevolge.

De dubieuze vorderingen in 2012 zijn licht gedaald t.o.v. 2011.



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

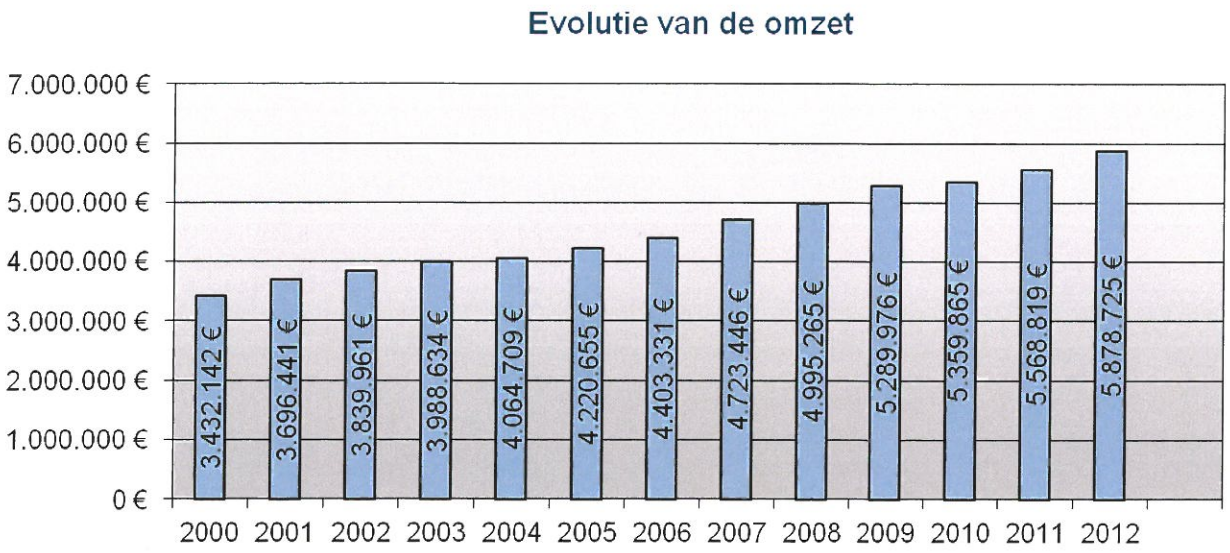
4.1 Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap wordt opgebouwd door:

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

De totale omzet is in 2012 met 5,56% gestegen tot €5 878 725,41, dit is €309 906,68 meer dan in 2011.
Dit is in eerste instantie te danken aan de gewijzigde huurprijsberekening en aan de verhoging van de gezondheidsindex met 4,67% van 2010 tot 2011.
Vanaf februari 2012 werden daarenboven 23 appartementen in De Ceder te Harelbeke in gebruik genomen.

Hieronder wordt de evolutie van de huuromzet sedert 2000 weergegeven.



4.2 Belangrijkste kosten

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

De kosten stegen ten opzichte van 2011met €398 445.79. Deze stijging is volledig te wijten aan de stijging van de voorzieningskosten (kosten die geen uitgaven zijn) met

€403 857,26 in vergelijking met 2011. De onderhoudskosten daalden, de loonkosten en de afschrijvingen (stijgend patrimonium) daarentegen stegen t.o.v. vorig boekjaar.

	2008	2009	2010	2011	2012
Administratiekosten	€ 76 352,00	€ 80 623,00	€ 84 028,00	€ 131 577,00	€ 105 541,00
Onderhoud en herstel	€ 949 338,00	€ 1 210 935,00	€ 1 248 758,00	€ 1 053 055,00	€ 1 015 304,00
Brandverzekeringen	€ 106 489,00	€ 114 010,00	€ 114 495,00	€ 124 952,00	€ 122 268,00
Beheersvergoeding VMSW	€ 145 040,00	€ 139 612,00	€ 158 535,00	€ 152 828,00	€ 71 885.00
Energiecertificaten		€ 16 099,00	€ 15 579,00	€ 9 077,00	€ 16 736,00
Bezoldigingen	€ 562 342,00	€ 580 859,00	€ 581 411,00	€ 636 921,00	€ 699 636,00
Afschrijvingen	€ 1 711 364,00	€ 1 736 133,00	€ 1 795 993,00	€ 1 915 767,00	€ 1 996 699,00
Onroerende voorheffing	€ 355 857,00	€ 380 972,00	€ 261 944,00	€ 309 030,00	€ 313 125,00
Kosten van schulden	€ 1 176 200,00	€ 1 250 891,00	€ 1 200 335,00	€ 1 183 679,00	€ 1 187 852,00

4.2.1 Administratiekosten

Deze kosten daalden met ca. 20 % of €26 036,00 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.

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. €993 576,00, wordt uiteraard besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen. Deze kosten die tot voor een paar jaar sterk gestegen waren daalden in 2012 verder met €37 751,00. Daarnaast zijn er ook nog onderhoudskosten aan het kantoorgebouw, rollend materiaal, ...

4.2.3 Renovatie en onderhoud Harelbeke, Marktstraat 80

In 2012 werden de renovatiewerken van het eigen kantoorgebouw verder gezet. In totaal werden reeds voor €296 653,00 renovatiekosten uitgevoerd. Deze kosten zullen afgeschreven worden op 33 jaar.

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 verhaald op de huurder via een huurlast en bedroegen tot op heden € 1,25/maand voor een woning met één slaapkamer en €2,5/maand voor de andere woningen. In de loop van 2012 werd de brandverzekering heraanbesteed en toevertrouwd aan Ethias. Door de te respecteren opzegperiodes zal de fikse kostenvermindering pas vanaf 2013 van toepassing zijn. De aan te rekenen huurlasten zullen op dat ogenblik eveneens dalen.

4.2.5 Beheersvergoeding VMSW

De VMSW is de voogdijoverheid die waar nodig de sociale huisvestingsmaatschappijen adviseert en die instaat voor het beheer van de geldmiddelen van alle sociale huisvestingsmaatschappijen. Projectleningen via het NFS2 worden eveneens door de VMSW verstrekt.
Cvba Mijn Huis (en alle andere bouwmaatschappijen) betaalden hiervoor vroeger aan de VMSW een beheersvergoeding. Deze vergoeding bedroeg vroeger 0,13% van de geactualiseerde waarde van het patrimonium.
Vanaf 1/01/2012 werd echter een nieuw systeem van berekening van de beheersvergoeding ingevoerd.
In het nieuwe systeem betalen de SHM's volgende beheersvergoedingen :

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

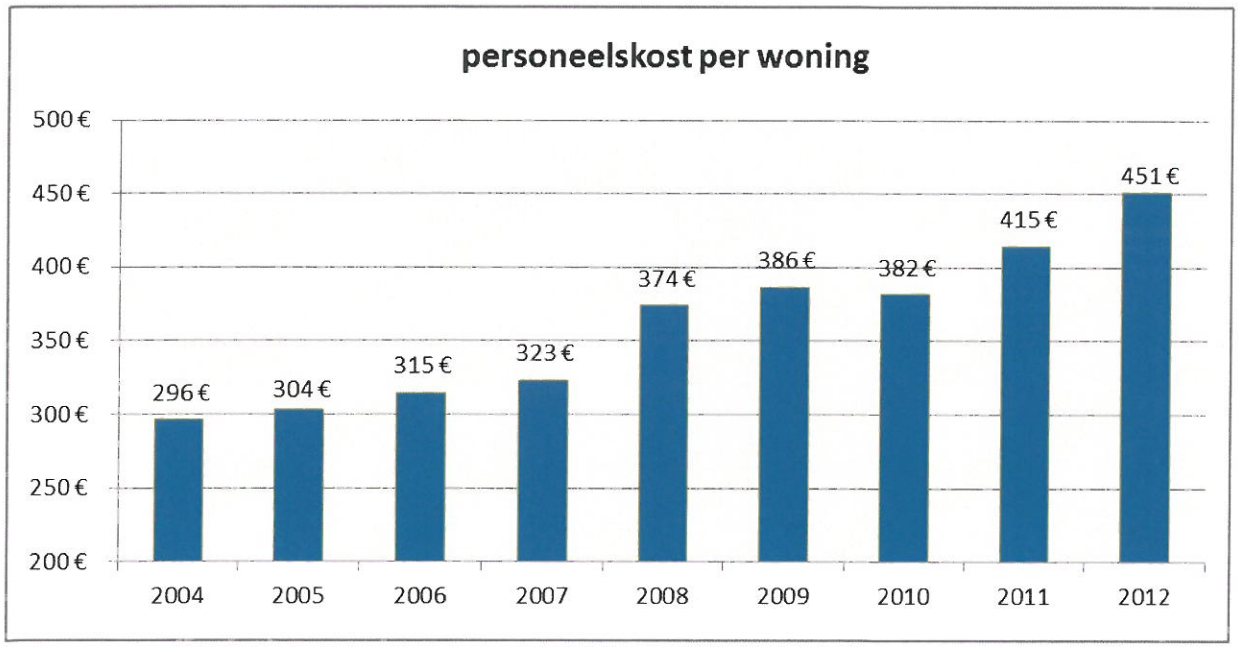
In 2012 betaalde Mijn huis €71 885,07. Dit is een vermindering met €80 942,84 ten opzichte van 2011. Deze grote daling kan deels verklaard worden doordat de beheersvergoeding in het nieuwe systeem slechts aangerekend wordt op het ogenblik van de consolidatie van de leningen. In het nieuwe systeem wordt de beheersvergoeding daarenboven meegefinancierd in de NFS2-lening, waardoor ze op zich niet meer voorkomt in het resultaat maar enkele terugbetaald wordt met de annuïteiten van de leningen.
De komende jaren kan de beheersvergoeding echter fluctueren in functie van de afgesloten leningen. De toekomst zal uitwijzen hoe dit zal evolueren.

4.2.6 Bezoldigingen

	2011	2012
Bedienden	€ 348 421,02	€ 397 913,44
Arbeiders	€ 91 110,98	€ 90 859,66
Patronale lasten	€ 133 232,21	€ 143 644,12
Andere	€ 64 157,12	€ 67 218.91
	€ 636 921,33	**€ 699 636,13**

De personeelskosten zijn in totaliteit ongeveer met 9,85 % gestegen t.o.v. 2011. Toch zijn er in vergelijking met 2011 een aantal opmerkelijke feiten:

- de wedden van de bedienden zijn met €49 492,42 of ca. 14,20 % gestegen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de aanwerving van Lies Bauters vanaf februari 2012 en Renaat Labbe vanaf 1 oktober 2012.
- de lonen van de arbeiders zijn nagenoeg onveranderd gebleven. Deze lonen omvatten naast de bezoldiging van de twee onderhoudstechniekers eveneens de bezoldigingen van de conciërges.
- de andere personeelskosten zijn tov. 2011 met bijna 5 % gestegen.



Ten gevolge van bovenvermelde factoren is de personeelskost met 8,67 % gestegen tot €451,00 per woning/jaar.

4.2.7 Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn met €80 932,00 gestegen t.o.v. 2011. Vooreerst is er de ingebruikname van 23 appartementen en 8 carports in de Lindelaan te Harelbeke, en de in 2012 afgewerkte renovaties. Daarenboven besliste de Vlaamse Overheid om vanaf 2011 de afschrijvingtermijnen voor nieuwe projecten te verkorten van 50 tot 33 jaar. Dit zal in de toekomst een substantiële verhoging van de afschrijvingen met zich meebrengen en vanzelfsprekend op het resultaat wegen.

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 €313 125,00 en blijft daarmee op zijn normaal niveau.

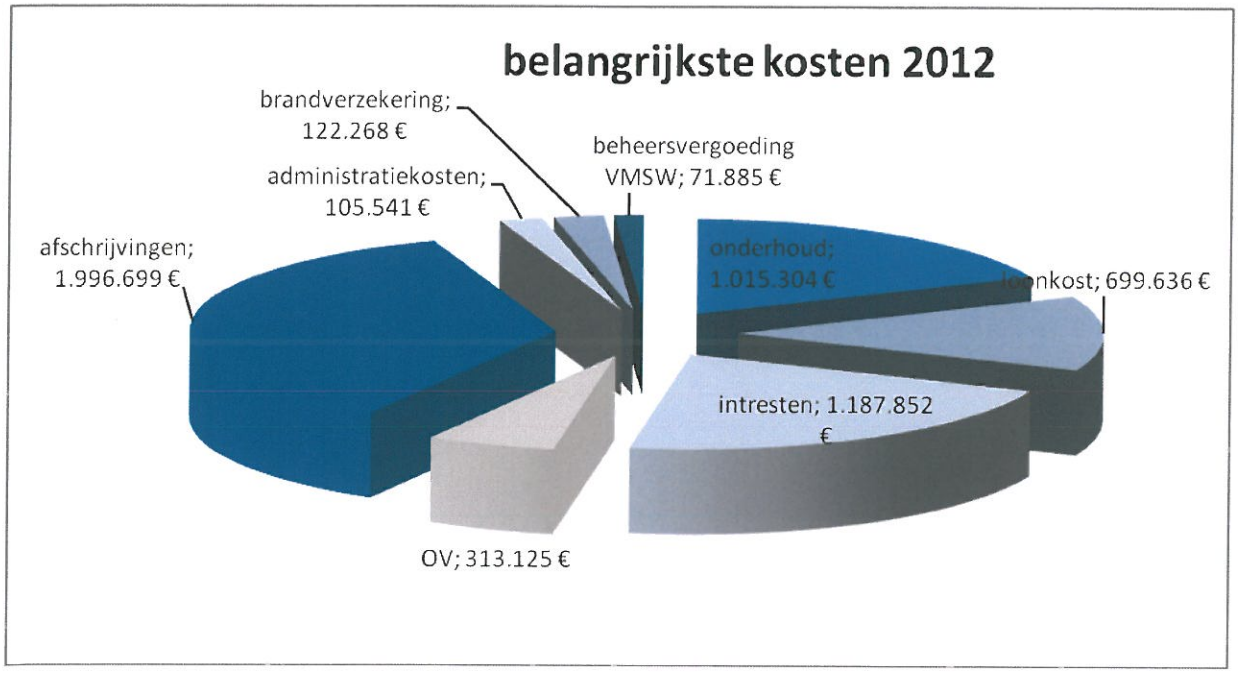
4.2.9 Kosten van schulden

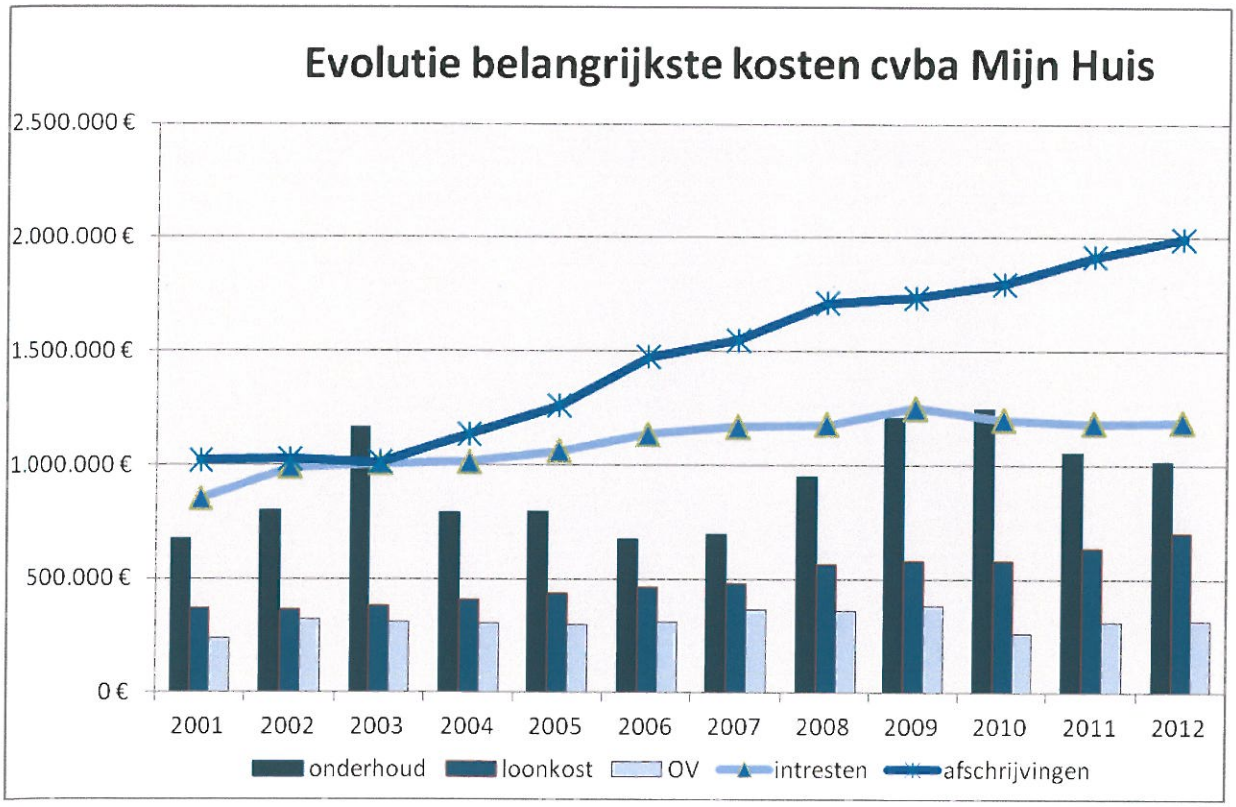
De kosten van schulden zijn de intresten die cvba Mijn Huis moet betalen op alle leningen die de maatschappij sinds zijn ontstaan heeft aangegaan bij de VMSW. Er zijn kort samengevat 3 soorten leningen waarop intresten moet worden betaald:

- 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 aan de VMSW bedragen €1 174 042,00 en zijn nagenoeg onveranderd gebleven in vergelijking met 2011. Gezien de huidige projecten met renteloze leningen worden gerealiseerd en een deel van de intresten op toekomstige projecten zal in mindering genomen worden zal deze post in de volgende jaren afnemen.


belangrijkste kosten 2012
brandverzekering; 122.268 €
administratiekosten; 105.541 €
beheersvergoeding VMSW; 71.885 €
afschrijvingen; 1.996.699 €
onderhoud; 1.015.304 €
loonkost; 699.636 €
intresten; 1.187.852 €
OV; 313.125 €


Evolutie belangrijkste kosten cvba Mijn Huis
2.500.000 €
2.000.000 €
1.500.000 €
1.000.000 €
500.000 €
0 €
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
onderhoud
loonkost
OV
intresten
afschrijvingen

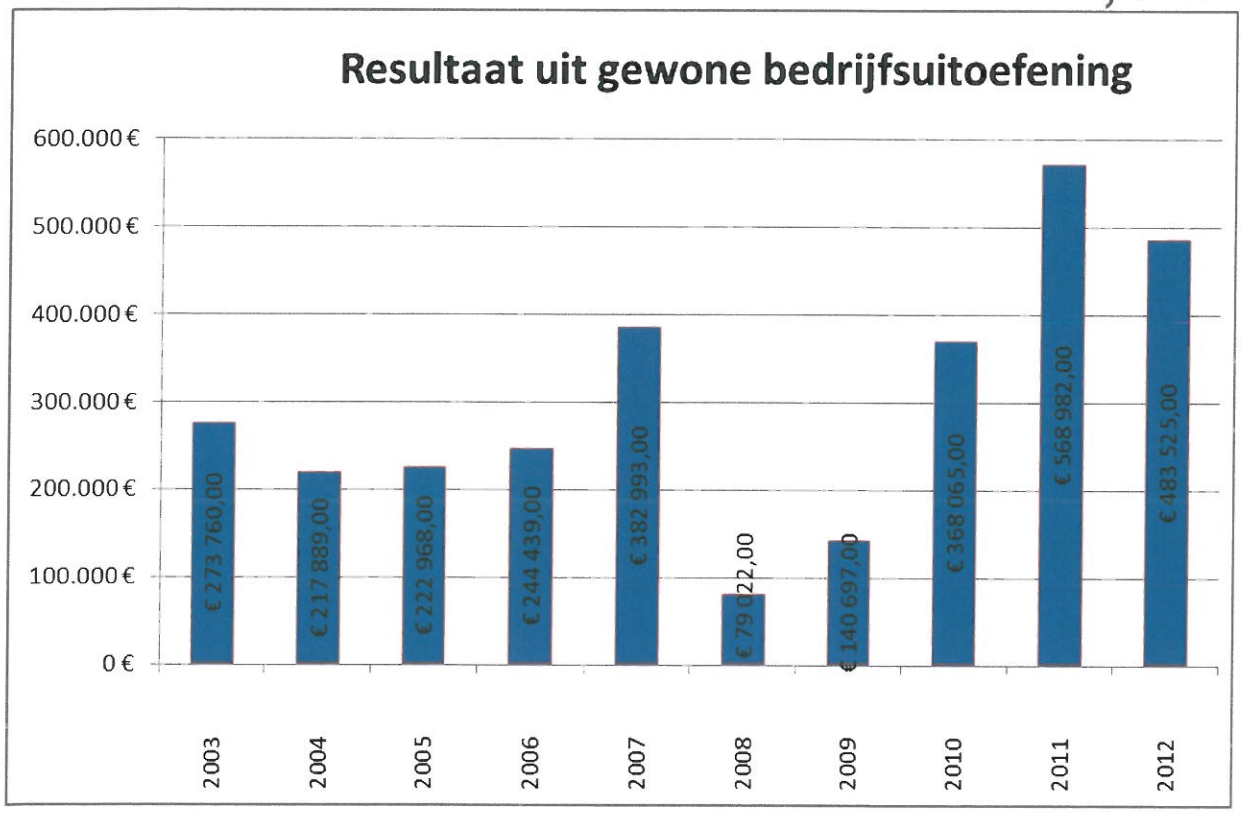
4.3 Resultaat van het boekjaar

In 2012 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat van €1 992 624,18. Dit is een stijging van €1 295 379,95 tov. 2011. Dit resultaat omvat €1 629 925,39 meerwaarden op verkoop van grond en huurwoningen.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2010	2011	2012
Bedrijfsopbrengsten	€ 5 584 778,00	€ 5 727 114,00	€ 6 036 641,00
Bedrijfskosten	- € 4 328 804,00	- € 4 289 533,00	- € 4 687 978,00
Bedrijfswinst	**€ 1 255 974,00**	**€ 1 437 581,00**	**€ 1 348 663,00**
Financiële opbrengsten	€ 314 140,00	€ 317 386,00	€ 325 183,00
Financiële kosten	- € 1 202 049,00	- € 1 185 984,00	- € 1 190 321,00
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	**€ 368 065,00**	**€ 568 982,00**	**€483 525,00**
Uitzonderlijk opbrengsten/kosten	**€ 111 221,00**	**€ 118 892,00**	**€ 1 633 830,00**
Belasting/terugname belasting op resultaat	€ 14 445,00	€ 9 370,00	€ -124 731,00
Winst van het boekjaar	**€ 493 731,00**	**€ 697 244,00**	**€ 1 992 624,00**

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bedraagt voor 2012 €483 525,00.
De daling tov. 2011 is volledig te verklaren aan de stijging van de voorzieningskosten met €403 857,00.

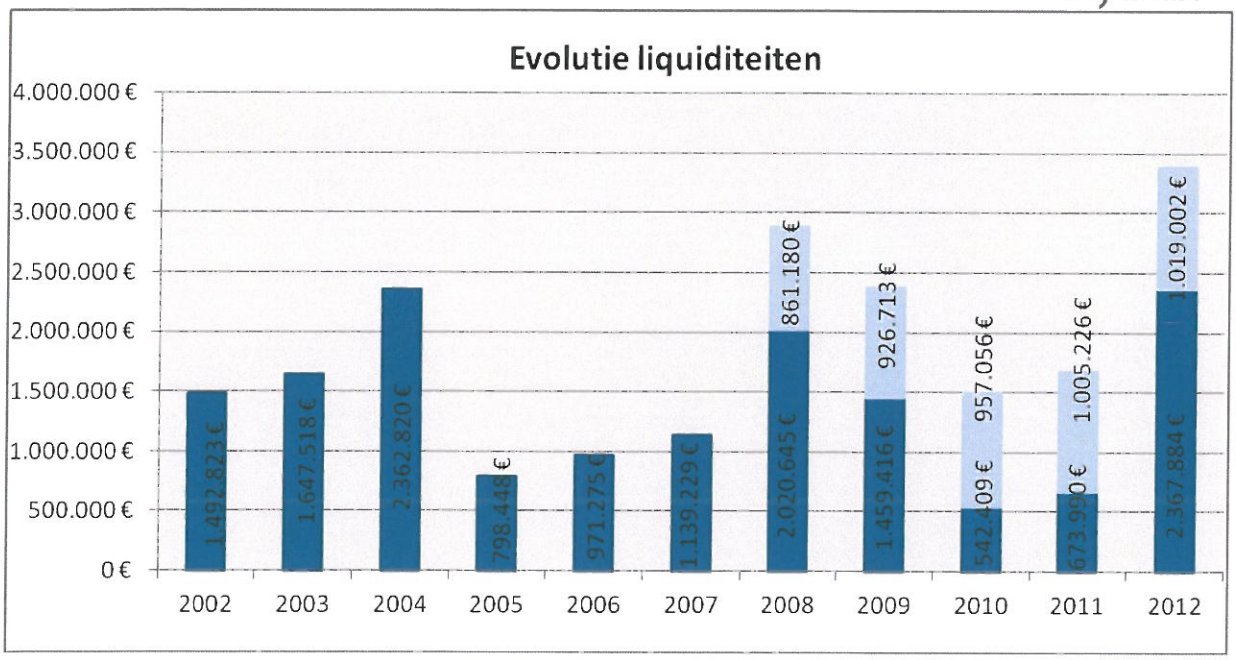


Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering toont aan dat de maatschappij volledig zelfbedruipend is met de normale bedrijfsactiviteit, namelijk het verhuren van sociale woningen. Daarenboven heeft ze ook een buffer om operationele tegenslagen op te vangen.

4.4 Liquide middelen

In 2011 zijn onze liquide middelen gestegen van €1 679 216,00 tot €3 386 886,00. Dit is een stijging van €1 707 670,00.

In dit totaal is evenwel een bedrag van €1 019 002,00 aan huurwaarborgen opgenomen. Sinds 2008 worden de huurwaarborgen van de huurders opgenomen op een aparte rekening-courant bij de VMSW. Deze huurwaarborgen zijn echter eigendom van de huurders en moeten principieel terugbetaald worden op het einde van de huurovereenkomst. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden van de beschikbare liquide middelen. Met andere woorden; na aftrek van de huurwaarborgen heeft de maatschappij €2 367 884,00 eigen middelen beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2012 heeft als de belangrijke redenen:

- de verkoop van 20 sociale kavels op Goudwinde en de verkoop van 8 woningen zorgden samen voor €1 880 140,00 aan inkomsten;
- renovaties en grote onderhoudswerken worden gegroepeerd en met renteloze leningen uitgevoerd;
- de aankopen van gronden en renovaties met eigen middelen werden in 2012 beperkt. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met financieringen.

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

4.5 Balansanalyse

Hieronder worden een aantal ratio's gegeven die de financiële toestand van de vennootschap wat nader toelichten.

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.

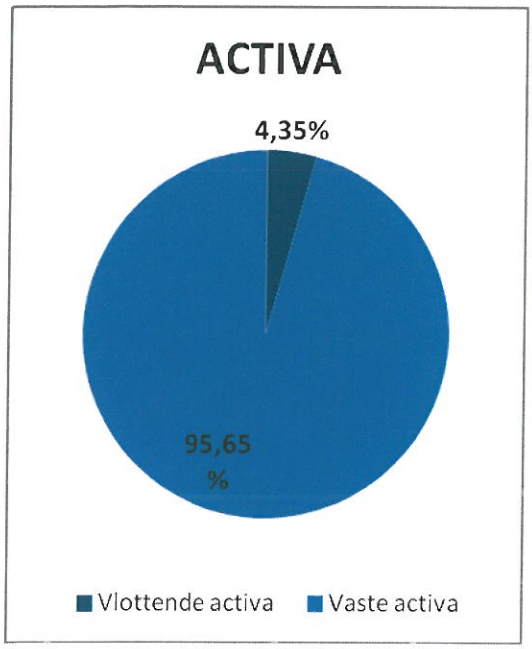
mijnhuis

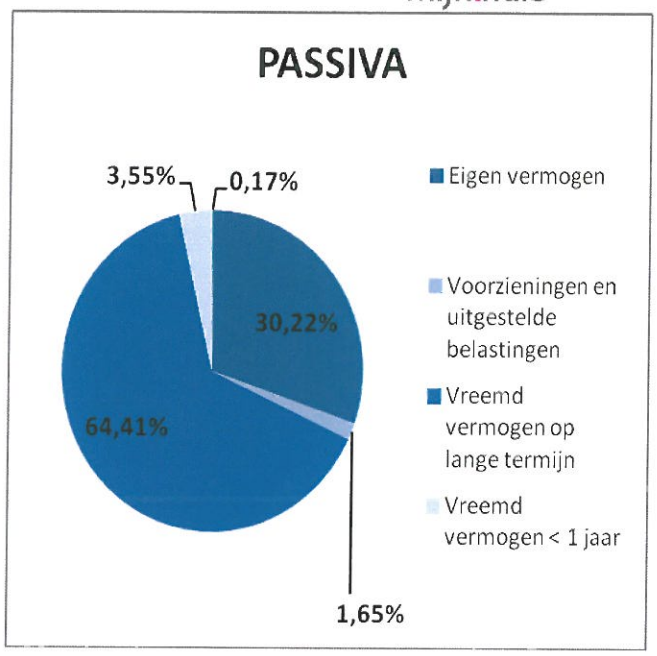
ACTIVA

		%
Vaste Activa	**€ 76 739 084,19**	***95,65***
Immateriële Vaste Activa	€ 16 924,79	0.02
Materiële Vaste Activa	€ 76 718 464,85	95,62
Financiële Vaste Activa	€ 3 694,55	0,00
Vlottende activa	**€ 3 489 250,36**	***4,35***
Vorderingen > 1 jaar		
Voorraden	€ 11 674,59	0,01
Vorderingen < 1 jaar	€ 88 296.22	0,12
Geldbeleggingen	€ 1 750 000,00	2,18
Liquide Middelen	€ 1 636 886,13	2,04
Overlopende rekeningen	€ 2 393,42	0,00
TOTAAL	**€ 80 228 334,55**	***100,00***

PASSIVA

		%
Eigen Vermogen	**€ 24 247 754,18**	***30,22***
Kapitaal	€ 9 537,50	0,01
Uitgiftepremies		
Herwaarderingsmeerwaarden		
Reserves	€ 11 809 436,86	14,72
Overgedragen winst/verlies		
Kapitaalsubsidies	€ 12 428 779,82	15,49
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	**€ 1 320 091,58**	***1,65***
Vreemd Vermogen op lange termijn	**€ 51 678 458,73**	***64,41***
Financiële schulden > 1 jaar	€ 50 642 460,08	63,12
Overige schukden	€ 1 035 998,65	1,29
Vreemd Vermogen < 1 jaar	**€ 2 843 859,88**	***3,55***
Schulden die binnen 1 j. vervallen	€ 1 358 373,63	1,69
Financiële schulden < 1 jaar	€ 150 000,00	0,19
Handelsschulden	€ 620 589,63	0,77
Ontvangen vooruitbetalingen		
Schulden mbt belastingen, Soc. Lasten	€ 427 064,76	0,53
Overige schulden	€ 287 831,86	0,36
Overlopende rekeningen	**€ 138 170,18**	***0,17***
TOTAAL	**€ 80 228 334,55**	***100,00***

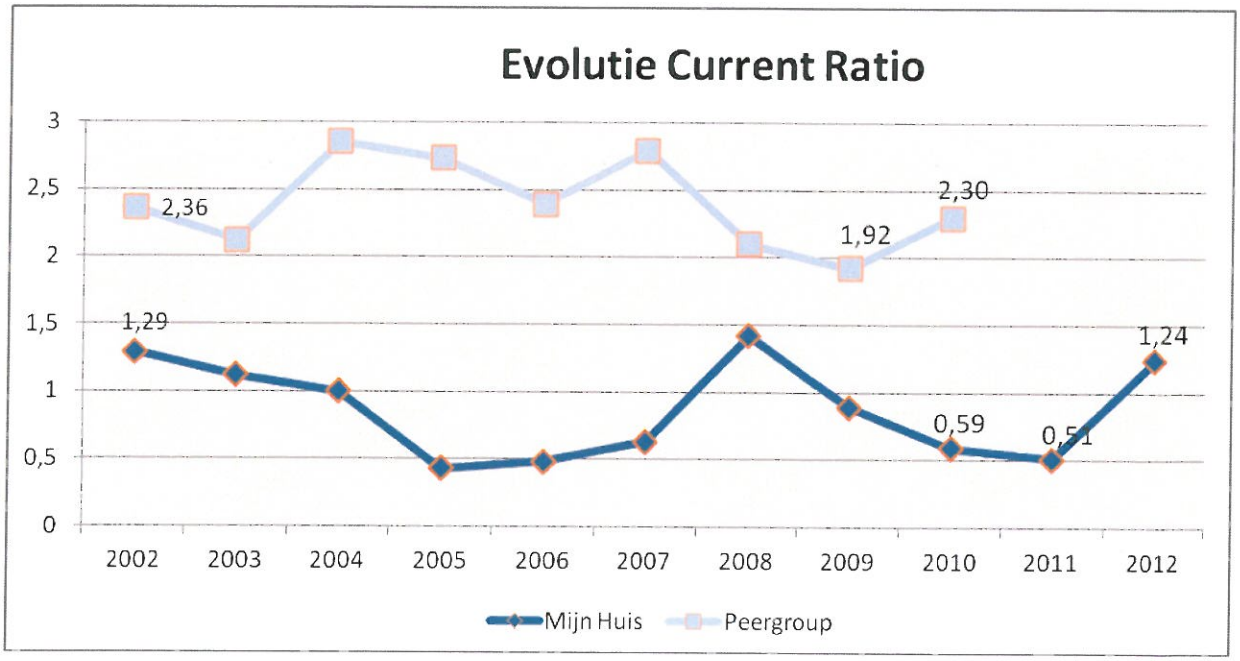




4.5.1 Liquiditeitsratio

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

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



In 2012 is de liquiditeitsratio is met 229 % gestegen naar 124,15 %, waar deze in 2011 nog nauwelijks 51 % bedroeg. Dit is het resultaat van de stijging van de liquiditeiten met €1 707 670,00.
Het blijft echter aangeraden om de liquiditeitspositie van de cvba Mijn Huis nog verder op te bouwen en de ingeslagen weg verder te volgen om nieuwbouw en renovatiewerken te financieren via bank, NFS2 en FS3-leningen. De verkoopsopbrengsten van de verkochte woningen zullen hier zeker ook toe bijdragen.

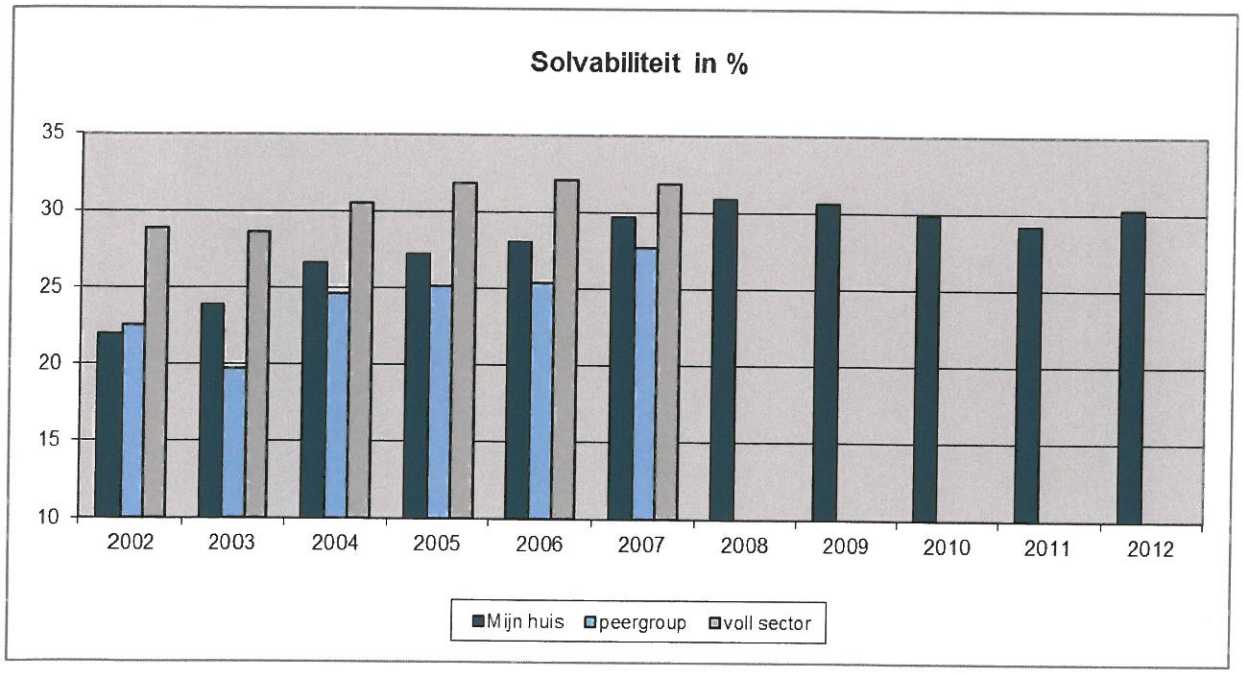
4.5.2 Solvabiliteitsratio

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

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

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

Hoe groter deze ratio hoe beter een onderneming aan zijn financiële verplichtingen op langere termijn kan tegemoetkomen. Momenteel bedraagt de solvabiliteitsratio van de cvba Mijn Huis 30,22 %. 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 meer dan €15 000 000,00.



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

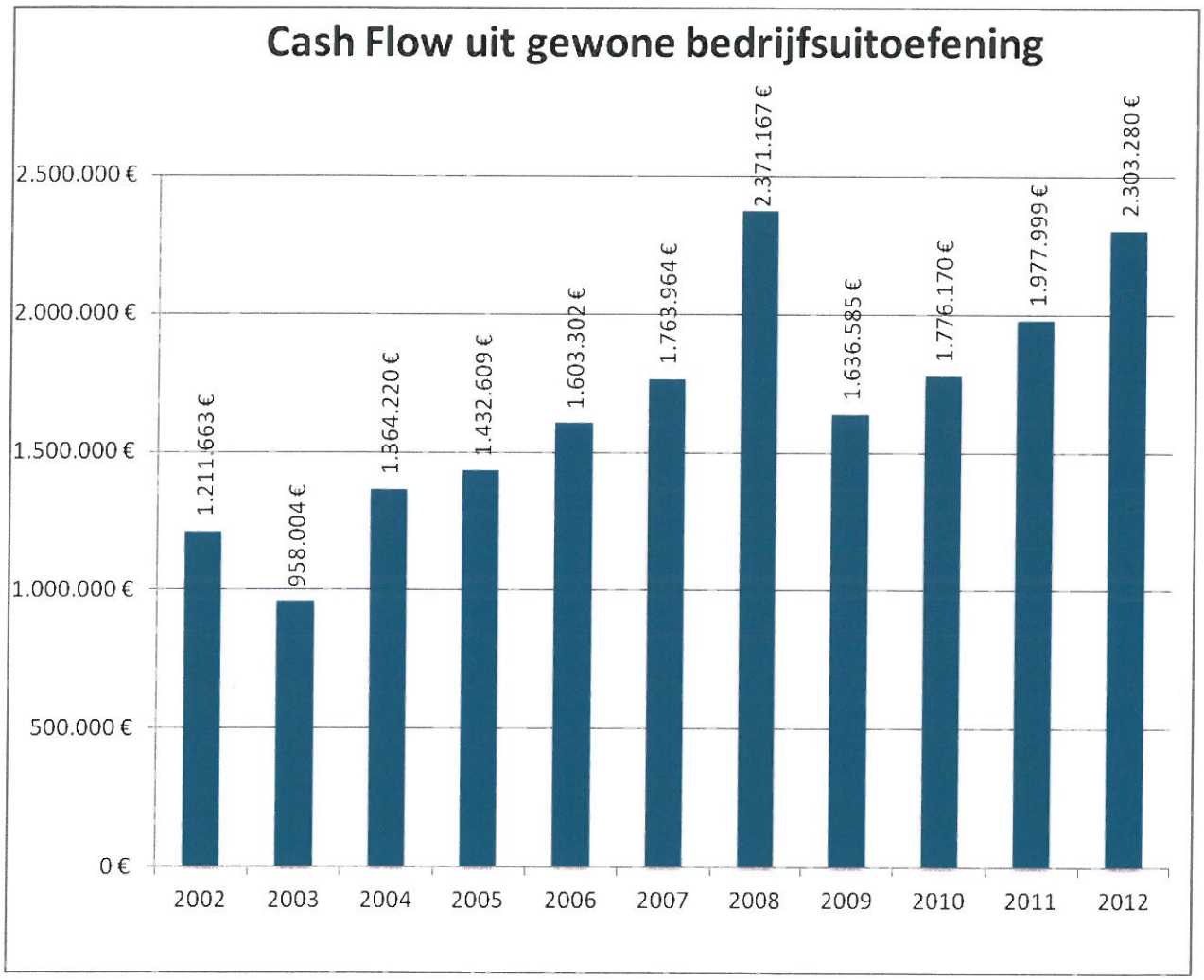
In 2012 bedraagt deze ratio 30,22 %. Dit betekent dat meer dan 30 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen. Dit is een stijging met 1 % tov. 2011 (29,17 %).

De graad van financiële onafhankelijkheid is sinds 1996 bijna continu gestegen, wat een positieve evolutie is. De reden hiervoor 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).

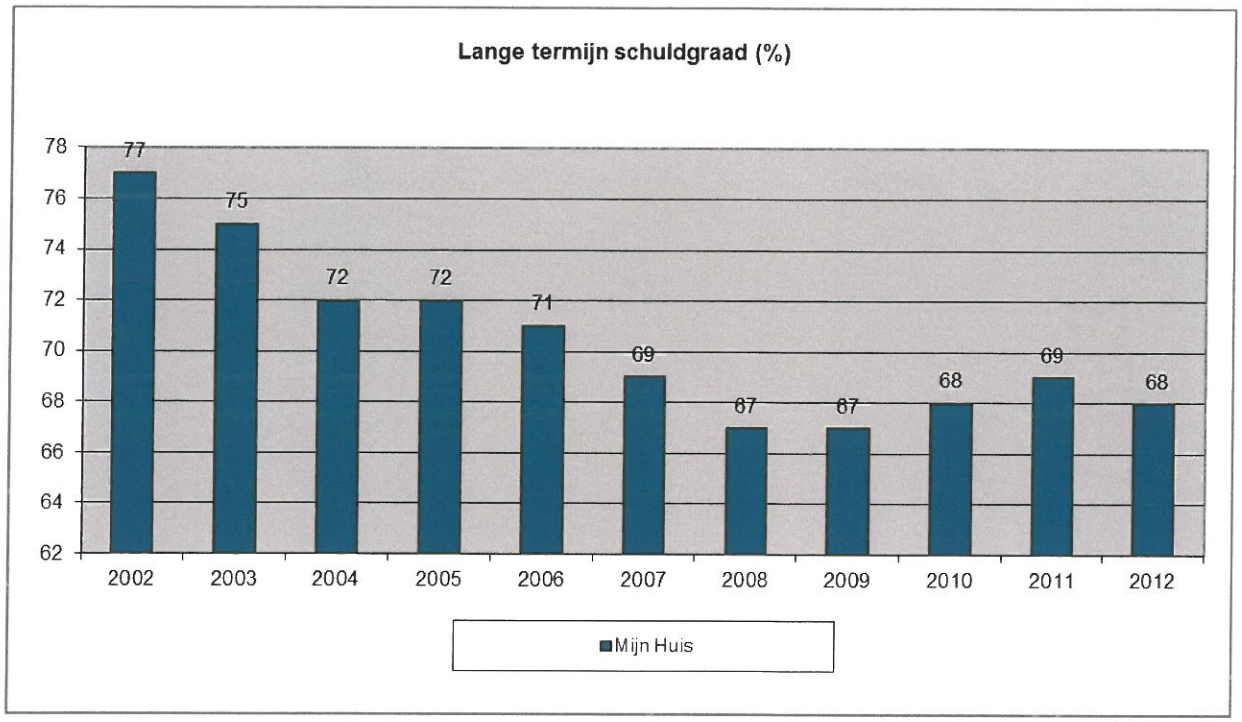
De cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening is het bedrag aan financiële middelen (of vermogen) dat voortvloeit uit de gewone werking van de onderneming. Voor 2012 bedraagt de cashflow €2 303 280,48.



In 2012 is de cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening met €325 281,13 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 2011 is er een lichte daling tot 68,06 %.
D.w.z. dat het eigen vermogen sterker gestegen is dan de leningen op lange termijn ondanks de toename van de investeringen.

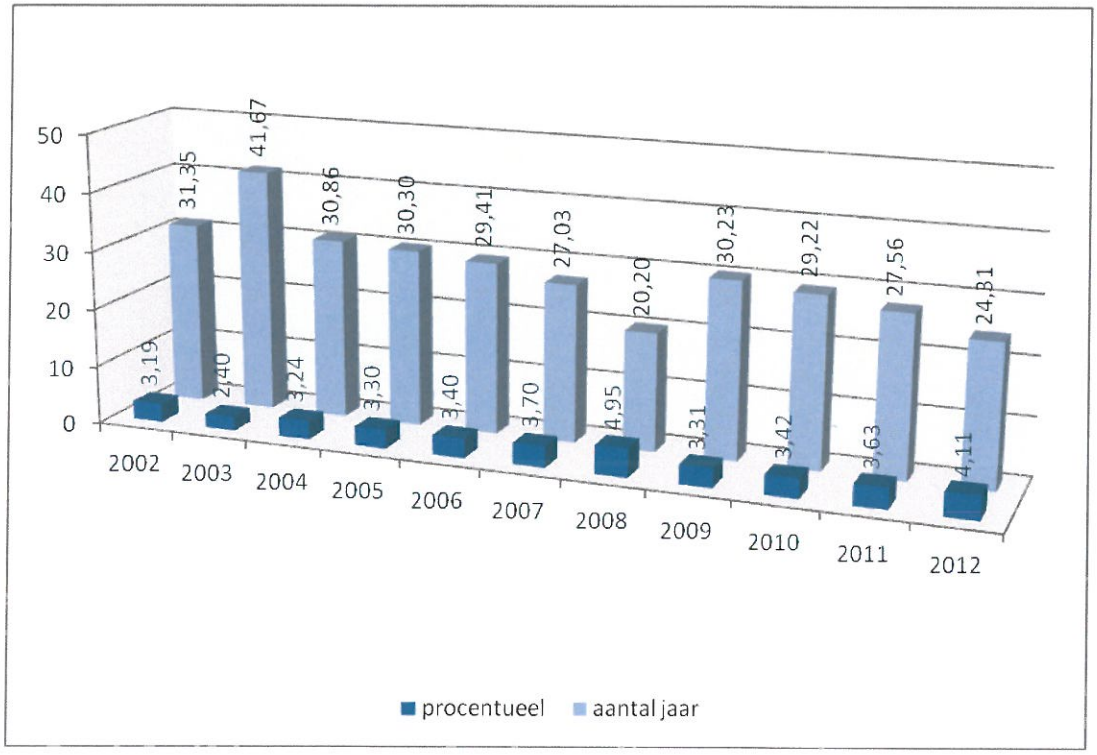


4.5.5 Aflossingscapaciteit

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

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

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



Voor 2012 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen op lange termijn door de cashflow 4,11 %. Dit betekent dat 4,11 % 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 2012 is de aflossingscapaciteit dit jaar opnieuw gestegen.
De aflossingsduur is gedaald tot ca. 24,31 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 24 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 €2 303 280,00 tegenover €1 508 373,63 leningen die binnen het jaar vervallen. Ook hier betekent dit dat er een ruime marge is om projecten te financieren met externe leningen (NFS2 en FS3) wat de liquiditeitspositie enkel ten goede kan komen.

V VERSLAG VAN HET COMITE VAN TOEZICHT

BVBA BEDRIJFSREVISORENKANTOOR | DUJARDIN
Kortrijkstraat 12 I 8560 Wevelgem

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP CVBA MIJN HUIS OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

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

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 80.228.334,55 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 516.481,14.

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

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

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

Rekening houdend met onze benoeming in de hoedanigheid van commissaris van de vennootschap in de loop van het boekjaar en met het feit dat de jaarrekening van het voorgaande boekjaar niet werd gecontroleerd door een commissaris, hebben wij geen redelijke mate van zekerheid bekomen dat de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkende cijfers geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

T 056 40 10 96 F 056 40 07 36 E info@pietdujardin.be
Kantoor 8400 Oostende: Christinastraat 23 G2.1. T 059 43 40 30
BTW BE 0446.426.860 I RPR Kortrijk I IBR nr. B 00179 | KBC 468-5186131-92 I LBK 103-2224031-83

BVBA BEDRIJFSREVISORENKANTOOR | DUJARDIN
Kortrijkstraat 12 I 8560 Wevelgem

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012, uitgezonderd de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkende cijfers, een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Gezien het feit dat het gaat om de eerste gecontroleerde jaarrekening, zijn wij echter niet in de mogelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de resultatenrekening van het boekjaar en over de vergelijkende cijfers, zoals deze in de jaarrekening zijn opgenomen.

Bijkomende vermeldingen

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Wevelgem, 14 mei 2013

BVBA Bedrijfsrevisorenkantoor Dujardin
Vertegenwoordigd ex ultimo door Piet Dujardin
Commissaris

T 056 40 10 96 F 056 40 07 36 E info@pietdujardin.be
Kantoor 8400 Oostende: Christinastraat 23 G2.1. T 059 43 40 30
BTW BE 0446.426.860 I RPR Kortrijk I IBR nr. B 00179 | KBC 468-5186131-92 I LBK 103-2224031-83

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

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

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

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

Bevestigen hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2012, 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, 23 april 2013.

Voor de raad van bestuur

De directeur
Koen VERDRU

De voorzitter
Piet DECAVELE