

CVBA Mijn Huis



Jaarverslag 2017

Geachte aandeelhouders,

Dat 2017 een druk bouwjaar zou worden stond in de sterren geschreven. Tal van projecten waren in uitvoering en werden in de loop van 2017 in gebruik genomen. We overlopen met u de lijst: Te Harelbeke werden 15 appartementen in de Pevernagestraat opgeleverd, door het faillissement van Bouwcentrale Modern, liepen we hier bijna twee jaar vertraging op. Te Deerlijk in de Boelareststraat namen wij 28 appartementen in gebruik. Te Vichte 41 appartementen in de Cottereel- en Cardijnstraat. Te Oostrozebeke werden in Ettingen 20 appartementen en 18 woningen opgeleverd. Daarenboven nam Mijn Huis te Beveren-Leie, Roestraat, de 13 woonentiteiten in gebruik die eind 2016 opgeleverd waren. In totaal 135 woongelegenheden voor een investeringstotaal van €19.088.933,32.

Niettegenstaande enkele onderhandelingen werden er geen gronden aangekocht. Te Lendeledede werd het akkoord afgerond tussen Mijn Huis en de VMSW met betrekking tot de gronden in Heulsestraat; de akte wordt echter pas in 2018 getekend en voor de gronden op Ter Weerst te Beveren-Leie zitten de besprekingen in de laatste rechte lijn. De discussie met de stad Harelbeke over de bestemmingswijziging van 't Stroomke te Hulste wierp een schaduw op de relatie met de stad. De ontwikkeling op de markt te Harelbeke boekte dan wel vooruitgang, maar wegens de ingewikkelde opzet van de transactie werd de akte voor de verkoop van het gebouw aan de Vrijdomkaai pas in 2018 verleden.

In 2017 verkocht Mijn Huis 14 woningen te Harelbeke, Deerlijk, Ooigem en Tiegem voor een totaal van €1.578.500,00. Te Oostrozebeke verkocht De Mandel een zevental koopwoningen, gebouwd op gronden van Mijn Huis. Deze verkopen brachten €328.095,12 in het laatje. Deze niet recurrente opbrengsten zijn vanzelfsprekend doorslaggevend voor de winstcijfers die Mijn Huis dit jaar kan voorleggen.

Bij de dienst verhuur was er ook veel werk aan de winkel. Door de vele nieuwe woongelegenheden liep het aantal plaatsbeschrijvingen en contracten vanzelfsprekend sterk op, maar ook de Vlaamse Overheid zorgde ervoor dat onze mensen geen overschot van tijd hadden. In 2017 werd immers enorm veel werk besteed aan de nieuwe wetgeving betreffende de eigendomsvoorwaarde, nu is ook een gedeeltelijke volle eigendom of vruchtgebruik niet langer toegelaten. Ook de nieuwe regelgeving omtrent de onderbezetting nam veel tijd in beslag. De groeiende mondigheid van de huurders gecombineerd met een toenemend kansarmer profiel van instromende huurders vormen een extra uitdaging. Door de berg bijkomende administratie zijn de huisbezoeken in 2017 wat op de achtergrond geraakt maar daar zal in de loop van 2018 terug werk van gemaakt worden.

De huurachterstal is in 2017 gestegen. Namelijk van €6.289,02 op 31/12/2016 naar €8.192,97 op 31/12/2017. Nog altijd zeer laag maar het vergt toch meer inspanningen om deze onder controle te houden. De stijging is vooral te wijten aan het kansarmere profiel van de huurders die de laatste jaren bij de sociale huisvesting terechtkomen. De stijging van de energieprijzen en de levensduurte zijn hier vanzelfsprekend ook niet vreemd aan.

Het budget voor Onderhoud en Herstellingen werd in de mate van het mogelijke onder controle gehouden of planmatiger bijgehouden, met een daling van +/- €185.000,00, of 16 % tot gevolg, evenwel zonder al te veel toegevingen te doen op de instandhouding van ons patrimonium.

Om Piet Vanackere, toenmalig interim-directeur, te ondersteunen werd Lien Vande Walle een tijdelijke overeenkomst aangeboden. In december 2017 werd beslist om haar definitief aan te

werven. Eind november 2017 kondigde Claude Vermoere zijn ontslag aan en diende snel naar een vervanger gezocht te worden. Al vrij snel kon Yves Bonassi – toen nog werkzaam bij Wonen Regio Kortrijk - aangeworven worden. Op 26 februari 2018 start hij zijn activiteiten bij Mijn Huis.

De fusiegesprekken met Kuurne werden voorlopig gestaakt. Middels een schrijven van Eigen Gift Eigen Hulp werden de onderhandelingen on hold gezet, dit in afwachting van een door hen op te maken financieel plan en toekomstvisie voor hun patrimonium, in het bijzonder voor de site spijker en Schardauw.

Eind 2017 voerde Inspectie RWO bij Mijn huis een GLOBO-inspectie uit. In vier dagen werden alle aspecten van de werking van Mijn Huis ter plekke onder de loep genomen. Over het algemeen viel het resultaat mee. Op het vlak van de Wetgeving op de Overheidsopdrachten formuleerde Inspectie enkele fundamentele opmerkingen, waardoor Mijn Huis straks van een verhoogd toezicht mag genieten. Niettegenstaande de GLOBO in een vriendelijke en constructieve sfeer verliep, werd Mijn Huis nog maar eens geconfronteerd met de Keizer-Koster-mentaliteit van de Vlaamse Overheid. Waar een aantal opmerkingen zeker terecht waren, stelden wij vast dat enerzijds een loopje genomen wordt met de autonomie van de sector en anderzijds de ontsparing van regeltjes en procedures de overhand haalt op het zo kenmerkende pragmatisme van de mensen te velde. In 2018 zullen de opmerkingen geremedieerd worden maar dit zal vanzelfsprekend ook zijn invloed hebben op de efficiëntie van onze organisatie.

Ten gevolge van de verkopen van woningen en gronden kunnen wij dus een resultaat na belastingen voorleggen van €1.893.584,66. Het effectieve resultaat uit de gewone bedrijfsvoering bedroeg dit jaar €148.217,29 tegenover -€108.294,11 vorig jaar.

Niettegenstaande de grote stijging van de afschrijvingen, €323.595,26, te wijten aan de vele nieuwbouwprojecten, is dit resultaat beter dan vorig jaar. Ingevolge de overboeking van en naar uitgestelde winsten wordt een te bestemmen winst van €465.273,24 gepubliceerd. Daarenboven zijn de liquiditeiten van de maatschappij gestegen tot €6.883.671,89 wat ons terug de mogelijkheid biedt om indien nodig, aankopen van gronden te doen met eigen middelen.

Mijn Huis kan dus alweer terugblikken op een druk werkjaar – zijn er nog andere? – en opnieuw met een mooi resultaat. Dit is niet mogelijk zonder de dagelijkse inzet van directie en personeel. De raad van bestuur drukt dan ook zijn bijzondere waardering uit voor iedereen die meewerkt aan de realisatie van onze doelstellingen, de verdere uitbouw van onze maatschappij.

De raad van bestuur
24 april 2018

INHOUD

1. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Algemene Vergadering	4
1.3. Raad van bestuur	5
1.4. Controleorganen	7
1.5. GLOBO-onderzoek	8
1.6. Personeel	9
2. PATRIMONIUM	12
2.1. Gronden	12
2.1.1. Onroerende transacties	12
2.1.2. Harelbeke, Marktplaats – verkoop gebouwen Vrijdomkaai aan Immogra	14
2.1.3. Decreet grond- en pandenbeleid	15
2.2. Projecten	18
2.2.1. Opgeleverde werken	18
2.2.2. Werken in uitvoering	25
2.2.3. Geplande projecten	34
2.3. Evolutie patrimonium 2017	46
2.4. Financiering nieuwe projecten	48
2.5. Procedurebesluit	49
2.6. Nieuwe normen- en ontwerprichtlijnen	49
2.7. Renovaties in 2017	50
2.7.1. Renovaties woningen	50
2.7.2. Diverse renovatiewerken	50
2.7.3. Modernisering liften	56
2.8. Onderhoud en Herstel 2017	56
2.8.1. Algemeen	56
2.8.2. Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit	57
2.8.3. Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies	57
2.8.4. Onderhoudsploeg	60
2.8.5. Onderhoud en herstel per woongelegenheden	61
2.9. Financiering en planning renovaties en onderhoud	62

3. SOCIALE VERHURING	63
3.1. Sociale huurwetgeving	63
3.1.1. Inschrijvingsvoorwaarden	63
3.1.2. Toewijzing van een woning	64
3.1.3. Toelatingsvoorwaarden	65
3.1.4. Intern huurreglement	65
3.1.5. Huuradministratie	66
3.1.6. Tweejaarlijkse actualisatie	69
3.1.7. Huurovereenkomst	76
3.1.8. Proefperiode van 2 jaar	78
3.1.9. Huisbezoeken na de proefperiode	79
3.1.10. Huurprijsberekening	79
3.1.11. Onderbezetting voor huurders voor 01.03.2017	80
3.1.12. Eigendom	82
3.1.13. Taal	83
3.1.14. EPC verslag	84
3.2. Huurinkomsten	85
3.3. Huurachterstal en huurschade	86
3.3.1. Gewone huurachterstal	86
3.3.2. Dubieuze vorderingen	86
3.3.3. Geregistreerde klachten	87
4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	92
4.1. Omzet van het boekjaar	92
4.2. Belangrijkste kosten	93
4.2.1. Administratiekosten	94
4.2.2. Onderhoud en herstel	94
4.2.3. Brandverzekering	94
4.2.4. Beheersvergoeding VMSW	95
4.2.5. Bezoldigingen	96
4.2.6. Afschrijvingen	97
4.2.7. Onroerende voorheffing	97
4.2.8. Kosten van schulden	98
4.3. Resultaat van het boekjaar	100
4.4. Liquide middelen	103
4.5. Balansanalyse	104
4.5.1. Liquiditeitsratio	106
4.5.2. Solvabiliteitsratio	107
4.5.3. Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening	108
4.5.4. Lange termijn schuldgraad	109
4.5.5. Aflossingscapaciteit	110

I BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1. Algemeen

Cvba Mijn Huis werd opgericht in 1926, de oprichtingsstatuten werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 januari 1928. In de loop der jaren werden de statuten diverse malen gewijzigd. De laatste wijziging dateert van 26 november 2015, naar aanleiding het BVR over de bepaling van de nadere regels over de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen van 16 mei 2014, waarbij de samenstelling van de raden van bestuur werd vastgelegd.

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

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

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

Eind 2016 waren er 100 sociale huisvestingsmaatschappijen. Van deze lokale maatschappijen zijn er 75 actief in de sector zuivere huur, 10 in de sector zuivere koop en 15 hebben gemengde activiteiten.

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Algemene Vergadering

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

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

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

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

NR	NAAM	AANTAL AANDELEN
1	VLAAMS GEWEST	140
2	PROVINCIE WEST VLAANDEREN	140
3	STAD HARELBEKE	160
4	OCMW HARELBEKE	184
5	GEMEENTE ANZEGEM	160
6	GEMEENTE AVELGEM	5
7	GEMEENTE DEERLIJK	160
8	GEMEENTE DENTERGEM	160
9	GEMEENTE LENDELEDE	160
10	GEMEENTE OOSTROZEBEKE	160
11	STAD WAREGEM	160
12	GEMEENTE WIELSBEKE	160
13	GEMEENTE ZWEVEGEM	50
14	DECRAEMER KOEN	25
15	CALLEWAERT-OSTIJN JENNY	4
16	DESMET FRANS	25
17	DECAVELE-VERMOTE JEANNINE	25
18	DEHULLU PHILIPPE	25
19	BENOIT EDDY	25
20	DECAVELE PIET	25
21	LIBERT WILLEM	50

22	PEERS XAVIER	20
23	SOENS RIK	15
24	OSTIJN MARIJKE	1
25	VANACKERE GABRIEL	25
26	VANLUCHENE DIRK	25
27	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45
28	WINDELS DOMINIQUE	25
29-30	VERHELST ROGER	50
31	LANGSWEIRDT DIRK	1
32	TOP MAURICE	25
33	DEGROOTE KOEN	25
34	CLAERHOUT JO	25
35	KETS FILIP	12
36	VANCOILLIE MARIANNE	15
37	PINOIE VARIN	13
38	DESMET JO	25
39	VANDAMME HENDRIK	25
40	GALLE ETIENNE	25
41	SABBE JACQUES	25
42	MERVYLDE NOEL	25
43	VERVAEKE JEANNINE	25
44	DE RUYCK FRANS	25
TOTAAL		2500

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

1.3. Raad van bestuur

Artikel 13 van de statuten bepaalt dat de vennootschap wordt bestuurd door een raad, samengesteld uit minimum drie leden.

Niettegenstaande de statutenwijziging van 26 november 2015 bleef de samenstelling van de raad van bestuur evenwel behouden tot aan de algemene vergadering van 2019, zoals het BVR van 16 mei 2014 als mogelijkheid biedt.

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.

In de loop van 2017 nam ondervoorzitter Filip Kets afscheid van de politiek en gezien hij afgevaardigde voor de stad Harelbeke was, de facto ook van Mijn Huis.

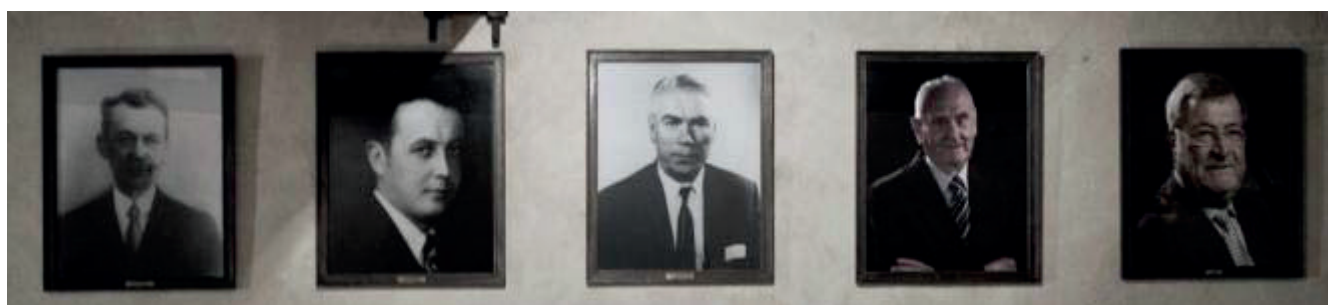
De volgende personen maakten op 31/12/2017 deel uit van de raad van bestuur:

Decavele Piet	als privé aandeelhouder	Voorzitter
---------------	-------------------------	------------

Marleen Rogiers	namens de provincie West Vlaanderen	Bestuurder
Ludo Depuydt	namens stad Harelbeke	Bestuurder
André Vanassche	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Dirk Naert	namens OCMW Harelbeke	Bestuurder
Benoit Eddy	namens gemeente Deerlijk	Bestuurder
Soens Rik	namens stad Waregem	Bestuurder
Vancoillie Marianne	namens gemeente Wielsbeke	Bestuurder
Galle Etienne	namens gemeente Oostrozebeke	Bestuurder
Vanluchene Dirk	namens gemeente Zwevegem	Bestuurder
Persijn Noël	namens gemeente Dentergem	Bestuurder
Annicq Verschuere	namens gemeente Avelgem	Bestuurder
Yolantha Kokozsko	namens gemeente Anzegem	Bestuurder
Desmet Tine	namens gemeente Lendeledede	Bestuurder
Dominique Windels	als privé aandeelhouder	Bestuurder
Desmet Jo	privé aandeelhouder	Bestuurder
Libert Willem	privé aandeelhouder	Bestuurder
Vandamme Hendrik	privé aandeelhouder	Bestuurder
Degroote Koenraad	privé aandeelhouder	Bestuurder

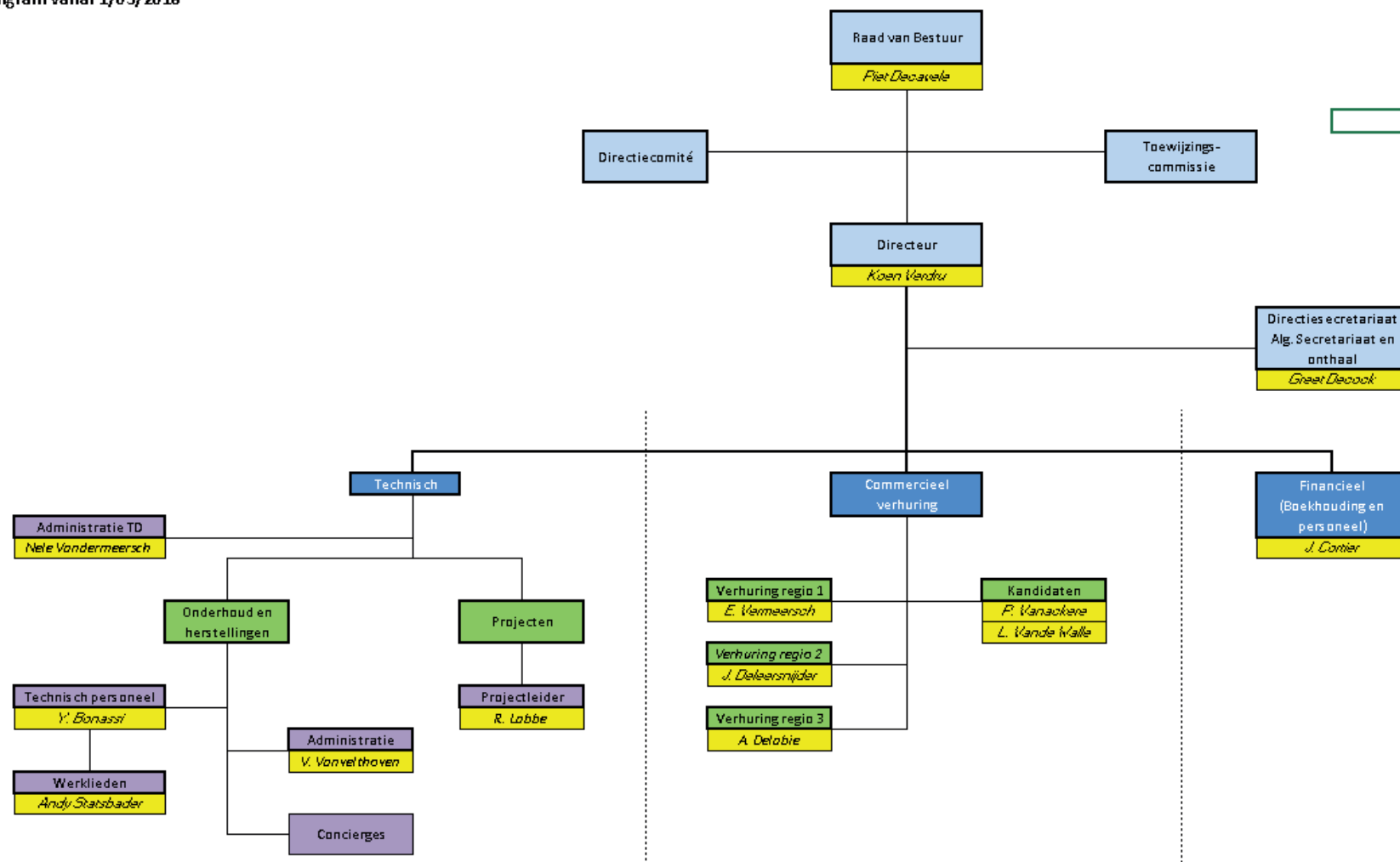
De duur van het mandaat van de bestuurders is vastgelegd op 6 jaar. De raad van bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter. Na 6 jaar kan het mandaat van bestuurder verlengd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering.

Niettegenstaande cvba Mijn Huis in 2017 al 91 jaar bestaat, kende de maatschappij tot op vandaag slechts 5 voorzitters van de raad van bestuur, zetelend voorzitter Piet Decavele niet meegerekend.



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

Organigram vanaf 1/03/2018



1.4. Controleorganen

De maatschappij stelde op 29 mei 2012 het kantoor van Piet Dujardin aan als bedrijfsrevisor en dit voor een periode van drie jaar. Op 26 mei 2015 werd het mandaat van Piet Dujardin voor drie jaar verlengd.

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. Momenteel is er geen specifieke toezichthouder meer aangesteld per SHM en is de afdeling Toezicht overgegaan tot een experiment van GLOBO-inspecties waarbij gedurende een bepaalde periode alle facetten van een SHM-werking worden nagekeken in tegenstelling tot vroeger, toen er per discipline aparte inspecties plaatsvonden.

De Afdeling Toezicht 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. 17 van de statuten).

Op 29 november 2011 trad het definitief intern reglement in voege. Een intern reglement is een document waarin de bevoegdheden en de opdrachten van de verschillende bestuursorganen worden vastgelegd. Ingevolge de GLOBO-inspectie van eind 2017 zal het Intern reglement – om te dopen tot Huishoudelijk Reglement – verder aangepast worden.

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

Naar aanleiding van het afscheid van Filip Kets werd Ludo Depuydt benoemd tot ondervoorzitter.

1.5. GLOBO-onderzoek

In de loop van de maand november vond ten kantore van Mijn Huis het GLOBO-onderzoek door de Afdeling Toezicht. De afdeling Toezicht hanteert sinds 2016 een nieuwe werkwijze waarbij alle onderzoek domeinen binnen een korte termijn gecontroleerd en beoordeeld worden. Het toezicht van de volgende jaren wordt vervolgens afgestemd op die beoordeling: op de domeinen die als 'goed' beoordeeld worden zal het basistoezicht volstaan, aan de domeinen die een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'niet goed' kregen zal eventueel een verhoogd toezicht gekoppeld worden. Het is hierbij de bedoeling de administratieve last en de impact op de werking van de actor tot een minimum te beperken.

Om een globaal beeld te krijgen van de werking de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Mijn Huis voerde de afdeling Toezicht een onderzoek uit op de volgende domeinen:

- interne controle
- financiële gezondheid
- administratief beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten.

De toezichthouders voerden op 7, 9, 17 en 21/11/2017 plaats bezoeken uit op het kantoor van de SHM. Die inspecties werden aangevuld met controles vanop afstand door medewerkers van de interne diensten van de afdeling Toezicht.

Niettegenstaande de lange lijst met opmerkingen scoorde Mijn Huis redelijk goed bij deze controle. Op het onderdeel over overheidsopdrachten scoorde Mijn Huis minder en zal een verhoogd toezicht van toepassing zijn. Dit betekent dat de Afdeling Toezicht de notulen van de raad van bestuur nader zal bekijken en steekproefsgewijs de aanbestedingen zal nakijken.

Op de raad van bestuur van januari 2018 wordt het rapport door de Afdeling Toezicht toegelicht.

1.6. Personeel

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

Volgens het BVR Beheersaspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket op 31 december 2017 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38.030- max. €54.780, geïndexeerd), een bedrijfswagen en groepsverzekering.

Om de werklast op de dienst verhuring verder te verminderen en Piet Vanackere bij te staan, werd Lien Vande Walle met een tijdelijk contract tot eind 2017 aangeworven. Eind 2017 werd haar een contract van onbepaalde duur aangeboden.

In november 2017 liet Claude Vermoere weten dat hij Mijn huis wou verlaten om andere uitdagingen aan te gaan. Na een korte zoektocht vond Mijn Huis, Yves Bonassi uit Zwevegem, bereid op deze jobaanbieding in te gaan. Yves Bonassi start op 26 februari 2018 zijn loopbaan bij Mijn huis en was tot nu toe te werk gesteld bij de bouwmaatschappij Wonen Regio Kortrijk.

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

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

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

ALGEMEEN

Directie

Koen Verdrum

Onthaal en Algemene Administratie

Greet Decock

BOEKHOUDING EN PERSONEELSADM.

Johan Cortier

VERHURING

Kandidaat huurders

Piet Vanackere

Lien Vande Walle

Algemene informatie

Huurders

Emmy Vermeersch

Jana De Leersnijder

Anton Delabie

TECHNISCHE DIENST

Onderhoud en herstellingen

Vanessa Van Velthoven

Renovaties

Claude Vermoere/Yves Bonassi (tot 5/03/2018)

Projectopvolging

Renaat Labbe

Algemene administratie

Nele Vandermeersch

Onderhoudsman

Andy Stadsbader

Op de volgende pagina wordt het organigram van Mijn Huis afgebeeld.

II PATRIMONIUM

2. PATRIMONIUM

2.1. Gronden

2.1.1. Onroerende transacties

2.1.1.1. Verwervingen

Op 31/12/2017 heeft cvba Mijn Huis 196 265,00 m² te ontwikkelen terreinen in bezit

LIGGING			OPPERVLAKTE IN M ²
Anzegem	Anzegem	Ter Schabbe	9 633,00
	Ingooigem	Stijn Streuvelsstraat nr. 22	1 753,00
Deerlijk		Driesknoklaan	7 460,00
		Paanderstraat	1 171,00
Dentergem	Wakken	Groenhove	2 871,00
Harelbeke		Goudwinde/Goudberg	2 628,00
		Vaartstraat	6 583,00
	Hulste	Ter Elst	56 411,00
	Bavikhove	Vierkeerstraat - Yvest	3 857,00
		Vierkeerstraat - Soens	18 972,00
Lendelede		De Vierschaar - Van Belle	602,00
		De Vierschaar - gemeente	4 947,00
Oostrozebeke		Palingstraat	22 545,00
Waregem	Desselgem	Ooigemstraat/Tienbunder	38 927,00
		Zilverbergwijk	2 574,00
Wielsbeke	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 2	426,00
	Ooigem	Voetweg nr. 1	578,00
	Ooigem	Voetweg nr. 3	393,00
	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 6	110,00
	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 10	785,00
Zwevegem	Heestert	Eikenborg	13 039,00
TOTAAL			196 265,00 m²

Op 26 september besliste de raad van bestuur om de gronden gelegen in de Heulsestraat te Lendelede aan te kopen jegens de VMSW tegen een aankoopprijs van €108.000,00. De oppervlakte bedraagt 469 m². De akte wordt in 2018 verleden.

De onderhandelingen voor de aankoop van grond op Ter Weerst in Beveren-Leie jegens WAGSO uit Waregem werden verdergezet en zullen in 2018 gefinaliseerd worden. Voor de gronden van de dhr. Talpe in de Vondelstraat te Bavikhove werden de onderhandelingen opgestart, maar voor het overige werden er in 2018 geen gronden meer aangekocht.

De totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van €6.470.717,27 .

2.1.1.2. Verkopen

Verkoop van gronden

Te Oostrozebeke verkocht De Mandel 7 koopwoningen waarvan de grond eigendom was van Mijn Huis. De opbrengst van deze verkopen bedroeg €328 095,12.

Gemeente	Adres	Instelprijs	Verkoopprijs	Beheers-vergoeding	Boekwaarde	Netto Opbrengst
Oostrozebeke	Boterbloemstraat 18	50 530,50	50 530,50	505,31	2 553,12	47 472,07
Oostrozebeke	Paardebloemstraat 5	56 187,75	56 187,75	561,88	2 838,96	52 786,91
Oostrozebeke	Paardebloemstraat 3	40 968,75	40 968,75	409,69	2 070,00	38 489,06
Oostrozebeke	Mottestraat 1	53 051,25	53 051,25	530,51	1 566,04	50 954,70
Oostrozebeke	Mottestraat 7	21 721,99	21 721,99	501,49	641,22	20 579,28
Oostrozebeke	Mottestraat 3	53 776,88	53 776,88	537,77	1 587,46	51 651,65
Oostrozebeke	Mottestraat 5	51 858,00	51 858,00	518,58	1 530,82	49 808,60
	TOTAAL	328 095,12	328 095,12	3 565,23	12 787,62	311 742,27

Alle bedragen zijn in euro

Verkopen van woningen

In 2017 werden de verkoopaktes van 14 onverhuurbare woningen verleden. Een aantal van deze verkopen werden in 2016 getekend maar werden pas in 2017 verleden. De bruto-opbrengst bedroeg €1.578.500,00. Op deze opbrengst moet onze maatschappij 1% beheersvergoeding betalen aan de VMSW, zijnde €15.785,00. Daarnaast is er nog de resterende boekwaarde van de panden, die eveneens in mindering gebracht moet worden. Voor die zes woningen was dit €179.731,41. De netto-opbrengst bedroeg dan ook €1.382.983,59.

Gemeente	Adres	Instelprijs	Verkoopprijs	Beheers-vergoeding	Boekwaarde	Netto Opbrengst
Harelbeke	Koningin Astridlaan 46	90 000,00	134 000,00	1 340,00	15 799,94	116 860,06
Harelbeke	Verenigde Natiënlaan 25	105 000,00	126 000,00	1 260,00	1 577,38	123 162,62
Deerlijk	Waregemstraat 399	85 000,00	96 000,00	960,00	7 521,25	87 518,75
Harelbeke	Groot Brittanjelaan 7	140 000,00	161 000,00	1 610,00	43 198,87	116 191,13
Harelbeke	Verenigde Natiënlaan 29	80 000,00	93 000,00	930,00	12 558,00	79 512,00
Ooigem	Peter Benoitstraat 22	65 000,00	85 000,00	850,00	54 012,33	30 137,67
Harelbeke	Venetiëlaan 18	65 000,00	90 000,00	900,00	5 336,13	83 763,87
Deerlijk	Waregemstraat 411	85 000,00	88 000,00	880,00	3 789,91	83 330,09
Deerlijk	Waregemstraat 409	85 000,00	85 500,00	855,00	655,68	83 989,32
Deerlijk	Waregemstraat 341	85 000,00	116 000,00	1 160,00	15 615,88	99 224,12
Tiegem	Sint-Arnolduslaan 49	130 000,00	130 000,00	1 300,00	5 926,66	122 773,34
Ooigem	Peter Benoitstraat 33	114 000,00	114 000,00	1 140,00	2 649,17	110 210,83
Harelbeke	Tientjesstraat 70	95 000,00	95 000,00	950,00	1 050,36	92 999,64
Oostrozebeke	Vlissingestraat 4	165 000,00	165 000,00	1 650,00	10 039,85	153 310,15
	TOTAAL	1 389 000,00	1 578 500,00	15 785,00	179 731,41	1 382 983,59

Alle bedragen zijn in euro

2.1.2. Harelbeke, Marktplaats – verkoop gebouwen Vrijdomkaai aan Immogra

In de loop van 2017 werd veel en bij wijlen hard onderhandeld over de verkoop van de gebouwen aan de Vrijdomkaai. Reeds in december 2015 tekenden Mijn Huis en de stad Harelbeke de wederzijdse aankoop-verkoopbelofte die conform het bestek door de promotor diende overgenomen te worden.

De promotor van het PPS-project veranderde meermaals het geweer van schouder en legde telkenmale nieuwe overeenkomsten voor die nagelezen, gecontroleerd en desgevallend gecorrigeerd dienden te worden. Uiteindelijk werd eind 2017 een consensus bereikt en is de akteverlijding voorzien voor januari 2018.

Positief is wel dat in de definitieve overeenkomst en dito plannen de voorziene parking van Mijn Huis terug op zijn vertrouwde plaats wordt ingepland weliswaar met maar 43 parkeerplaatsen in plaats van de voorziene 47.

2.1.3. Decreet grond- en pandenbeleid

Op 18 maart 2009 keurde het Vlaamse Parlement het nieuwe decreet Grond- en Pandenbeleid goed. Het trad in werking op 1 september 2009. De doelstelling van de Vlaamse overheid was betaalbaar wonen mogelijk te maken voor iedereen, zowel in de huur- en eigendomssector. Er werd daarom beslist het sociaal woonaanbod te verruimen en een structureel grond- en pandenbeleid in te voeren.

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

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

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

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

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

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

Op 7 november en 18 december 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof grote delen van het bewuste decreet. De sociale last die aan de gemeenten werd opgelegd, blijft echter van kracht.

De tabel hieronder geeft de prognose weer van de realisaties van Mijn Huis tot en met 2023 met hun impact op de sociale objectieven van de gemeenten in het werkgebied.

De deadlines voor het behalen van dit sociaal objectief zijn ondertussen verlegd naar 2025. Wij geven slechts een overzicht van de realisaties en projecten tot en met 2023. Deze cijfers zijn uiteraard onder voorbehoud van een vlotte afwikkeling van alle procedures en de goedkeuring op zowel woonoverleggen als BeCo's;. (BeoordelingsCommissies).

			Gerealiseerd < 2016										Te realiseren tot 2023						GEREA- LISEERD 2023	DOEL DEKREET 2025	SALDO 2025	
	Nulmeting 31/12/2007	Sociale last	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023				
Anzegem	131	92								2		40	34		10				86	92	-6	
Avelgem	2	2																	0	2	-2	
Deerlijk	195	76								15		24	24				15		78	76	2	
Dentergem	92	16						3		-1	-1			8	4				13	16	-3	
Harelbeke	537	183			19	15	23		10		-2	9		34		19			127	183	-56	
Lendeledede	76	36								8				21	6		7		42	36	6	
Oostrozebeke	97	49	20								-1	38	36		2				95	49	46	
Waregem	163	69									10	13			8		4		35	69	-34	
Wielsbeke	153	8										-2		24			20		42	8	34	
Zwevegem	37	0															27		27	0	27	
TOTAAL	1483	531	20	0	19	15	23	3	10	24	6	122	94	87	30	19	73	0	453			
			Gerealiseerd 2008 -----> 2016									242	2017 -----> 2023						303	545	531	14

2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde werken

Harelbeke: Andries Pevernagestraat: 15 appartementen.

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

Uiteindelijk werd beslist om nog 6 bijkomende garageboxen te voorzien en de achterbuur en vroegere eigenaar, dhr. Henri Vanassche kreeg de kans om op eigen kosten ook 2 garages bij te bouwen.

Verder was er ook nog een carportgeheel (voor 2 minder-valide parkings) en een metalen constructie als fietsenberging voorzien.

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

Oppervlakte terrein	758 m ²
Ontwerper	architecten Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aanbesteding	15/10/2013
Ramingsbedrag	€ 1 610.379,41 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 502.152,89 + BTW
Eindafrekening	geen beschikbaar
Aannemer	Bouwcentrale Modern nv uit Eeklo (in falings op 12/01/2016)
Startdatum	22/04/2014
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen
Contractuele einddatum BCM	13/10/2015 verlengd tot 30/12/2015 – einde der werken werd echter nooit bereikt
Einddatum/in gebruikname	01/09/2017
Financiering	FS3

Dat we hier niet met de beste aannemer in de sector ('verplicht' wegens de aanbestedingsvorm) in zee zijn gegaan, was reeds langer bekend.

De werken verliepen stroef, waren soms van bedenkelijke kwaliteit en waren op de beoogde einddatum (30/12/2015) nog steeds niet klaar. Op 12/01/2016 ging de hoofdaannemer daarenboven in falings en viel de werf voor een lange tijd stil. In grootorde kon men stellen dat het project voor 80% afgewerkt was. Teneinde de juridische afwikkeling in goede banen te leiden stelde cvba Mijn Huis dhr. Wim Vandenbussche aan, als raadsman.

Zolang er met de curator geen akkoord bereikt werd, konden de werkzaamheden niet verder worden gezet. Tegen het bouwverlof 2016 bereikte Mijn Huis uiteindelijk een overeenkomst.

Vanaf september 2016 volgde een drukke periode van voorbereiding en opmaken van de bestekken voor het aanbesteden van de verdere afwerking.

Eind 2016/begin 2017 volgende een drukke periode van kleine aanbestedingen (onderhandelingsprocedures) om de aannemers aan te stellen om de werken af te werken en/of te herstellen.

De aannemers die ervoor zorgden dat het project finaal werd afgewerkt, waren:

- brievenbussen = Safe & Co (Roeselare)
- omgevingsaanleg = Growebo (Gullegem)
- ruwbouw-, vloer- en afbraakwerken = Metselwerken Lefevere (Ingelmunster)
- dakwerken = Dakwerken Ducatteeuw (Kuurne)
- timmerwerken en keukens = Dirk Spiessens (Hulste)
- elektriciteit = Electro Vandenheede (Machelen)
- sanitair en CV = Elektro Verhelst (Vladslo)
- ventilatie = Air Trends (Moeskroen)
- lift = Otis (Brussel)
- schilderwerken = Jodecor (Marke)
- opkuis na de werken = Tom GL Clean (Menen)
- pictogrammen en signalisatie = Signtec (Harelbeke)

Zoals de vooropgestelde prognose waren de werken eind augustus 2017 voltooid en kon de verhuring van de appartementen starten op 01/09/2017.



Foto van het project A. Pevernagestraat te Harelbeke kort na de ingebruikname.

Deerlijk, Boelarestraat: 28 appartementen.

De werken op wijk 'De Heerlijkheid' in de Boelarestraat namen hun aanvang op 15 juni 2015.

Op het beschikbare terrein konden 28 appartementen met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden.

De appartementen zijn verdeeld over 2 blokken. Een linker blok met 10 appartementen en een rechter blok met 18 appartementen met daaronder de parkeergarage met zijn inrit ter hoogte van de Vinkenlaan. De infrastructuurwerken voor het middenplein namen nog voor het bouwverlof hun aanvang en waren tegen eind 2017 voltooid.

Oppervlakte terrein	1.550 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
Aanbesteding	03/02/2015
Ramingsbedrag DO	€ 3 332 975,30 + BTW
Bestelbedrag	€ 2 980 724,53 + BTW
Eindafrekening VMSW	€ 3 032 059,88 + BTW
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	15/06/2015
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Contractuele einddatum	03/02/2017
Opleveringsdatum	14/02/2017
Financiering	FS3

De gebouwen waren tegen eind 2016 nagenoeg volledig afgewerkt en de voorlopige oplevering is dan ook vrij snel na de kerstvakantie doorgegaan op 14 februari 2017.

Met de verhuring van de appartementen werd op 01 april 2017 gestart.



Foto van het project in Boelarestreet te Deerlijk na voltooiing van de infrastructuurwerken.

Oostrozebeke, Ettingen: 16 woningen en 22 appartementen.

Architect Jan Vanheuverzwijn maakte hier een ontwerp met 22 huurappartementen en 16 huurwoningen. De 14 koopwoningen die momenteel ook allen gebouwd zijn, namen onze collega's van De Mandel uit Roeselare voor hun rekening.

De infrastructuurwerken werden opgesplitst in twee fasen:

De eerste fase was de aanleg van de wegenis, met uitzondering van het binnenplein en de voetpaden. Dit om schade te vermijden tijdens de eigenlijke bouwwerken.

In een tweede fase moeten dus de voetpaden en het groen worden uitgevoerd. De aannemer van de infrastructuurwerken (Van den Buverie) startte in oktober 2017 met deze werkzaamheden.

De voltooiing, mede door de lange leveringstijd van de speeltoestellen, is pas te verwachten rond Pasen van 2018.

Oppervlakte terrein	14.630 m ²
Ontwerper	architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke
Aanbesteding	05/03/2015
Ramingsbedrag DO	€ 4 553 157,02 + BTW
Bestelbedrag	€ 4 041 568,39 + BTW

Afrekening VMSW	€ 4 125 684,31 + BTW
Aannemer	Aannemingen Chris Vuylsteke nv uit Meulebeke
Startdatum	01/09/2015
Uitvoeringstermijn	560 kalenderdagen + 72 extra dagen n.a.v. meerwerken en bijbestelling schilderwerken
Opleveringsdatum	08/06/2017
Financiering	FS3

De overschrijding van het bestelbedrag is vooral te wijten aan de bijbestelling van de schilderwerken. Deze verrekening bedroeg immers € 69 928,56.

De werkzaamheden verliepen uiterst vlot. De hoofdaannemer Chris Vuylsteke nv hield er hier een zeer strakke planning op na.

De oplevering vond plaats op 08 juni 2017 en de verhuring

De verhuring heeft zijn aanvang genomen op 01 juli 2017.



Foto van de werken in Ettingen te Oostrozebeke, genomen op 21/12/2016.

Anzegem (Vichte), Cottereel & Cardijn: 41 appartementen.

Na de verhuisbeweging van de huurders van Cottereel & Cardijn naar het nabijgelegen nieuwbouwproject in de Oudenaardestraat en het gebruiken van de gebouwen door de brandweer als oefenterrein, werd na het bouwverlof van 2015 (10/08/2015) gestart met de werken voor het nieuwbouwproject.

In de plaats van de 24 verouderde appartementen en 20 garages kwamen er op deze site 41 appartementen verdeeld over 4 blokken met een ondergrondse parkeergarage.

Oppervlakte terrein	4.466 m ²
Ontwerper	Studio Plus Architecten uit Roeselare
Aanbesteding	08/01/2015
Ramingsbedrag DO	€ 6 029 951,78 + BTW
Bestelbedrag	€ 5 967 562,87 + BTW
Eindafrekening VMSW	€ 6 254 898,97 + BTW
Aannemer	Stadsbader nv uit Harelbeke
Startdatum	10/08/2015
Uitvoeringstermijn	650 kalenderdagen + 92 extra dagen n.a.v. reeds gekende meerwerken
Opleveringsdatum	27/10/2017
Financiering	FS3

De overschrijding van de eindafrekening t.o.v. het bestelbedrag is hoofdzakelijk te wijten aan de meerkost (€ 185 693,92) van de noodzakelijk berlinerwand.

De start van de werken verliep eerder stroef. De afbraakwerken werden met vertraging aangevat en bij het uitgraven van de kelder werd geconstateerd dat de geplande uitvoeringswijze (open bouwput) zoals voorzien door de architect en stabiliteitsingenieur niet haalbaar bleken. Er diende een berlinerwand geplaatst te worden, wat een grote meerkost betekende en uiteraard een vertraging van de werken. Onderaannemers in de ruwbouwfase zorgden op hun beurt voor een vertraging maar deze werd door de hoofdaannemer grotendeels in de afwerkingsfase terug bijgehaald.

De oplevering kon uiteindelijk plaatsvinden op 27 oktober 2017 en de verhuring van de appartementen nam zijn aanvang op 01 december 2017.

Finaal werd dit project een 'paradepaartje' in het patrimonium van onze maatschappij, een project waarop we trots mogen zijn.

De inhuldiging is voorzien in het voorjaar van 2018.



Foto van het afgewerkte project Cottereel en Cardijn te Vichte.

2.2.2. Werken in uitvoering

Het aantal projecten in 2017 piekte tijdelijk met 8 projecten in werffase. Naar het eind van het jaar nam dit door diverse opleveringen gelukkig af naar nog 6 projecten in werffase en zijn er vooruitzichten om nog 2 projecten (Palingstraat en Driesknoklaan) kort na nieuwjaar op te leveren. Het aantal projecten in werffase in 2018 zal hierbij terugvallen tot 4 waardoor er opnieuw tijd vrijkomt om nieuwe projecten voor te bereiden.

Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjeslaan: 19 woningen en 18 appartementen.

In onderling overleg met de hoofdaannemer Damman nv, werd beslist om de werken aan te vatten op 01/02/2016. Ook hier, net als op de site van Ettingen, verliepen de werken vrij vlot.

Het project is eind 2017 nagenoeg klaar en de opleveringsdatum werd inmiddels vastgelegd op 18/01/2018.

Op deze locatie voorziet de ontwerper, Geert Vanherweghe, 18 huurappartementen en 19 woningen. Naast onze huurwoningen en huurappartementen realiseert bouwmaatschappij De Mandel eveneens 25 koopwoningen.

De infrastructuurwerken – eerste fase (wegenis) werden uitgewerkt door studiebureau Demey uit Roeselare en werden uitgevoerd door aannemer RTS uit Zedelgem.

Oppervlakte terrein	27.014 m ²
Ontwerper	architecten Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aanbesteding	05/02/2015
Ramingsbedrag DO	€ 4 026 930,55 + BTW
Bestelbedrag	€ 3 625 565,92 + BTW
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	01/02/2016
Uitvoeringstermijn	620 kalenderdagen + 70 extra dagen n.a.v. meerwerken en bijbestelling schilderwerken
Contractuele einddatum	12/10/2017 + 70 extra dagen = 20/12/2017
Financiering	FS3

Zoals bij alle recente projecten van onze maatschappij werd er beslist om de woningen en appartementen eerst te schilderen alvorens te verhuren. Het schilderen van 37 woongelegenheden neemt natuurlijk zijn tijd in beslag en zal resulteren in een termijnverlenging van een 70-tal kalenderdagen.

De verhuring zal zijn aanvang nemen op 01/02/2018.



Foto van de bijna voltooide werken in Palingstraat te Oostrozebeke.

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

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

Arcas Architect bvba, de architect van het totaalproject, werd overgenomen van de verkopende promotor.

Het voorontwerp werd ingediend op 17/04/2015 en goedgekeurd door de VMSW op 04/05/2015. Vervolgens werd het definitief ontwerp ingediend op 23/07/2015 en goedgekeurd op 25/08/2015 en werd hiermee ook opgenomen op de lijst van de BeCo van oktober 2015 waarbij ook de goedkeuring voor aanbesteding werd verleend.

De aankondiging van de aanbesteding gebeurde op 04/12/2015 en de opening der biedingen vond plaats op 21/01/2016.

De werken namen hun aanvang in september 2016, maar vielen al even snel terug stil. Er waren problemen gerezen met betrekking tot enkele bomen op het terrein en met de riolering van Infrax. Mijn Huis voerde hieromtrent verschillende gesprekken met Stad Harelbeke en Infrax. Het oorspronkelijke ontwerp werd aangepast, zodat noch de bomen, noch de bestaande riolering een beletsel zouden vormen voor de uitvoering van het project. In die zin werd begin februari 2017 een wijziging van de bouwaanvraag ingediend. De goedkeuring van deze regularisatieaanvraag bleef echter lange tijd op zich wachten. Pas in 06 juni 2017 werd de vergunning ontvangen.

De hoofdaannemer Recon Bouw werd dadelijk gecontacteerd met de vraag de werkzaamheden terug op te starten. Wegens organisatorische redenen bij de aannemer kon de herstart pas voorzien worden in januari 2018. Meer dan een jaar ging verloren!

De verloren termijn voor de aannemer zal integraal worden bijgeteld bij de uitvoeringstermijn. Deze is, in onderling overleg, vastgelegd op 504 kalenderdagen.

Ontwerper	Arcas Architecten bvba uit Knokke-Heist
Aanbesteding	21/01/2016
Ramingsbedrag DO	€ 3 854 964,38 + BTW
Bestelbedrag	€ 3 252 656,93 + BTW
Aannemer	Recon Bouw nv uit Maldegem (Adegem)
Startdatum	26/09/2016 (herstart 08/01/2018)
Uitvoeringstermijn	620 kalenderdagen + 504 kalenderdagen (verloren termijn tussen het stilvallen van de werf en de herstart)
Contractuele einddatum	was 07/06/2018 maar wordt nu 25/10/2019
Financiering	FS3



Deerlijk : Driesknoklaan (Meerkoetstraat): 12 huur- en 8 koopwoningen

De infrastructuurwerken (de eerste fase - aanleg wegenis) werden opgestart begin 2015 en met inbegrip van de aanleg van de nutsleidingen in het najaar voltooid van 2015.

Het definitief ontwerp voor de bouw van 20 woningen, zijnde 12 huurwoningen voor rekening van Mijn Huis en 8 koopwoningen voor rekening van de Wonen Regio Kortrijk (voorheen Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij) uit Kortrijk, werd ingediend bij de VMSW op 23/07/2015 en gunstig geadviseerd op 01/09/2015.

Op de BeCo van oktober 2015 kregen we de toestemming om dit dossier aan te besteden.

De aanbesteding werd aangekondigd op 16/12/2015 en de opening der biedingen vond plaats op 18/02/2016.

De werken zijn van start gegaan op 07/11/2016.

Ook deze werf mag als een 'vlotte' werf bestempeld worden en eind 2017 is het einde van de werken reeds in zicht. De oplevering werd inmiddels vastgelegd op 22 maart 2018.

Oppervlakte terrein

4.285 m²

Ontwerper

Architect Steven Verbeke bvba uit Harelbeke

Aanbesteding	18/02/2016
Ramingsbedrag DO	€ 2 522 000,00 + BTW
Bestelbedrag	€ 2 380 505,04 + BTW
	waarvan € 1 521 798,74 aandeel huur
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	07/11/2016
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen + 29 kalenderdagen wegens meerwerken en weerverlet
Contractuele einddatum	30/01/2018
Financiering	FS3



Foto van de werken in Driesknoklaan (Meerkoetstraat) te Deerlijk genomen net voor de kerstvakantie 2017.

Anzegem: Ter Schabbe : 34 huurwoningen

Dit dossier verliep enkele jaren bijzonder moeilijk. In 2015 kwam er eindelijk schot in de zaak. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd en eind 2015 werd het dossier aanbesteed.

De infrastructuurwerken werden inmiddels door aannemer Vanden Buerie & Co uit Desselgem afgerond, echter niet zonder problemen, veroorzaakt door de helling van het terrein.

Naast de 34 huurwoningen (3 blokken, zijnde A1 – A2 - A3) van onze maatschappij, bouwt de SHM Wonen Regio Kortrijk (voorheen Zuid-West-Vlaamse SHM) hier eveneens 16 koopwoningen.

Het schetsontwerp, van de hand van architect Bart Vandekerckhove, werd reeds in 2011 door de VMSW goedgekeurd. De raming bedroeg toen € 3 153 460,50 (voor het deel huur).

Op 04/04/2014 verleende de VMSW een gunstig advies op het voorontwerp.

Het definitief ontwerp dat in januari 2015 werd ingediend, kreeg op 26/03/2015 een gunstig advies. In juni 2015 werd de goedkeuring tot aanbesteding verleend.

Na de opening der biedingen (op 10 december 2015) bleken de inschrijvingen niet gunstig.

De laagste bieder (Bekaert Building Company nv uit Waregem) schreef in met een inschrijvingsbedrag dat de raming met ruim 9% overschreed. Met de architect werd bekeken hoe er op bepaalde posten binnen het bestek bespaard kon worden. Deze besparingen leidden er uiteindelijk toe dat het bestelbedrag het ramingsbedrag benaderde.

De werkzaamheden namen hun aanvang op 28/11/2016. Wat het dossier in de ontwerpfase kenmerkte (het liep allesbehalve van een leien dakje), trekt zich nu in de werffase eveneens door. Verschillende factoren bemoeilijken de vooruitgang en inmiddels is duidelijk dat de contractuele einddatum niet zal gehaald worden. Er mag gerekend worden dat hier minstens 3 maanden bij zullen komen.

Oppervlakte terrein	9.633 m ²
Ontwerper	Bart Vandekerckhove architectenvennootschap BV ovv bvba uit Kortrijk
Aanbesteding	10/12/2015
Ramingsbedrag DO	€ 6 877 959,23 + BTW (huur en koop)
Bestelbedrag	€ 7 354 891,75 + BTW (huur en koop) waarvan € 4 910 326,17 aandeel huur
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	28/11/2016
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Contractuele einddatum	20/07/2018
Financiering	FS3



Foto van de werken in Ter Schabbe te Anzegem net voor de kerstvakantie 2017.

Deerlijk : Paanderstraat: 10 huurappartementen + carportgeheel

De aanleg van de eerste fase van de infrastructuurwerken, de nieuwe insteekweg De Sneppie op de Paanderstraat waren inmiddels een tijdje afgewerkt.

Nadat de uitslag van de eerste aanbesteding van 19/10/2015 betreurenswaardig afliep, werd een tweede aanbesteding gehouden op 14/07/2016 met een herwerkt ontwerp.

De uitslag van deze aanbesteding was stukken beter, de inschrijvingen lagen deze keer dicht bij de vooropgestelde raming.

De bestelling (samen met deze van onze collega's Wonen Regio Kortrijk die instaan voor de bouw van de koopwoningen) werd nog eind december 2016 overgemaakt.

De werken zijn gestart in februari 2017 en verliepen tot op heden vrij vlot. Niks heeft momenteel de indruk dat de einddatum niet gehaald zal worden.

Oppervlakte terrein	259,60 m ²
Ontwerper	2DVW Architecten uit Antwerpen/Rotterdam (NL)
Aanbesteding	14/07/2016

Ramingsbedrag DO	€ 3.000.798,76 + BTW (huur en koop)
Bestelbedrag	€ 3.087.351,01 + BTW (huur en koop) waarvan € 1.166.610,61 aandeel huur en € 8.168,77 aandeel voor de bekleding van de HS-cabine
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	20/02/2017
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Contractuele einddatum	04/07/2018
Financiering	FS3



Foto van de werken in de Paanderstraat (De Sneppe) te Deerlijk net voor de kerstvakantie 2017.

Deerlijk/St.-Lodewijk, Verhammelaan: vervangingsbouw van 6 te slopen seniorenwoningen tot 4 duowoningen

In de Raad van Bestuur van 25 april 2015 werd besloten om de 6 verouderde seniorenwoningen in de Verhammelaan te Deerlijk niet te renoveren, maar te slopen en te vervangen door nieuwe woningen.

Hier werd gekozen voor de procedure 'design and build', een nieuwe onderhandelingsprocedure of offerteaanvraag georganiseerd door de VMSW.

De keuze viel op het bouwen van 4 duowoningen (= 8 woningen) met een carportgeheel.

Eind 2016 liet de VMSW weten dat het project kon besteld worden bij de aannemer (Damman). In onderling overleg werd de opstart van het project pas voorzien begin juni 2017 (06/06/2017). Enerzijds was dit te wijten aan een gebrek aan capaciteit bij de aannemer en anderzijds i.f.v. verhuisbeweging van de bewoners naar de Boelarestraat. Het project in de Boelarestraat was klaar/opgeleverd op 14/02/2018 en op 22/03/2017 zijn de bewoners van de Verhammelaan effectief verhuist.

De werken zijn van start gegaan op 06 juni 2017 en zullen duren tot het bouwverlof van 2018 (normale einddatum is nu 30/07/2018).

Oppervlakte terrein	1.476 m ²
Ontwerper (D&B-dossier)	Sileghem & Partners cvba uit Zwevegem
Ontwerper (uitvoeringsdossier)	Callewaert-Creupelant uit Heule
Bestelbedrag (D&B)	€ 1.076.500,11 + BTW
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	06/06/2017
Uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen
Contractuele einddatum	30/07/2018
Financiering	FS3 (D&B)



Foto van de werken in de Verhammelaan te Sint Lodewijk Deerlijk net voor de kerstvakantie 2017.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.1. Projecten in aanbestedingsfase

Desselgem, Astridlaan: vervangingsbouw van 8 te slopen seniorenwoningen tot 12 huurwoningen

In maart 2013 besloot de Raad van Bestuur om de 8 bestaande seniorenwoningen in de Astridlaan te slopen en te vervangen door een 10 à 12-tal nieuwe huurwoningen, gezien de renovatiekost van de 8 bestaande woningen te hoog zouden oplopen.

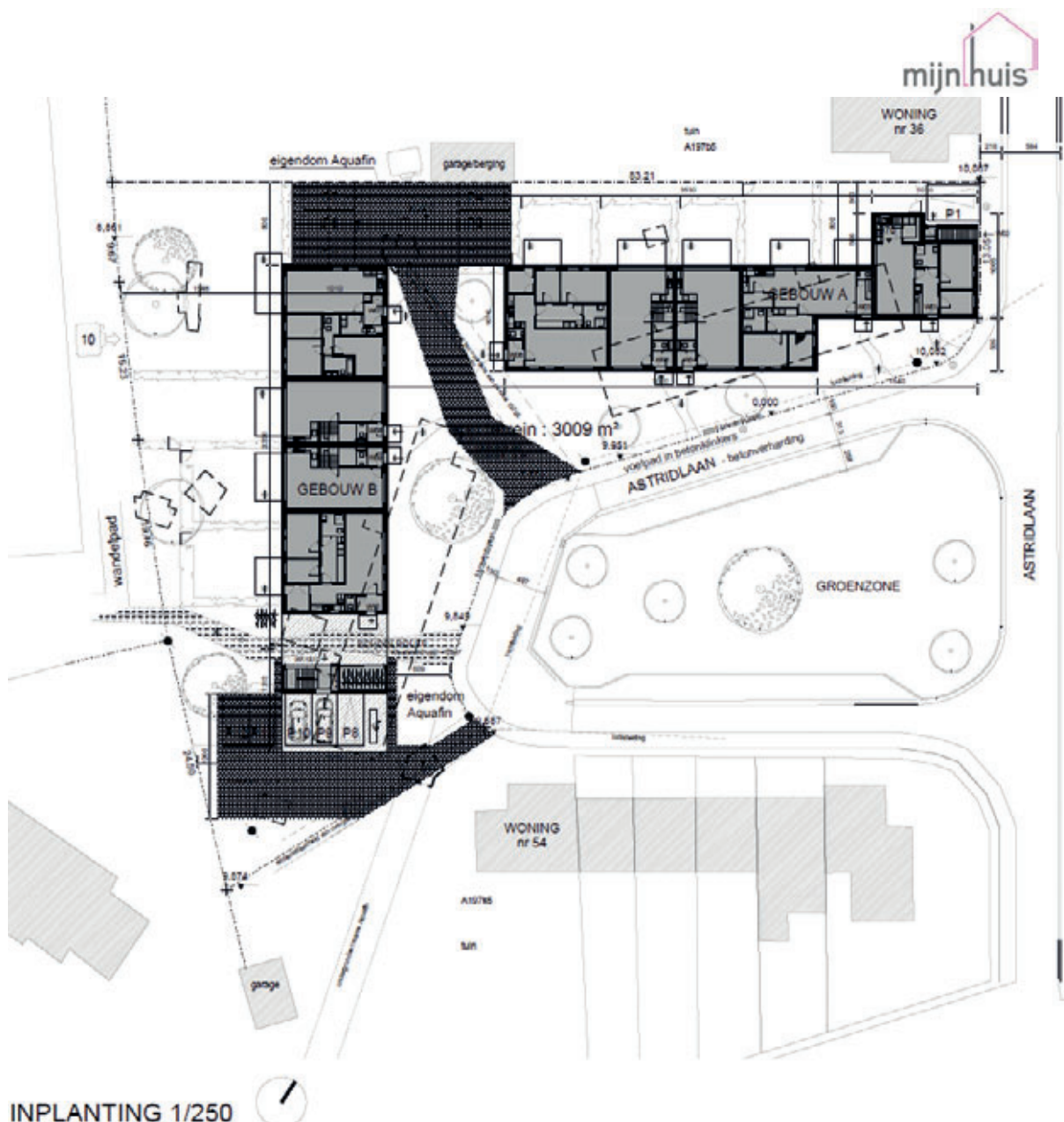
Via een onderhandelingsprocedure werd het architectenbureau Ar-tuur uit Waregem door de Raad van bestuur op 29/09/2015 als ontwerper aangesteld.

In 2016 werd het voorontwerp bij de VMSW en mocht Mijn Huis de goedkeuring hiervan ontvangen op 12/10/2016.

Op 25/07/2017 werd het aanbestedingsdossier bij de VMSW ingediend en ook dit kreeg vlot zijn goedkeuring op 17/08/2017.

Nadat het dossier op de BeCo (BeoordelingsCommissie) van eind oktober 2017 kwam, kon het dossier effectief aanbesteed worden.

De aankondiging van het dossier in het Bulletin der Aanbestedingen werd nog geplaatst voor het kerstverlof 2017 (op 22/12/2017) en de opening der biedingen is voorzien op 08/02/2018.



2.2.3.2. Projecten in fase definitief ontwerp

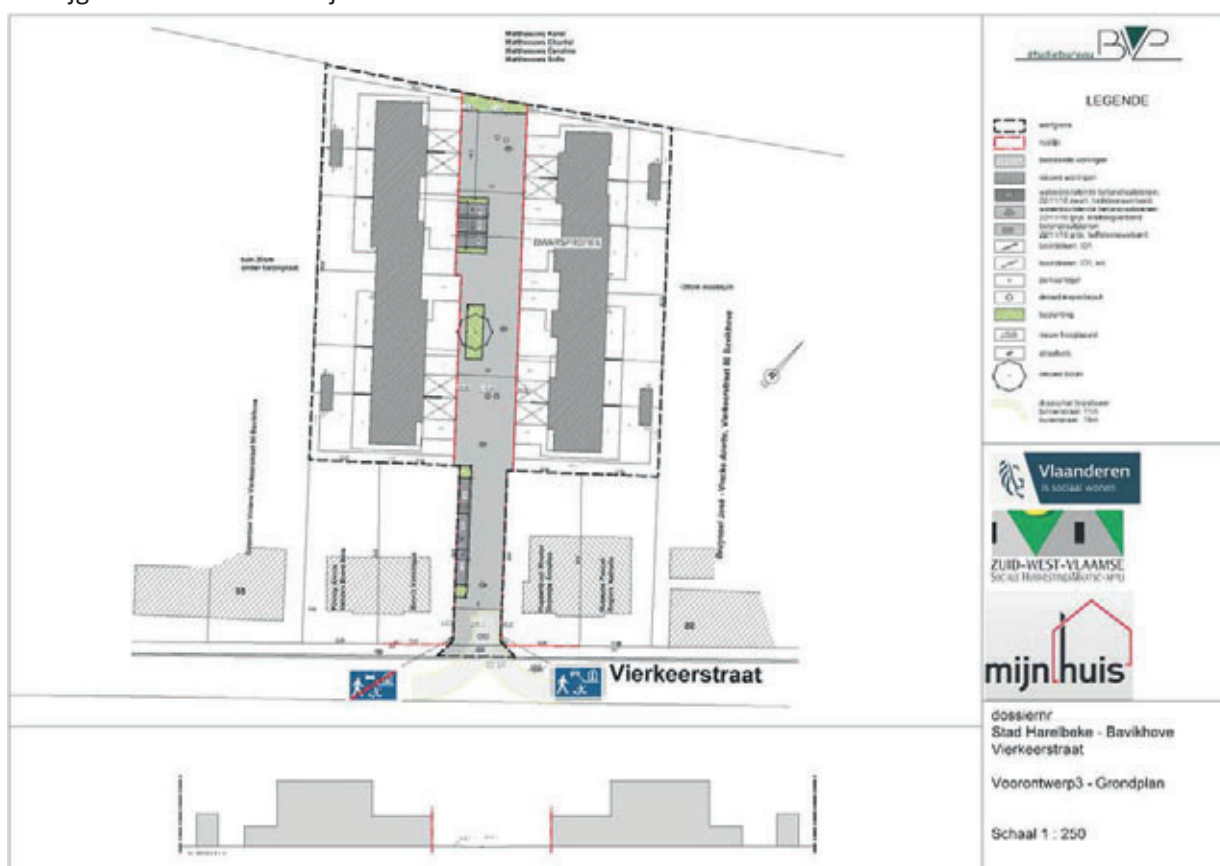
Harelbeke (Bavikhove): Vierkeerstraat (fase 1): 8 huur- en 4 koopwoningen

Begin 2013 werd (via een onderhandelingsprocedure) Architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba uit Heule aangesteld als ontwerper.

Het omvat 12 aaneengeschakelde woningen, 8 huurwoningen te realiseren door Mijn Huis en 4 koopwoningen te realiseren door de Wonen Regio Kortrijk (voorheen Zuid-West-Vlaamse SHM).

Op 23 februari 2016 werden beide voorontwerpen door de VMSW goedgekeurd. In kader van het deel infrastructuurwerken werd zowel een infovergadering voor de buurtbewoners als een plenaire vergadering georganiseerd.

De ontwerper kreeg na de goedkeuring de opdracht om het definitief ontwerp (= aanbestedingsdossier) op te maken. Dit is vermoedelijk klaar in het voorjaar van 2018 met een poging om deze op de agenda te krijgen van de BeCo van juni 2018.



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

In de zomer van 2014 stelde cvba Mijn Huis via een onderhandelingsprocedure, architect Jan Vanheuverzwijn uit Harelbeke aan als ontwerper.

De VMSW keurde op 15 maart 2016 het voorontwerp voor de bouw van de 8 woningen goed.

Naar analogie met het dossier van de Vierkeerstraat werd ook hier gelijklopend het dossier voor de infrastructuur opgestart. Er werd dan ook een infovergadering voor de buurt en een plenaire vergadering geagendeerd.

Het gezamenlijke bouwaanvraagdossier (infrastructuur en bouw) werd ingediend. Deze aanvraag strookte blijkbaar niet volledig met de verkavelingsvoorschriften. Er diende bijgevolg een aangepaste bouwaanvraag ingediend te worden.

De vergunning werd verleend op 10 november 2017.

Intussen had ontwerper Jan Vanheuverzwijn zijn praktijk stopgezet en ging in pensioen. In onderling overleg werd het dossier overgeheveld naar architect Kristof Callewaert die trouwens de 2^{de} gerangschikte was bij de onderhandelingsprocedure voor de aanstelling van de ontwerper.

Het definitief ontwerp (aanbestedingsdossier) werd opgemaakt door Callewaert-Creupelant en bij de VMSW ingediend op 17 november 2017. De goedkeuring hiervan volgde op 19 december 2017 en het dossier wordt geprogrammeerd op de agenda van de BeCo (BeoordelingsCommissie) van februari 2018. Dit betekent dat we normaliteit in april van volgend jaar (2018) de aanbesteding kunnen publiceren.



Lendelede, De Vierschaar: bouwen van 46 appartementen en 1 woning na slopen bestaande bebouwing.

Op 11/12/2015 werd een schetsontwerp bij de VMSW ingediend voor de bouw van 24 nieuwe huurappartementen en 1 huurwoning en de renovatie van de 26 bestaande appartementen tot 24 appartementen. De goedkeuring van het schetsontwerp door de VMSW volgde op 07/01/2016.

Het voorontwerp werd opgemaakt en ingediend bij de VMSW. Op 25/08/2016 mochten we hierop het akkoord ontvangen.

Nu kon gestart worden met het infrastructuurdossier door de VMSW. Het ontwerp werd door de VMSW besteld bij Plantec op 18 november 2016.

Aan de hand van het schetsontwerp van de nieuwe wegenis, vond op 26 januari 2017 een eerste overleg plaats met alle betrokken partijen (VMSW, gemeente Lendelede, Plantec, Infrac, onze ontwerper Callewaert-Creupelant en Mijn Huis).

Het voorontwerp van de wegenis werd ontvangen 11/07/2017 bij de VMSW maar diende aan de hand van het bouwaanvraagdossier van het bouwproject nog wijzigingen te ondergaan.

De ontwerper startte inmiddels ook de opmaak van het uitvoeringsdossier op. Hierbij botste men op tal van problemen met de bestaande, de te behouden blokken die normaal een renovatie zouden ondergaan.

Uiteindelijk werd alsnog beslist om de bestaande blokken te slopen en opnieuw te bouwen. De kostprijs van de renovatie weegt niet op tegen de nieuwbouw van deze appartementen.

Het bouwaanvraagdossier voor de appartementen, rekening houdende met een volledige sloop, werd ingediend op 21 december 2017. Na opmerkingen van het gemeentebestuur (en de omwonenden) moesten de plannen nog worden aangepast en verdween een bouwlaag bij blok C (= hieronder het meest linkse bouwvolume) met als gevolg dat nog 2 appartementen sneuvelden. Er resten dus nog 46 appartementen

Gelukkig konden de wijzigingen gebeuren binnen het lopende bouwaanvraagdossier en wordt de vergunning van dit dossier (zonder tegenslagen) verwacht tegen eind april 2018.

In kader van het infrastructuurdossier zal in de loop van 2018 een infovergadering doorgaan om de huidige bewoners van het project en de buurtbewoners in te lichten over de werken (bouw en infra). Aansluitend kan dan een plenaire vergadering plaatsvinden.



2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

Lendelede: Heulsestraat: 6 huurappartementen

In 2012 werden de gronden (2 percelen met daartussen een buurtweg) in kader van het 'grond- en pandendecreet' aangeboden door de promotor die de achterliggende wijk heeft aangelegd. De gronden boden echter weinig mogelijkheid om er een redelijk project op te realiseren (volgens de promotor waren er slechts 2 woningen mogelijk) en vanuit Mijn Huis werd beslist om niet op deze aanbieding in te gaan.

Aangezien de SHM weigerde, was de VMSW wettelijk verplicht om de gronden alsnog aan te kopen.

In 2016 werd de vraag opnieuw gesteld, ditmaal door de VMSW, om de gronden door Mijn Huis te laten bebouwen. De mogelijkheden om te bouwen waren nu ook ruimer. De gemeente stond toe om de buurtweg (wandelpad) te overbouwen. Een doorgang op het gelijkvloers moest behouden blijven. Hierdoor kon nagedacht worden over een project waar een 6-tal appartementen konden gebouwd worden.

Een onderhandelingsprocedure voor de aanstelling van de ontwerper werd georganiseerd en in de RvB van oktober 2017 werd de opdracht gegund aan Architectenbureau Callewaert-Creupelant.

Het ontwerp met 6 appartementen dat Mijn Huis indiende bij de VMSW werd op 06/12/2017 goedgekeurd. Het bouwaanvraagdossier werd aansluitend ingediend met de gedachte om bij dit dossier ook nog te kunnen voldoen aan de gunstigere EPB-eisen die in 2017 van kracht waren.



Ooigem : Bavikhoofsestraat en Voetweg: 24 huur- en 4 koopappartementen

De gronden en gebouwen van het voormalig CM kantoor, een rijwoning in de Bavikhoofsestraat en de sportzaal Royal Gym werden reeds een tijdje geleden aangekocht door Mijn Huis.

In 2016 werden nog een aanpalende woning in de Bavikhoofsestraat en het funerarium in de Voetweg, naast de voormalige sportzaal, aangekocht.

Architectenbureau Goedefroo & Goedefroo uit Wielsbeke, vroeger reeds aangesteld als ontwerper voor het oorspronkelijk kleinschaliger project, maakte op basis van de nieuwe verwervingen, een nieuw ontwerp op voor in totaal 28 appartementen in 3 blokken (gebouwen). De blokken A en B met respectievelijk 16 en 8 huurappartementen zullen door Mijn Huis worden uitgevoerd. De 4 appartementen in blok C worden koopappartementen en zullen gerealiseerd worden door onze collega's uit Roeselare, De Mandel.

In de zone tussen de appartementen worden nog parkeerplaatsen, garages, fietsenbergingen en wat groen voorzien.

Het schetsontwerp werd afgegeven op 13/12/2016 en ter beoordeling doorgestuurd naar de VMSW. Dit eerste schetsontwerp kreeg niet de onmiddellijk goedkeuring van de VMSW (advies ontvangen op 31/01/2017) en diende nog herwerkt/bijgestuurd te worden.

Een nieuw, aangepast schetsontwerp werd ingediend op 23 mei 2017. Hierop volgde wel een goedkeuring door de VMSW (30/05/2017).

Vervolgens werd het voorontwerp opgemaakt en ingediend bij de VMSW op 22 november 2017. De goedkeuring hiervan werd nog voor het kerstverlof 2017 ontvangen.

Mijn Huis diende conform de plannen van het voorontwerp nog voor het jaareinde de bouwaanvraag in om nog te kunnen voldoen aan de EPB-eisen die in 2017 van kracht waren.

In de loop van 2018 zal het dossier worden verdergezet nadat de goedkeuring van het bouwaanvraagdossier werd ontvangen.

2.2.3.4. Projecten in fase schetsontwerp

Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat: 19 huur- en 10 koopappartementen

Op de gronden van Immo Desimpel (aangekocht in 2012) zouden door Mijn Huis en de Zuid-West-Vlaamse SHM respectievelijk 24 huurappartementen en 12 koopappartementen gerealiseerd worden. Architectenbureau Groep III Architecten uit Brugge, laureaat bij de architectuurwedstrijd, diende op 10 juli 2013 het eerste schetsontwerp in bij de VMSW.

De strengere normen betreffende de te behalen energie- en isolatiewaarden zorgden voor wat problemen bij de opmaak van het voorontwerp.

Het eerste voorontwerp werd ingediend op 12/11/2015 en door de VMSW goedgekeurd op 08/12/2015 waarna de aanvang van het definitief ontwerp en de aanvraag van de bouwvergunning kon starten.

Het was dus in principe de bedoeling om het definitief ontwerp op te maken tegen het bouwverlof van 2016. Evenwel werd Mijn Huis geconfronteerd met een bijkomend probleem.

Een verkeerde interpretatie van de voetprint (maximaal percentage verharding t.o.v. het volledige perceel), zorgde er voor dat de bouwvergunning werd geweigerd.

Dit had tot gevolg dat er een volledig nieuw ontwerp opgemaakt diende te worden.

Mijn Huis en de toen nog genoemde Zuid-West-Vlaamse SHM (nu inmiddels opgenomen in de fusiemaatschappij Wonen Regio Kortrijk) ontvingen eind 2016 het nieuwe schetsontwerp. In maart 2017 ontving Mijn Huis de goedkeuring van de VMSW.

In het nieuwe ontwerp sneuvelen er een aantal woongelegenheden: er resten nog 19 huurappartementen (t.o.v. 24 voorheen) en 10 koopappartementen (t.o.v. 12 appartementen). De half-ondergrondse parkeergarage blijft bestaan en kon gezien het minder aantal appartementen ook kleiner worden opgevat.

De directeur van de fusiemaatschappij Wonen Regio Kortrijk plaatst het dossier wegens onder andere tijdsgebrek 'on hold' en een verderzetting van het dossier blijft dus voorlopig uit.

Deze stopzetting heeft echter verregaande gevolgen. Zo zal moeten voldaan worden aan de nieuwe (nog strengere EPB-eisen) bij het verder uitwerken van dit dossier.



2.2.3.5. Projecten in voorbereiding

Naast de projecten die hierboven in detail besproken werden en waarvoor Mijn Huis reeds concrete stappen zette of reeds schetsen of plannen voorhanden zijn, zitten de volgende projecten nog in de pijplijn.

- Anzegem (Ingooigem), Stijn Streuvelstraat.
- Harelbeke (Hulste), 't Stroomke.
- Harelbeke (Bavikhove), Vierkeerstraat – gronden John Soens.
- Dentergem (Wakken), Burgemeester Verstaenlaan 36-38-40: vervangingsbouw van 3 bestaande woningen naar 4 nieuwbouwwoningen.
- Waregem (Desselgem), Tienbunder.
- Waregem (Desselgem), Vlaslaan: vervangingsbouw van de 36 bestaande appartementen naar een 40-tal nieuwbouwapartementen.
- Deerlijk, Waregemstraat: in samenwerking met de SHM Wonen Regio Kortrijk.
- Harelbeke, Marktplaats: omvormen van handelsruimte in appartementen.
- Waregem (Beveren-Leie), Ter Weerst: bouwen van 8 appartementen.
- Oostrozebeke, Vlissingenstraat: vervangingsbouw van 6 woningen naar een 8-tal nieuwbouwwoningen.
- Lendeledede, Bergkapel

Voor de dossiers Ingooigem/Stijn Streuvelstraat, Wakken/Burg. Verstaenlaan 36-38-40, Oostrozebeke/Vlissingenstraat en Desselgem/Vlaslaan worden in de loop van 2018 de nodige stappen gezet om de ontwerpers aan te stellen.

Onderhandelingsprocedures of een wedstrijdossier wordt opgemaakt.

We kunnen al meegeven dat de opening der biedingen voor de dossiers voor Ingooigem/Stijn Streuvelsstraat en Wakken/Burg. Verstaenlaan 36-38-40 voorzien zijn op 19 januari 2018.

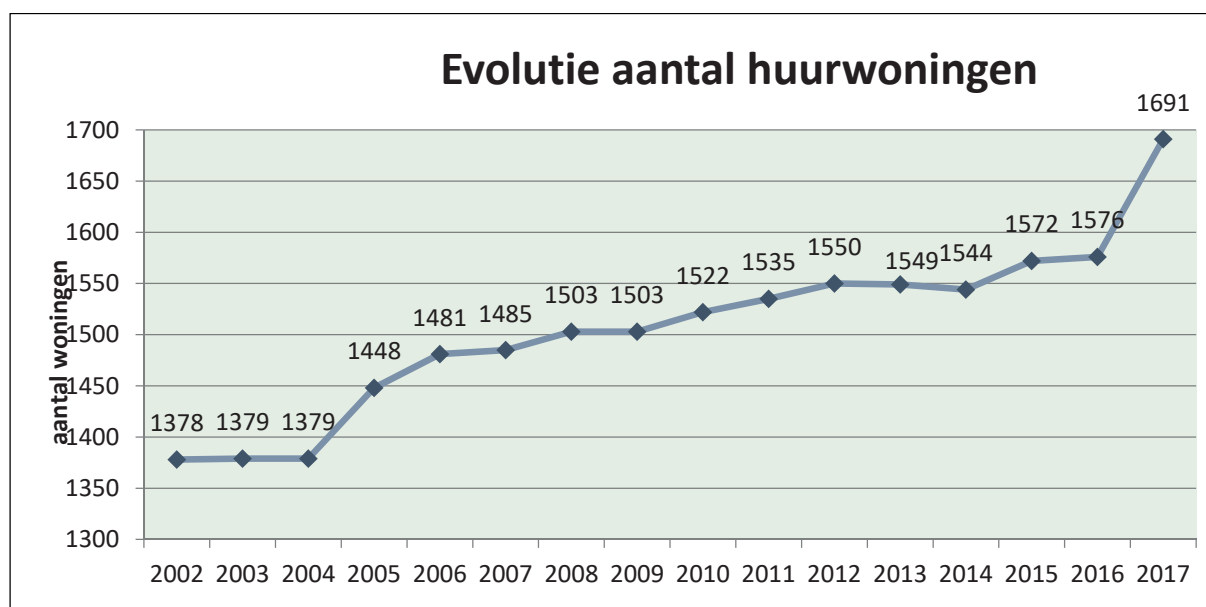
De tabel hieronder geeft een duidelijk beeld van het bouwprogramma voor de komende jaren:

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	PROJECT	AANMEL- DING	AANTAL
ANZEGEM				
	Anzegem	Ter Schabbe	683	34
	Ingooigem	St. Antonius		13
	Ingooigem	Stijn Streuvelsstraat	6899	10
DEERLIJK				
	Deerlijk	Driesknokstraat	1518	12
	Deerlijk	Verhammelaan		8
	Deerlijk	Paanderstraat	1058	10
DENTERGEM				
	Wakken	Groenhove	5200	8
	Wakken	B. Verstaenlaan 36-40		4
HARELBEKE				
	Stasegem	Vaartstraat	5471	19
	Harelbeke	Zuidstraat		35
	Hulste	t Stroomke	5183	30 (?)
	Bavikhove	Vierkeerstraat (deel 1)	6061	8
		Vierkeerstraat (deel 2)		35
LENDELEDE				
	Lendelede	Heulsestraat		6
	Lendelede	De Vierschaar	4908	48
	Lendelede	Bergkapel		7
OOSTROZEBEKE				
	Oostrozebeke	Vlissingenstraat		8
	Oostrozebeke	Palingstraat	685	37
WAREGEM				
	Beveren-Leie	Ter Weerst		8
	Desselgem	Tienbunder	5201	30
	Desselgem	Astridlaan		12
	Desselgem	Vlaslaan		40 (?)
WIELSBEKE				
	Ooigem	Bavikhoofsestraat	5199	24
ZWEVEGEM				
	Heestert	Eikenborg	5558	27

2.3. Evolutie patrimonium 2017

Het aantal verhuurde wooneenheden is met 115 wooneenheden gestegen t.o.v. 2016:

toestand 31/12/2016	1.576 wooneenheden
Ingebruikname nieuwe appartementen en woningen	+ 135 wooneenheden
Verkochte onverhuurbare woningen	- 14 wooneenheden
Afbraak woningen voor vervangingsbouw	- 6 wooneenheden
Totaal aantal verhuurde wooneenheden op 31/12/2017	1.691 wooneenheden



Van de 1691 wooneenheden zijn er 919 woningen en 772 appartementen. Daarnaast bezit onze vennootschap 415 garages, standplaatsen of carports, 18 scooteroplaadpunten en 2 winkelruimtes. Ten gevolge van deze bewegingen is de balanswaarde van het patrimonium gestegen met € 16 882 620,06 of 19,50 % t.o.v. 2016.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2016	€ 86 587 397,16
Ingebruikname 5 won. + 8 app. Roestraat Beveren-Leie	€ 1 699 314,70
Ingebruikname 15 app. Pevernagestr. Harelbeke	€ 1 724 608,57
Ingebruikname 28 app. Boelarestaat Deerlijk	€ 3 621 815,03
Ingebruikname 16 won. + 22 app. Ettingen Oostrozebeke	€ 4 905 472,83
Ingebruikname 41 app. Cottereel/Cardijn Vichte	€ 7 137 722,19
Afgewerkte renovaties 94 won. & app.	€ 778 769,34
Installatie CV-ketels +- 40 woningen	€ 155 848,36
Nieuwe keukens in 22 woningen	€ 90 676,90
Plaatsen 62 sectionale garagepoorten	€ 75 071,32
Administratief centrum	€ 5 925,56
Afbraak 6 woningen Verhammelaan Deerlijk	€ -30 992,58
Verkoop grond 7 sociale kavels Oostrozebeke	€ -12 787,62
Verkoop 14 woningen (6 Harelbeke, 4 Deerlijk, 2 Ooigem, 1 Tiegem en 1 Oostrozebeke)	€ -179 731,41
Afschrijvingen boekjaar 2017	€ -2 866 631,28
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2017	€ 103 692 479,07

Daarnaast zijn er voor € 8 333 427,54 activa in aanbouw (€ 17 138 207,86 in 2016), deze zijn gespreid over de meerdere nieuwbouwprojecten en diverse renovaties van woningen/appartementen.

2.4. Financiering nieuwe projecten

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

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

In het FS3 worden 4 vormen van financiering geïdentificeerd:

1. tussenkomst in de prefinanciering;
2. tussenkomst in de leningslast FS3;
3. tenlasteneming;
4. subsidiëring.

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

2.5. Procedurebesluit

Op 1 november 2017 trad het nieuwe procedurebesluit in voege. De bedoeling was om volgende verbeteringen in de procedure aan te brengen :

- kortere procedures
- minder administratieve last
- efficiëntiewinsten

Vanaf 1 september waren al de renovatietoets ingevoerd en het projectportaal opgestart. Dit betekent dat voor elke belangrijke renovatie een toetsing dient te gebeuren waarbij de VMSW kan oordelen of de geplande renovatie wel verregaand genoeg is of indien er bijvoorbeeld niet beter aan vervangingsbouw gedaan wordt dan wel gerenoveerd.

Niettegenstaande goede voornemens en bedoelingen is gebleken dat de procedure er alleen maar moeilijker op is geworden en veel zaken naar de SHM's doorgeschoven werden. Zo moeten onder meer de SHM's zelf de programmatie van een project aanvragen (op Lange Termijn Planning, Korte Termijn Planning en jaarbudget) terwijl dit vroeger door de VMSW gebeurde

De sector werd overigens geconfronteerd met softwarepakketten die niet op punt stonden of zelfs nog ontwikkeld moesten worden. In een aantal gevallen leidde dit tot kunst-en vliegwerk om projecten aan te melden of te programmeren.

2.6. Nieuwe normen- en ontwerprichtlijnen

De bouwwereld is de laatste jaren aanzienlijk geëvolueerd. Vooral inzake duurzaamheid, energiezuinigheid en comforteisen wordt de late alsmaar hoger gelegd. Ook de vroegere oppervlaktenormen werden in vraag gesteld.

De VMSW herwerkte de C2008 tot drie nieuwe, aparte documenten: de Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw, de dossiersamenstelling en simulatietabel. Samen met het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw en de Ontwerpleidraad Infrastructuuraanleg vormen dit de normen en richtlijnen die de SHM's, architecten, studiebureau's, e.a. gebruiken voor nieuwbouw- en renovatieprojecten, huur- en koopwoningen.

Deze nieuwe normen gelden voor alle nieuwe projecten of investeringsverrichtingen waarvoor vanaf 1 januari een voorontwerp of uitvoeringsdossier ingediend wordt. Vooral de energiezuinigheid en het kleiner bouwen springen hierbij in het oog.

2.7. Renovaties in 2017

In 2017 werd voor een totaal van € 1 025 294,60 afgewerkte renovatiewerken uitgevoerd, dit is een daling t.o.v. 2016 met € 247 542,28.

2.7.1. Renovaties woningen

De renovatie van drie seniorenwoningen te Hulste, Guido Gezellelaan 21, 23 en 27 werd in november 2016 opgestart. De renovaties werden als één project aangepakt en gefinancierd via de VMSW. De afwerking hiervan zal gebeuren in 2018.

2.7.2. Diverse renovatiewerken

In 21 woningen vernieuwde de maatschappij de keukens voor een totale kostprijs van € 83 945,19. Ingevolge een aanbesteding plaatste de bvba Spiessens Dirk, 8 keukens. Daarnaast bestelde Mijn Huis 13 keukens per individuele bestelbon.



Voor renovatie (Henri Debrabanderestraat 8 te Desselgem)



Na Renovatie

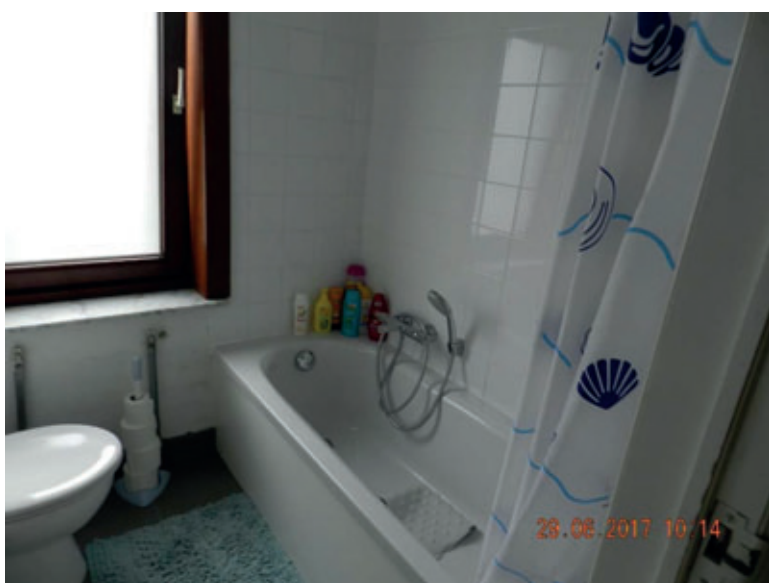
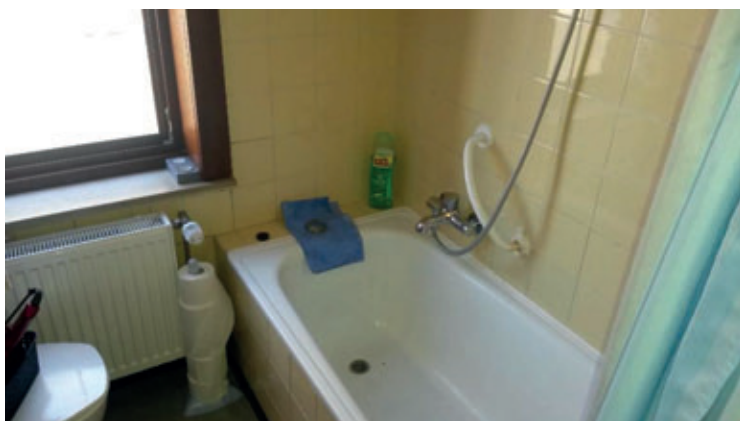


Voor renovatie (Overakker 25 te Vichte)



Na renovatie

In 17 woningen in diverse gemeentes waren de badkamers aan vervanging toe. De totale kostprijs van deze badkamerrenovaties bedroeg € 220 436,15. Zowel de badkamerrenovaties als de vervanging van deze keukens gebeurde met eigen middelen.



In Hulste en Ooigem werden er respectievelijk 16 en 39 garagepoorten vervangen door een sectionale poort. Daarnaast werden nog eens 12 garagepoorten in verschillende gemeenten vervangen. De totale investering in deze garagepoorten bedroeg € 75 071,32 en werd via een marktconforme lening gefinancierd.

De belangrijkste onderhoudswerken die in 2017 werden uitgevoerd worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Harelbeke, Platanenlaan	14	Dakrenovatie	€ 127 186,94
Vichte, Domien Veysstraat		Vervangen oprit	€ 24 366,99
Diverse gemeenten	50	Aanpassen elektrische binneninstallatie	€48 800,00
Diverse gemeenten	2	Vervangen buitenschrijnwerk	€ 9 058,00
Diverse gemeenten	31	Vervangen van cv-ketel	€ 101 021,13
Diverse gemeenten	4	Vervangen van cv-leidingen	€ 23 748,60
Diverse gemeenten	9	Dakrenovatie	€ 91 999,69
Diverse gemeenten	4	Dakrenovatie platte daken	€ 38 297,34
Diverse gemeenten	9	Vervangen van terras	€ 34 042,33
Deerlijk	6	Vervangen van spondes en dakoversteek	€ 18 904,88



Harelbeke, Platanenlaan



Oprit en parking Domien Veysstraat te Vichte

In 2016 werden verschillende raamcontracten afgesloten voor een periode van 2 jaar of tot het bestelbedrag is opgebruikt. Deze raamovereenkomsten werden gefinancierd via een marktconforme lening bij de VMSW.

AANTAL WONINGEN	OMSCHRIJVING	BESTELBEDRAG	REEDS UITGEVOERD
24	Dakgoten	€50 000,00	€ 49 510,00
25	Garagepoorten	€85 000,00	€ 75 667,00
9	Roofing	€85 000,00	€ 81 080,87
23	Terrasbetegeling	€85 000,00	€ 55 624,48
25	Tuinafsluiting	€85 000,00	€ 36 327,00
5	Vloeren	€85 000,00	€ 29 310,82
18	Verfraaiingswerk en	€85 000,00	€ 84 530,74
27	Cv-ketel	€85 000,00	€ 82 348,55
8	Gevelrenovatie	€85 000,00	€ 9 077,50

In 2017 was voor een aantal raamcontracten het maximale bedrag bereikt en diende Mijn Huis een aantal nieuwe raamcontracten aan te besteden.

AANTAL WONINGEN	OMSCHRIJVING	BESTELBEDRAG	REEDS UITGEVOERD
5	Dakgoten	€50 000,00	€ 8 078,84
4	Roofing	€85 000,00	€ 6 995,12

2.7.3. Modernisering liften

Te Harelbeke werd een verplichte modernisering uitgevoerd van de liften in het appartementsgebouw Goudwinde 1 & 2. Dit betekende een kost van € 11 760,17.

Eveneens te Harelbeke werd Mijn Huis geconfronteerd met een langdurige stilstand van de lift in het complex Leiewoon – Marktplaats 9. Ten gevolge van een stockbreuk bij Thyssen-Krupp, gevolgd door de bestelling van een verkeerd onderdeel, bleef de lift 11 dagen buiten dienst, tot groot en terecht ongenoegen van de bewoners.

Na zware druk vanwege de politieke overheden en doorgedreven inspanningen van Mijn Huis werd de lift dan uiteindelijk toch hersteld.

Gezien het merendeel van de bewoners uit senioren bestaat was dit voorval de aanzet om na te denken over scenario's om de ongemakken voor de bewoners tot een minimum te herleiden.

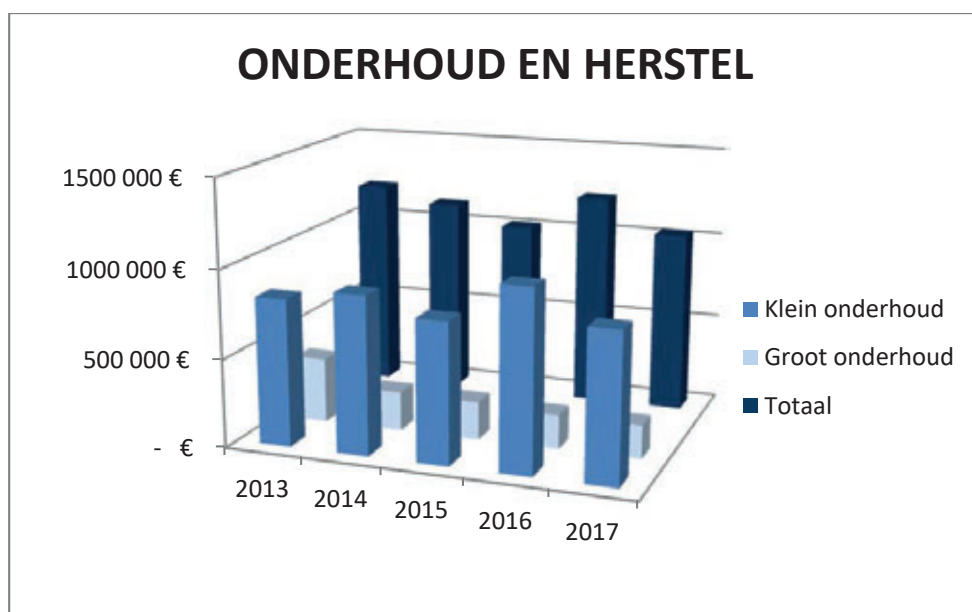
2.8. Onderhoud en Herstel 2017

2.8.1. Algemeen

In 2017 werd voor een bedrag van € 1 030 053,27 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2016 met € 185 451,59.

	2013	2014	2015	2016	2017
Klein onderhoud	€ 833 265,34	€ 895 421,14	€ 797 384,12	€ 1 021 825,91	€ 839 938,3
Groot onderhoud	€ 367 663,80	€ 222 167,42	€ 215 399,84	€ 193 678,95	€ 190 114,34
Totaal	€1 200 929,14	€1 117 588,56	€1 012 783,96	€1 215 504,86	€1 030 053,27

Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



2.8.2. Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit

In 2017 werd beslist om het lopende onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit met de firma Six uit Izegem, te verlengen voor een bedrag van € 304 477,17.

2.8.3. Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

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

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

Recuperatie via	
Schadevergoeding brandverzekering	€ 51 476,27
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 58 177,06
Ontvangen premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 40 844,82
Totaal :	€ 150 498,15

De gerecupereerd bedrag van kosten ten laste huurder is dat vooral te danken aan de blijvende inspanningen van de dienst verhuring en de veelvuldige huisbezoeken enerzijds en anderzijds het strikter opvolgen van het intern reglement rond onderhoud en herstellingen. Hierdoor worden schadegevallen en herstellingswerken ten laste van de huurder veel nauwer opgevolgd en in veel gevallen ook voorkomen.

In totaal bedroegen de recuperaties € 150 498,15.

2.8.3.1. Bekomen premies

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

Leveren en plaatsen isolatie

Net zoals in de voorbije jaren werd in 2017 opnieuw geïnvesteerd in het thermisch isoleren van de huurwoningen.

Tot eind 2017 gold de volgende regeling omtrent premies voor dakisolatie:

- een premie van de netwerkbeheerder Infrax (Harelbeke en Lendeledede) van € 6,00 per m² geplaatste dakisolatie (met een minimum Rd-waarde van 4,5) en een bijkomende premie van € 2,00 per m². Deze bijkomende premie is enkel van toepassing voor sociale bouwmaatschappijen;
- een premie van de netwerkbeheerder Eandis (alle andere gemeentes van ons patrimonium) van € 6,00 per m² (met een minimum Rd-waarde van 4,5).

Ook bij de VMSW kunnen hiervoor de nodige premie's aangevraagd worden. Voor het isoleren van een hellend dak of de zoldervloer bedraagt de premie €12,00/m² met een beperking van 40% van de kostprijs. Voor het isoleren van een plat dak bedraagt de premie €22,00/m² met een beperking van 40% van de kostprijs.

In volgende gemeenten plaatste Mijn Huis in 2017 dakisolatie waardoor ze recht had op een premie:

	Aantal woningen
Harelbeke	2 woningen
Waregem	1 woningen
Deerlijk	2 woningen
Ooigem	0 woningen
Wakken	1 woningen
Lendelede	1 woningen
Anzegem	3 woningen
Oostrozebeke	3 woningen
Avelgem	0 woningen
Heestert	0 woningen
Totaal	11 woningen

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 11 woningen	Gemiddeld per woning
Totale investering	€ 48 736,89	€ 4 430.63/ woning
Premie INFRAx / EANDIS + VMSW	€ 14 326,00	€ 1 302.36 /woning
Eigen investering	€ 34 410,89	€ 3 128.26 /woning

Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In de loop van 2017 werden in een aantal van onze woningen ramen vervangen ten gevolge van condens tussen het dubbel glas. Ook hiervoor heeft Mijn Huis recht op een premie van de netbeheerders, nl €10,00/m². Uiteindelijk werd een bedrag gerecupereerd van € 1 024,82 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing in 38 verschillende woningen.

In 17 woningen werd het buitenschrijnwerk mee vervangen. Hierdoor had cvba Mijn Huis recht op een extra premie van € 100,00/m² van de VMSW, die hiervoor in totaal € 5 494,00 uitbetaalde.

Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen

Eind 2016 wijzigden de voorwaarden bij de VMSW voor het vervangen van centrale verwarmingsketels. De oude verwarmingsketels dienen minimum 15 jaar oud, vroeger was dit nog 25 jaar. De ontvangen premie bleef ongewijzigd, nl 800,00€/ketel.

Begin 2018 werden de ketels die in aanmerking komen alsnog aangevraagd met terugwerkende kracht. Zo werden er 25 ketels die hieraan voldeden, vervangen, dit zal ons in 2018 een extra premie van 20 000,00 opbrengen.

2.8.4. Onderhoudsploeg

In 2017 werden er voor onze onderhoudsploeg 574 werkbonnen uitgeschreven.

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

Enquête onderhoudsploeg

In 2017 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden door onze onderhoudsmensen.

De huurders kregen de kans deze enquête in te vullen en anoniem aan Mijn Huis terug te bezorgen.

Mijn Huis ontving 161 ingevulde enquêtes.

Volgende vragen kwamen aan bod.

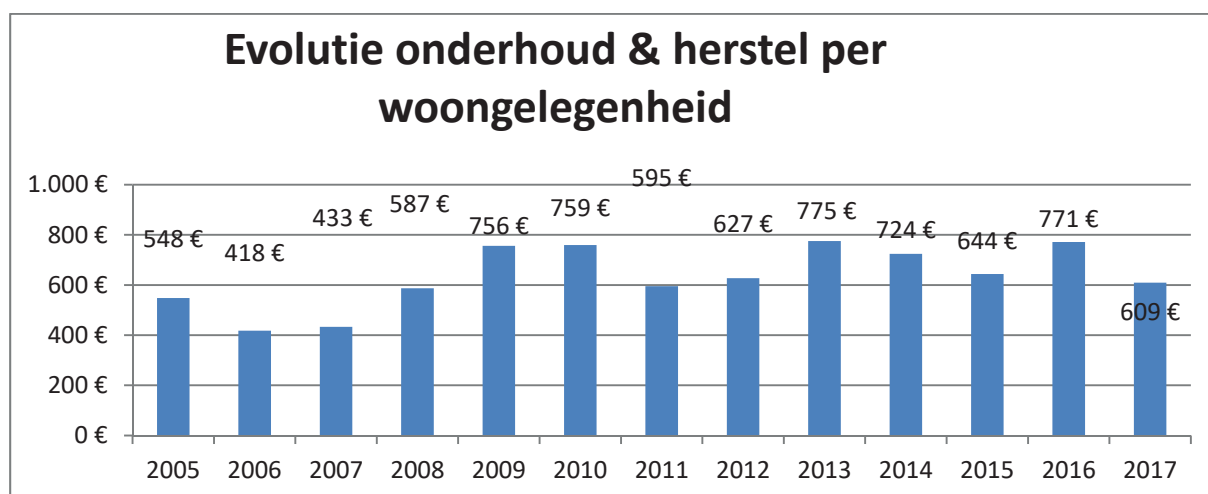
1. Bent u tevreden over het onthaal bij het melden van een technische klacht?
2. Kreeg u een duidelijk antwoord betreffende uw klacht?
3. Werde een duidelijke afspraak gemaakt over de termijn waarbinnen de herstelling zou gebeuren?
4. Bent u tevreden over de termijn waarbinnen de herstelling werd uitgevoerd?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

Resultaten			
	Ja	Nee	Neutraal
1	97,5%	0,6%	1,9%
2	96,9%	0,6%	2,5%
3	99,4%	0,6%	0,0%
4	98,1%	0,6%	1,2%
5	100,0%	0,0%	0,0%
6	100,0%	0,0%	0,0%
7	100,0%	0,0%	0,0%

Op vraag 8 werden geen verbeteringspunten aangehaald.

We kunnen dus stellen dat de resultaten van de enquête zeer positief zijn. Gemiddeld is 98,85% van de ingevulde enquêtes positief, 0,35% is negatief en 0,80% is neutraal.

2.8.5. Onderhoud en herstel per woongelegenheid



We kunnen vaststellen dat het gependeerde budget per woning in 2017 gedaald is tegenover 2016.

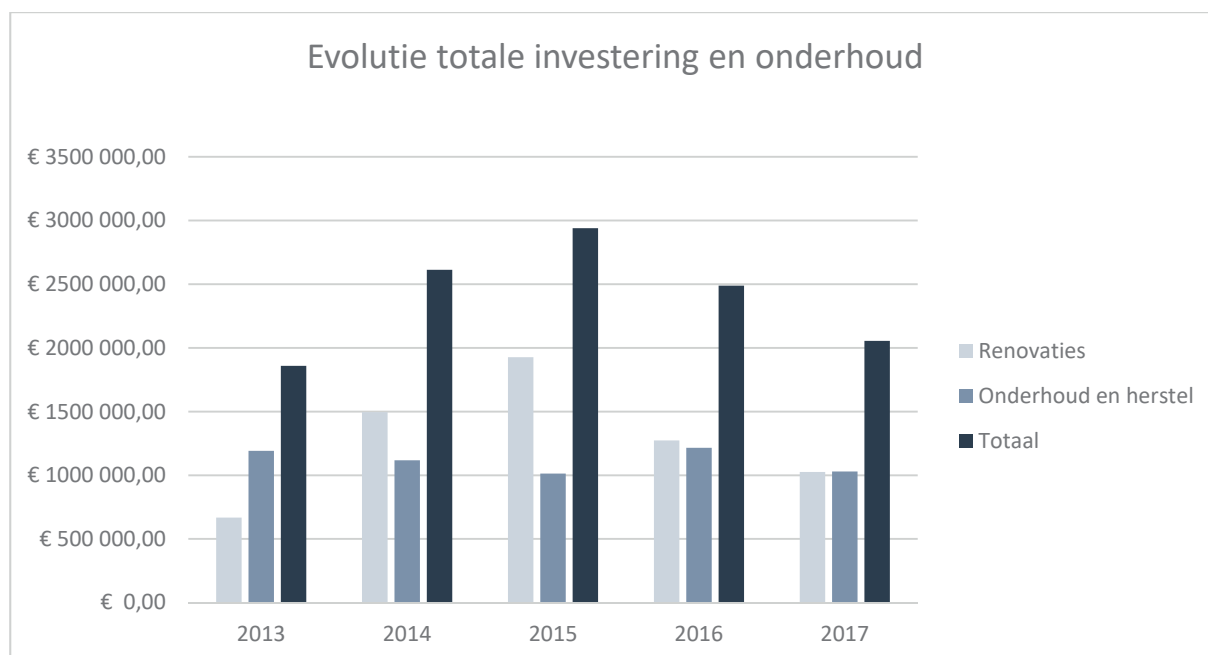
2.9. Financiering en planning renovaties en onderhoud

De geplande renovaties en verbeteringswerken werden gegroepeerd en gedeeltelijk projectmatig aangepakt. In 2017 werd geopteerd om een deel van de renovaties en onderhoudswerken te financieren via marktconforme leningen bij de VMSW. Dit spreidt niet alleen de kosten van de investeringen maar heeft ook als gevolg dat de liquiditeiten niet verder aangetast worden. Onze ERP-planning tegen 2020 zit op schema maar zal de komende jaren nog een grote financiële inspanning vragen.

De totale investering en onderhoud evolueerde tijdens de vorige jaren als volgt:

	2013	2014	2015	2016	2017
Renovaties	€ 667 078,98	€ 1 495 418,03	€ 1 926 949,97	€ 1 272 836,88	€ 1 025 294,60
Onderhoud en herstel	€ 1 192 163,10	€ 1 117 558,56	€ 1 012 783,96	€ 1 215 504,86	€ 1 030 053,27
Totaal	€ 1 859 242,08	€ 2 612 976,59	€ 2 939 733,93	€ 2 488 341,74	€ 2 055 347,87

In 2017 bedroeg de totale investering en onderhoud € 2 055 347,87, ten opzichte van 2016 een daling van € 432 993,87.



VOORSTELLING PATRIMONIUM CVBA "MIJN HUIS" VOLGENS BOUWJAAR

	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	64	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	84	85	92	94	95	96	97	98	99	00	01	02	05	06	07	08	10	11	12	13	14	15	16	17	TOT.	
HARELBEKE	9	-	-	21	2	-	3	1	1	8	1	-	-	11	-	66	14	-	36	22	22	5	-	-	-	-	-	39	-	-	-	-	24	4	-	-	-	4	-	60	-	46	33	-	-	19	15	23	-	10	-	-	15	514	
BAVIKHOVE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	
HULSTE	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	3	-	-	4	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	32	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	
BEVEREN-LEIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2	-	-	-	-	7	-	12	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	58			
DESSELGEM	-	-	-	-	-	1	-	10	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	41	-	-	-	-	12	29	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	125			
DEERLIJK	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	82	-	-	38	-	-	6	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	28	225				
OOIGEM	-	-	10	-	5	-	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	14	-	-	34	-	-	-	39	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152			
WAKKEN	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	7	-	4	-	-	-	8	-	-	-	3	-	-	-	13	16	-	-	-	-	-	-	8	-	11	-	-	-	13	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	91		
LENDELEDE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	1	17	26	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	84			
ANZEGEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9			
VICHTE	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	1	20	-	-	27	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	41	136			
TIEGEM	-	-	-	-	-	3	-	9	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24			
INGOOIGEM	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2			
OOSTROZEBEKE	-	-	-	-	-	2	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	2	1	5	6	-	-	-	-	-	-	9	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	38	147		
WAARMAARDE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2			
HEESTERT	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	36			
TOT./JAAR	9	10	10	21	7	8	6	22	8	19	1	15	21	14	6	72	16	1	67	58	69	56	16	15	1	21	88	244	87	8	39	16	24	26	32	12	39	4	11	60	21	74	33	17	20	19	15	23	3	10	52	10	135	1691	

T O T A L E B O U W A C T I V I T E I T C V B A " M I J N H U I S " P E R 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

LIGGING	TOTAAL	AFGEBROKEN	VERHUURDE WONINGEN					VERHUURDE APPARTEMENTEN				TOTAAL	TOT. VERKOCHT		VERKOCHTE
	GEBOUWD	(vervangbouw)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	VERHUURD	BA2	HUUR	SOC. KAVELS
HARELBEKE	1.644	12	37	32	79	46		99	218	3		514	390	728	29
BAVIKHOVE	160		19	1	3	2						25	84	51	74
HULSTE	179		8	8	29	16						61	50	68	
BEVEREN-LEIE	196		7	3	17			6	24	1		58	91	47	
DESSELGEM	335		18	3	18	28		11	34	13		125	117	93	26
DEERLIJK	554	6	10	26	96	12		16	49	14	2	225	208	115	34
OOIGEM	277		6	29	72	1	5	11	28			152	37	88	
WAKKEN	172	4		13	62			6	10			91	26	51	
LENDELEDE	276		3	17	28	2		11	18	5		84	184	8	29
ANZEGEM	59		4		5							9	15	35	
VICHTE	301	24	3	10	28			28	62	5		136	117	24	
TIEGEM	64		6	2	16							24	0	40	
INGOOIGEM	36				2							2	0	34	
OOSTROZEBEKE	272		10	8	46	2		9	63	9		147	63	62	67
WAARMAARDE	9			2								2	0	7	
HEESTERT	107		6		7	6		4	12	1		36	28	43	
TOTALEN	4.641	46	137	154	508	115	5	201	518	51	2	1.691	1.410	1.494	259
			919					772					2.904		

III SOCIALE VERHURING

3. SOCIALE VERHURING

3.1. Sociale huurwetgeving

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

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

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

3.1.1. Inschrijvingsvoorwaarden

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

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN 2017
Meerderjarig zijn
Inkomensvoorwaarde €24.092,00 voor alleenstaanden €26.111,00 voor alleenstaande gehandicapten €36.137,00 vermeerderd met €2.020,00 per persoon ten laste, voor anderen
Eigendomsvoorwaarde Op het moment van inschrijving geen eigendom hebben in volledig of gedeeltelijke eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin een woning, appartement of bouwgrond is ingebracht. (sinds 1 april 2017) Belangrijkste uitzonderingen: ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan, kandidaten in echtscheiding.
Ingeschreven in bevolkingsregister of vreemdelingenregister
Voorwaarde van taalkennis

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 woongelegenhed vrijkomt, wordt de deellijst met de kandidaten voor die woongelegenhed voorgelegd aan het directiecomité, die de volgorde van de kandidaten, die in aanmerking komen, vastlegt volgens de geldende regels.

- Rationele bezetting: grote woningen zijn voor grote gezinnen, kleine woningen voor kleine gezinnen
- Absolute voorrangsregels, onder andere:
 - o kandidaat huurder met een handicap (of met een gezinslid met een handicap), voor een daartoe geschikte en speciaal voorziene woning;
 - o kandidaat, wiens verhaal ontvankelijk en gegrond werd verklaard;
 - o huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij die herhuisvest moet worden (bijv. bij renovatiewerken);
 - o huurder van een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting;
 - o ...
- Optionele voorrangsregels:
 - o in 1° rang: prioriteit gemeente: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van de gemeente of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o in 2° rang: prioriteit werkgebied: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van het werkgebied of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o in 3° rang: anderen.
- Lokale toewijzingsreglementen:
 - o Harelbeke: 120 (van de 412) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
 - o deerlijk: 40 (van de 123) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
 - o Waregem: 36 (van de 87) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
Daarenboven wordt de optionele voorrangsregel prioriteit gemeente anders ingevuld: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van de gemeente of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 10 jaar (i.p.v. 6 jaar), krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o Wielsbeke: 16 (van de 74) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
Daarenboven wordt enkel voor deze 16 woongelegenheden de prioriteit gemeente anders ingevuld:
 - 1°) kandidaten die drie jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
 - 2°) kandidaten die één jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
 - 3°) anderen.
 - o intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen: (van toepassing voor de gemeenten Dentergem, Oostrozebeke & Wielsbeke)
Er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die aangemeld worden via de teams

Proef-Wonen. Die personen behoren tot één van de twee doelgroepen, nl.
1°) Mensen met onvoldoende woonervaring, die op de woonmarkt willen komen.
2°) Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen.

Het aantal toewijzingen via het project Proef-Wonen mag per jaar niet meer bedragen dan 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen in die gemeenten van de laatste vijf jaar.

- Chronologische volgorde: (inschrijvingsdatum)

3.1.3. Toelatingsvoorwaarden

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

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

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

3.1.4. Intern huurreglement

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

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

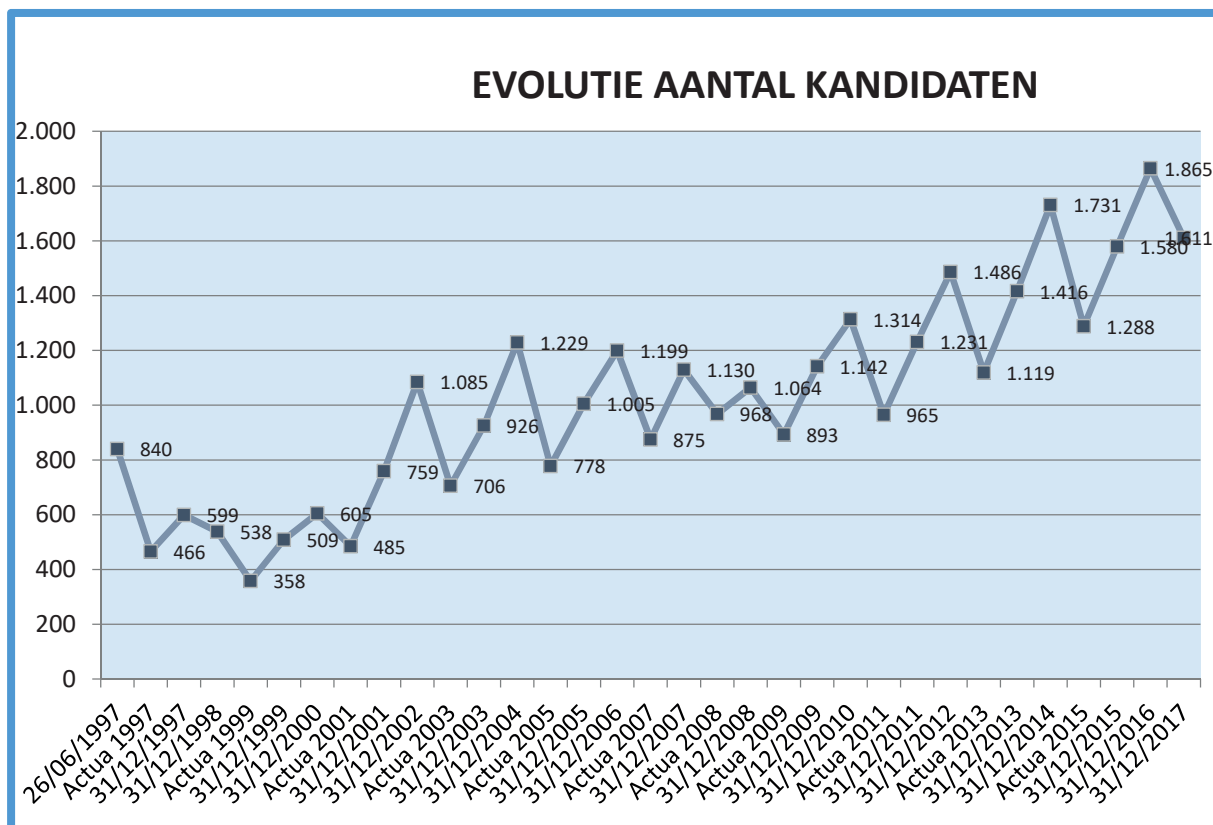
Het intern huurreglement onderging reeds verschillende wijzigingen, voornamelijk in functie van gewijzigde wetgeving en het opnemen van de lokale toewijzingsreglementen. Het intern huurreglement is voor iedereen ter beschikking en ter inzage in de burelen van Mijn Huis.

3.1.5. Huuradministratie

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

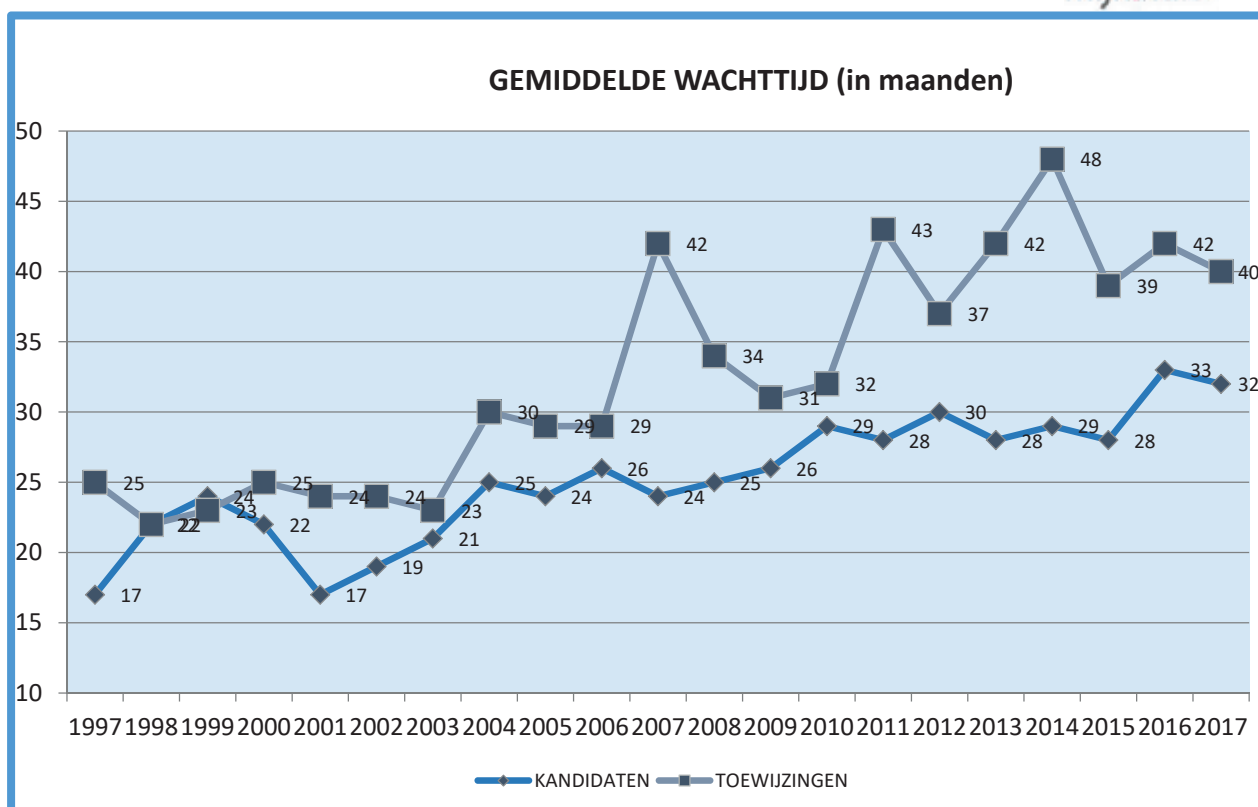
In 2017 werden 217 woongelegenheden toegewezen aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders.

Op 31/12/2017 waren in totaal 1 620 kandidaten ingeschreven.



Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (1 611 kandidaten) en het relatief beperkte aanbod zijn er uiteraard lange wachttijden.

In 2017 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuur) 40 maanden. Op 31/12/2017 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 32 maanden op de wachtlijst. Dit laatste cijfer betreft zowel de kandidaten die al jaren op de wachtlijst(en) staan, als diegene die pas enkele dagen zijn ingeschreven.



De gemiddelde wachttijd van alle ingeschreven kandidaten is de laatste twee jaar lichtjes gestegen. Het betreft niet alleen de kandidaten die al enkele jaren ingeschreven zijn, maar ook de kandidaten die einde december 2017 zijn ingeschreven. Op 31 december 2017 varieert de wachttijd van 2 dagen (ingeschreven op 29 december 2017) tot 19,5 jaar (ingeschreven juni 1998).

De gemiddelde wachttijd bij toewijzing is opmerkelijk gedaald van 48 maanden in 2014 naar 40 maanden in 2017. De hoofdoorzaak is het enerzijds toenemend aantal kandidaten dat recht heeft op absolute voorrangsregels, het toenemend aantal aanvragen tot versnelde toewijzing en in mindere mate de voorrang 65+ in de lokale toewijzingsreglementen. En anderzijds het groot aantal nieuwe projecten die we in 2017 gerealiseerd hebben.

In de onderstaande tabel geven wij het aantal “uitzonderingsgevallen” van de laatste vier jaar mee:

JAAR	Totaal	65+	Artikel 19					Art 24
			1°	3°	6°	8°	Totaal	
2013	46	13		6	1		7	
2014	86	8		3	2		5	
2015	107	9	1	11	4	1	17	6
2016	92	13	4	8	6	1	19	3
2017	215	20	5	16	3		24	4

Zonder die uitzonderingsgevallen zou de gemiddelde wachttijd tussen inschrijving en toewijzing er als volgt uitzien:

2013 : 44 maanden i.p.v. 42 maanden.

2014 : 52 maanden i.p.v. 48 maanden.

2015 : 47 maanden i.p.v. 39 maanden.

2016 : 46 maanden i.p.v. 42 maanden.

2017 : 43 maanden i.p.v. 40 maanden

De wachttijd varieert wel afhankelijk van gemeente en type woongelegenheden. Hieronder volgt een overzicht van het aantal toewijzingen en de gemiddelde wachttijd per gemeente van 2004 tot en met 2017.

GEMEENTE	TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)													
	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	27	42	32	37	75	38	48	52	33	39	35	39	55	39
WAREGEM	6	29	9	23	5	39	11	28	14	28	7	31	9	37
DEERLIJK	11	25	13	28	4	20	14	52	8	58	8	47	5	50
WIELSBEKE	6	24	28	28	10	15	10	27	13	25	7	29	9	17
DENTERGEM	4	12	16	32	7	15	5	34	7	16	4	22	1	5
LENDELEDE	9	23	4	22	8	22	5	26	3	26	5	25	2	37
ANZEGEM	6	28	8	17	5	11	6	30	3	27	16	17	12	13
OOSTROZEBEKE	4	13	11	20	9	22	2	10	32	34	9	20	5	25
WAARMAARDE	0		0		0		0		0		1	16	1	47
HEESTERT	0		0		17	19	1	2	0		1	16	4	17
TOTALEN	73	30	121	29	140	29	102	42	113	34	93	31	103	32
NIEUWE PROJECTEN	5	53	30	34	72	35	5	26	20	42	0		32	37
HUURDERS	9	33	19	30	7	18	7	22	12	25	18	27	12	25

GEMEENTE	TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)													
	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	41	43	31	41	31	50	28	53	27	44	44	53	46	55
WAREGEM	3	50	9	49	10	35	7	43	10	39	14	43	22	52
DEERLIJK	7	34	8	57	11	56	18	72	6	71	7	36	36	40
WIELSBEKE	2	50	14	25	14	14	10	28	13	23	5	33	9	35
DENTERGEM	4	25	2	36	7	27	6	31	8	29			5	32
LENDELEDE	3	99	4	28	4	99	5	33	17	30	4	22	1	53
ANZEGEM	4	29	5	31	5	33	4	39	20	32	12	29	47	28
OOSTROZEBEKE	1	31	8	28	6	33	4	47	6	40	2	26	46	36
WAARMAARDE														
HEESTERT			5	22	1	36	4	18			4	13	3	38
TOTALEN	65	43	86	37	89	42	86	48	107	39	92	42	215	40
NIEUWE PROJECTEN	24	36	2	38	3	20	15	74	20	43	10	45	127	40
HUURDERS	4	32	8	33	15	24	5	30	21	39	18	37	30	33

Niettemin staat de grote vraag naar sociale huurwoningen is het toch opvallend dat heel wat kandidaat huurders een aanbod weigeren. In 2017 werden 217 woningen toegewezen waarvoor er ongeveer 1.750 kandidaat huurders moesten worden aangeschreven. Dit betekent dat - per toe te wijzen woongelegenheden - onze maatschappij gemiddeld méér dan 8 kandidaten dient aan te schrijven. Hieruit blijkt dat de woonnood niet altijd even precair is als de cijfers laten uitschijnen.

3.1.6. Tweejaarlijkse actualisatie

Volgens de wetgeving ter zake – BVR van 12 oktober 2007, artikel 8 – dienen minstens in elk oneven jaar, in de loop van het eerste semester, de registers der kandidaat-huurders volledige geactualiseerd te worden. Dit volgens de bepalingen van artikel 10, 11 & 12 van het MB van 30 juli 2008.

De aangeschreven kandidaten dienen verplicht schriftelijk te bevestigen dat zij nog ingeschreven wensen te blijven. Tevens dient nagezien te worden of zij nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde en kunnen de kandidaten – zo zij dit wensen – hun keuze aanpassen.

Minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar vóór de actualisatie al waren ingeschreven, moeten aangeschreven worden. Onze maatschappij hanteert hetzelfde principe dat al jaren gebruikelijk is namelijk: Alle kandidaat-huurders ingeschreven tot zes maanden voor de actualisatie worden aangeschreven.

Vooraleer de kandidaten aan te schrijven wordt eerst intern een controle gedaan op de inkomensvoorwaarde.

(De recentere inkomsten van alle kandidaten worden in bulk opgevraagd aan het FOD Financiën).

1°) Kandidaten (het grootse deel) waarvan wij het netto belastbaar inkomen ontvangen hebben en die voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Zij dienen enkel hun kandidatuur schriftelijk te bevestigen en hun keuze te bevestigen of te wijzigingen.

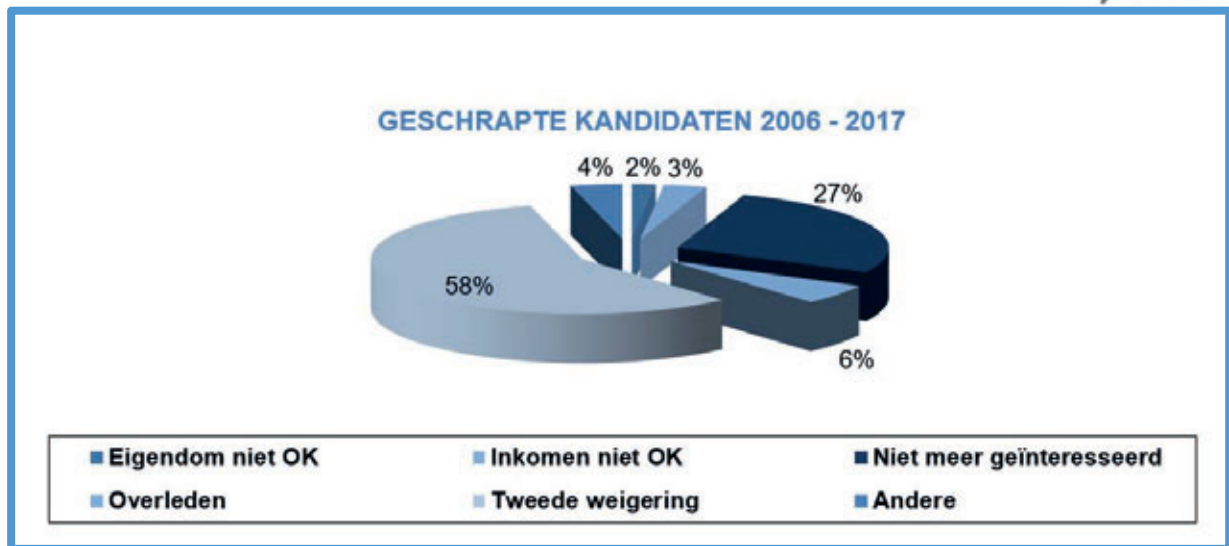
2°) Kandidaten waarvan wij geen inkomsten ontvangen of waarvan het netto belastbaar inkomen € 0,00 bedraagt. Deze kandidaten dienen ook een inkomstenbewijs te bezorgen.

3°) Kandidaten (een minderheid) waarvan wij het netto belastbaar inkomen ontvangen hebben, maar waarvan wij vaststellen dat dit boven de inkomensgrens ligt. Zij dienen te bewijzen dat hun huidig inkomen wel onder de inkomensgrens ligt om ingeschreven te blijven.

In eerste instantie hebben de aangeschreven kandidaten één maand de tijd om te reageren en dus de nodige documenten te bezorgen. Na die maand worden de kandidaten die niet gereageerd hebben opnieuw aangeschreven en krijgen zij alsnog twee weken de tijd op het nodige te doen.

Wie na die termijn niet heeft gereageerd , wordt geschrapt uit het register.

Bij de actualisatie van 2017 gaf dat volgend resultaat:



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

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

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

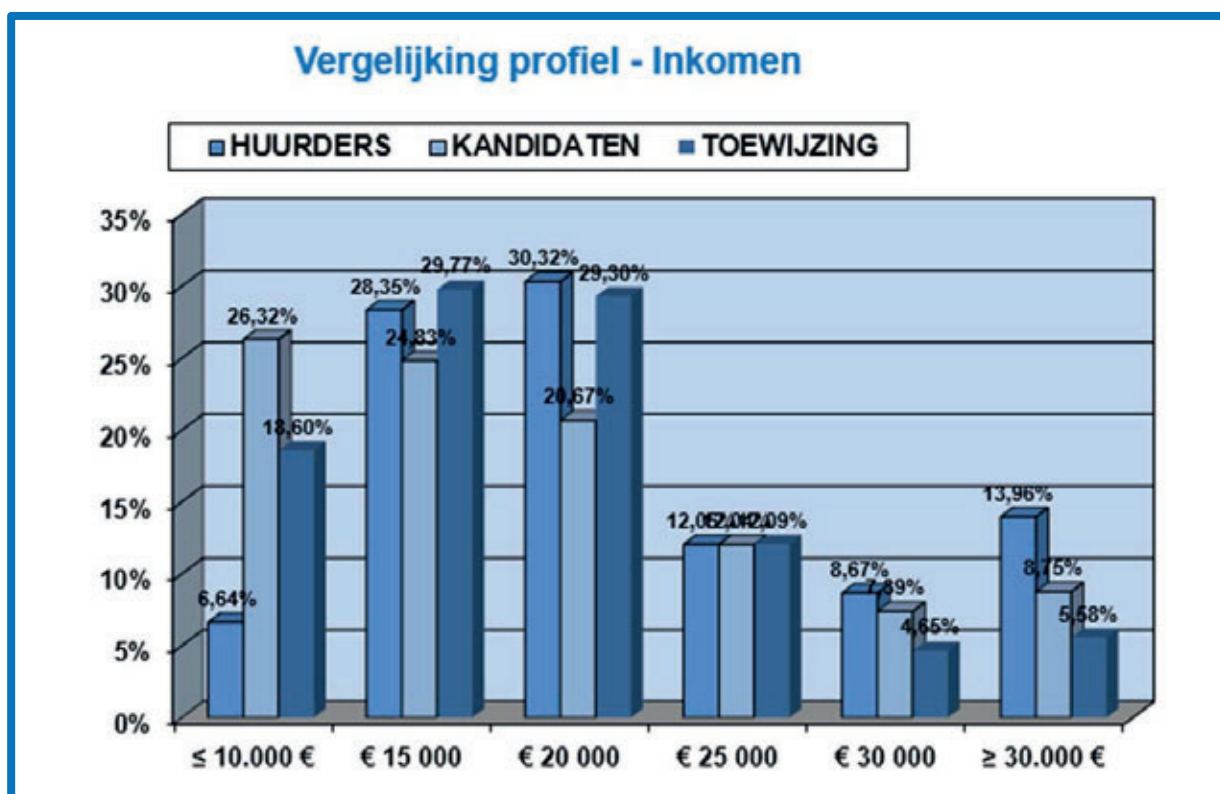
Andere redenen kunnen zijn:

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

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

15% van de kandidaten liet weten niet meer geïnteresseerd te zijn.

Maar liefst 75% van de kandidaten werd geschrapt omwille van een tweede weigering.



Wat het inkomen van de huurder betreft stellen wij vast dat er slechts een beperkt aantal een inkomen heeft lager dan € 10.000.

De grootste groep (58,42%) heeft een inkomen tussen €10.000 en € 20.000.

De belangrijkste reden is het feit dat iets meer dan 54% van onze huurders alleenstaanden zijn en dus maar één inkomen hebben.

Van de kandidaten heeft méér dan de helft (51,15%) een jaarinkomen lager dan € 15.000. Er zijn nog 4 kandidaten die zijn ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen van het BVR 20 oktober 2000.

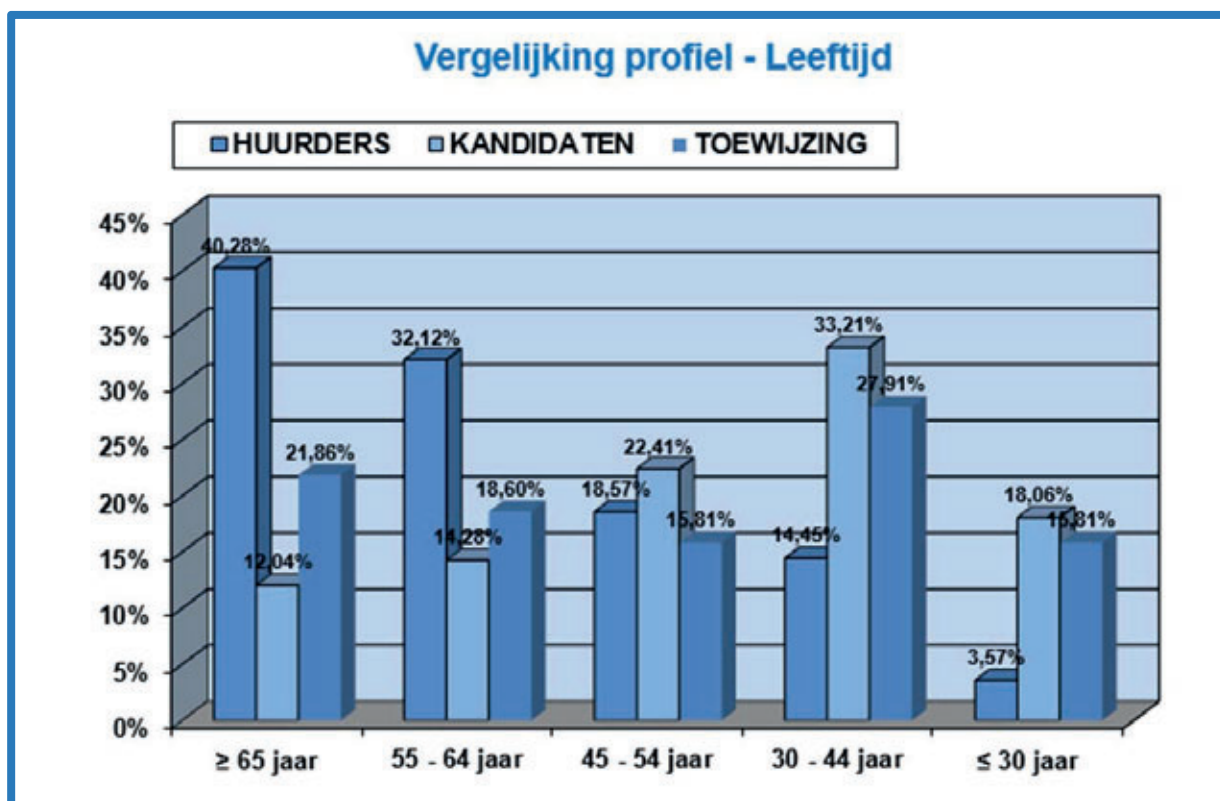
Ongeveer de helft (48,37%) van de inkomens van nieuwe huurders is lager dan € 15.000. Er waren 12 toewijzingen (5,58%) aan gezinnen met een inkomen hoger dan € 30.000. Het betrof telkens koppels met of zonder kinderen.

Het gemiddelde gezinsinkomen bedraagt:

Huurders: € 20.115,90

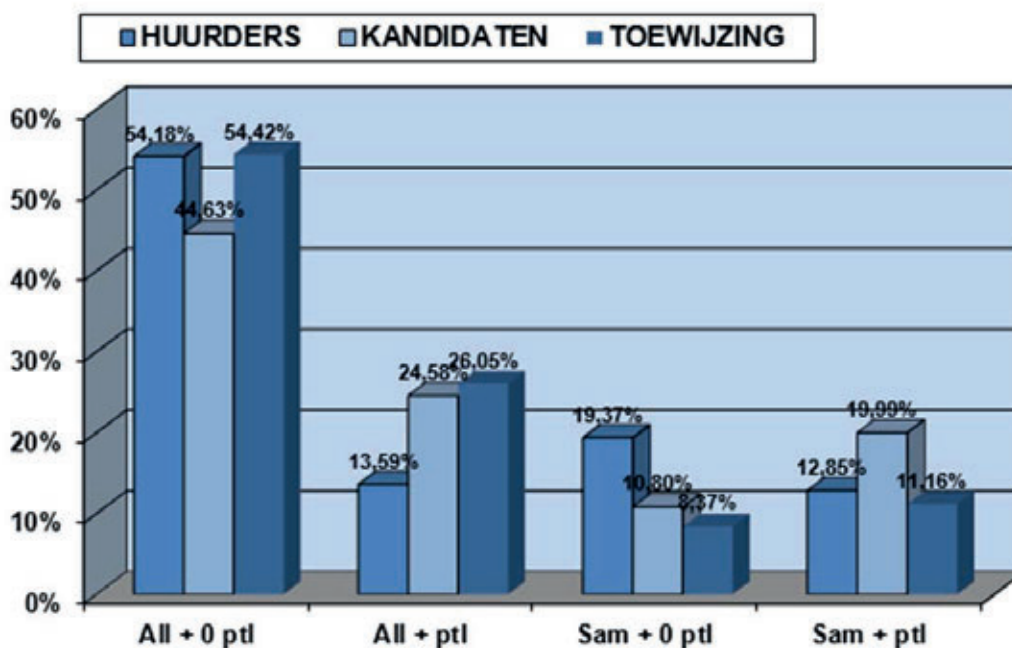
Kandidaten: € 15.316,19

Toewijzingen: € 15.611,29



43% van de zittende huurders is 65 jaar of ouder. Dit komt uiteraard door het feit dat de meeste huurder blijven wonen. Ook het ruime aanbod aan appartementen (gelijkvloers of met lift) wordt grotendeels bewoond door oudere personen. Opvallens i de dalng van het aantal ingesxchreven kandidaten van 65 jaar of ouder. Dit komt enerzijds door het grotere aandeel toewijzingen aan 65-plussers via de lokale toewijzgsinreglementen en anderzijds omwille van het wegvallen van de uitzonderingsregel op de eigendomsvoorwaarde voor personen van 55 jaar of ouder.

Vergelijking profiel- Gezin

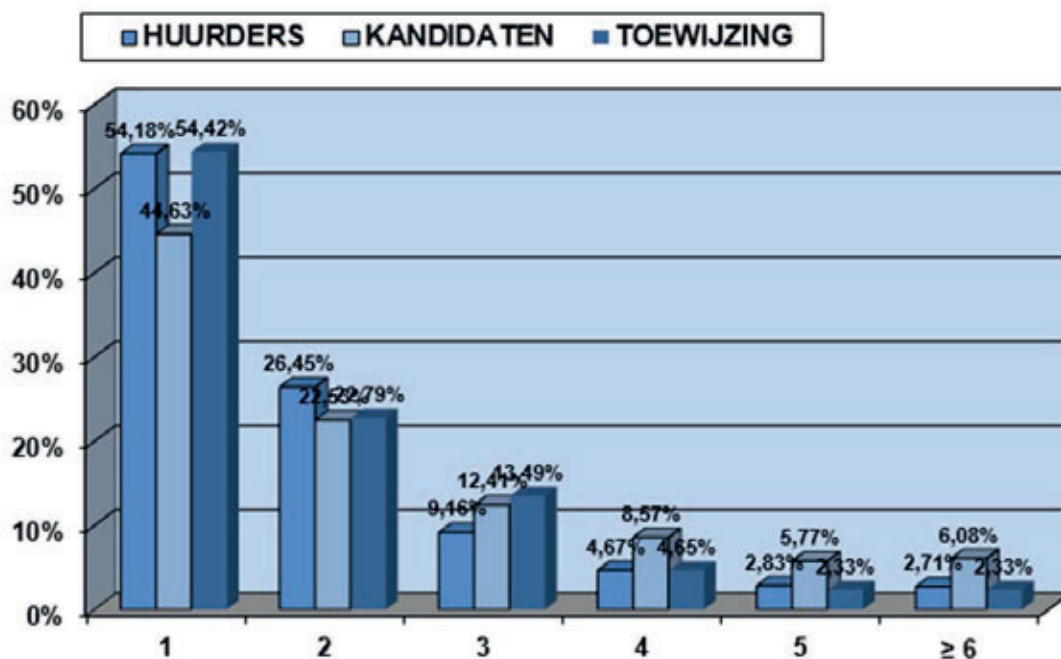


Ongeveer drie vierden van de huurders (73,55%) zijn alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen. Ongeveer 60% van het verhuurder patrimonium bestaat uit woongelegenheden met 0,1 of 2 slaapkamers.

Van de kandidaten zijn 55,43% alleenstaanden of samenwonende zonder kinderen.

Van de nieuwe huurders zijn 62,79% alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen. 168 van de 215 (of 78,14%) toegewezen woongelegenheden in 2017 hadden 0,1 of 2 slaapkamers.

Vergelijking profiel - Aantal personen

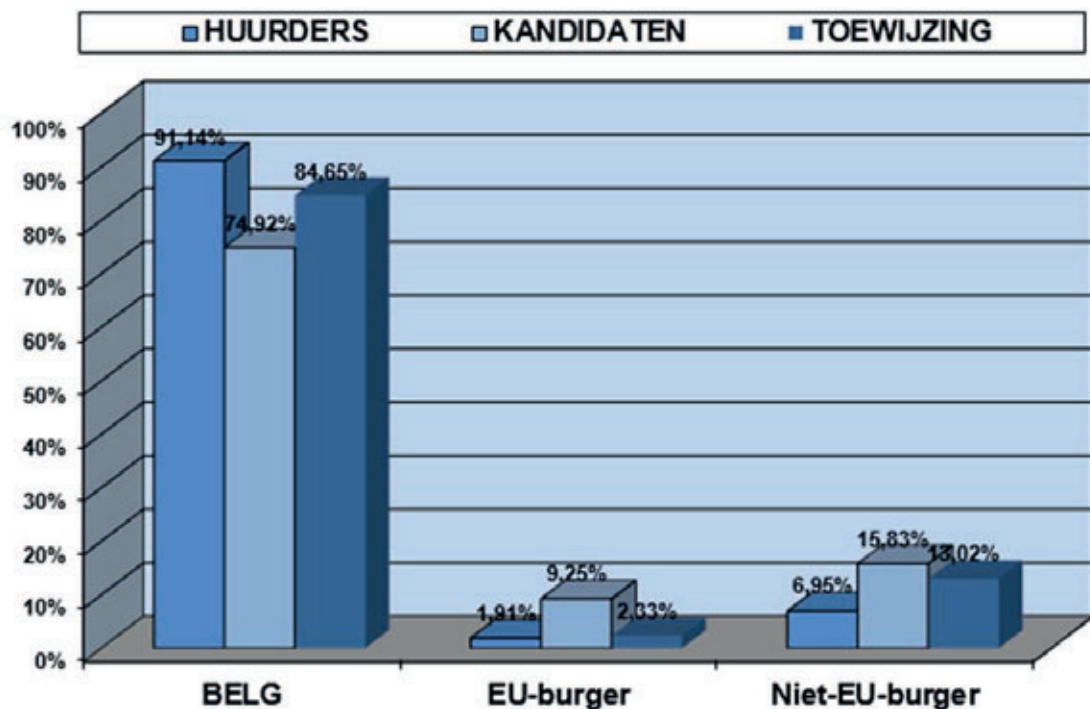


Slechts een vijfde (19,37%) van de gezinnen van onze huurder bestaat uit meer dan 3 personen. Dit terwijl 40,27% woongelegenheden zijn met 3 slaapkamers of meer.

32,83% van de kandidaten zijn gezinnen bestaande uit 3 personen of meer.

Bij de nieuwe huurders bedraagt het aandeel gezinnen bestaande uit 3 personen of meer 22,80%. Dit komt zo goed als perfect overeen met het aantal toegewezen woongelegenheden met 3 slaapkamers of meer (21,86%).

Vergelijking profiel - Nationaliteit



Wat betreft nationaliteit blijkt het grootste deel van onze huurders & kandidaten de Belgische nationaliteit te hebben. Het aandeel Niet-EU-burgers bij kandidaten en nieuwe huurders stijgt wel de laatste jaren. Daarbij wordt vastgesteld dat als men kijkt naar afkomst (geboorteland) de verhoudingen anders komen te liggen. Het aandeel personen geboren in een niet-EU-land ligt merkelijk hoger, vooral bij kandidaten en toewijzingen (nieuwe huurders), dit omdat veel van die personen een EU-nationaliteit hebben. Voornamelijk Nederland, Spanje, Italië & Portugal.

3.1.7. Huurovereenkomst

Wanneer de kandidaat huurder de aangeboden woning of appartement wenst te huren, wordt een huurovereenkomst opgemaakt. Het betreft hier modelovereenkomsten opgesteld door de overheid. De inhoud hiervan werd volledig gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016. Deze trad in werking voor huurders die hun overeenkomst ondertekenden vanaf 1 maart 2017.

De huurovereenkomsten die vanaf 1 maart 2017 gesloten worden met nieuwe huurders zullen voortaan een duur van negen jaar krijgen, desgevallend verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 jaar.

Huurders die een huurovereenkomst hebben ondertekend voor 1 maart 2017 behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur. Huurders van categorie A en B kunnen bovendien opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten als de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Als een huurder die een tijdelijke huurovereenkomst sloot vanaf 1 maart 2017, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, zal de duur van de nieuwe huurovereenkomst berekend worden naargelang die periode waarin hij zich bevindt. Zit hij nog in de negenjarige periode, dan loopt de duurtijd tot het einde van die negenjarige periode, maar wel met een minimum van 3 jaar. Als de huurder al in een verlengingsperiode van 3 jaar zit, zal de duurtijd terug 3 jaar zijn.

Voor de afloop van de betreffende negenjarige dan wel driejarige periode moet de verhuurder nagaan of de huurder nog voldoet aan enerzijds de inkomstenvoorwaarde, en anderzijds de voorwaarden inzake bezettingsgraad. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst met een termijn van 3 jaar verlengd.

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

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

- Moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Moet de huurovereenkomst ondertekenen
- Heeft 'woonrecht' (recht om te blijven wonen, indien andere gezinsleden de woning verlaten)
- Kan het kooprecht zittende huurder uitoefenen. (dit recht kan nog uitgeoefend worden tot 31 december 2021. Het kooprecht zittende huurder vervalt immers maar in het Besluit van 23 december 2016 is er een overgangsperiode bepaald)

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

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

dit recht kan nog uitgeoefend worden tot 31 december 2021 gezien de overgangsperiode bepaald in het Besluit van 23 december 2016.

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

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

De huurovereenkomst wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend, moet een waarborg worden gestort. Deze bedraagt tweemaal de basishuur met een maximum € 840,00 (te indexeren tot € 953,00 in 2017).

Het plaatselijke OCMW kan zich schriftelijk borg stellen en garandeert dat de waarborg binnen de 18 maanden wordt opgebouwd en doorgestort. Op 31 december 2017 liepen er 18 schriftelijke garanties die uitgeschreven waren door plaatselijke OCMW's.

Sedert maart 2014 krijgt de nieuwe huurder de mogelijkheid om zijn waarborg in schijven op te bouwen. Dit kan maximum over een periode van 18 maanden. De eerste betaling is gelijk aan minimum de reële huur en dient betaald te worden voor de ondertekening van de huurovereenkomst. De afbetalingen brengen in hoofde van de huurder onmiddellijk interesten op. De administratieve kost die hiervoor éénmalig aangerekend wordt, bedraagt 13 euro.

In de loop van 2017 maakten 43 huurders gebruik van deze mogelijkheid. Gezien dit afbetalingssysteem bekender wordt bij het publiek en de begeleidende diensten zien en verwachten we nog een duidelijke groei.

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 en ook opgenomen in het huurcontract. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

Om dit laatste te controleren wordt iedere nieuwe huurder ongeveer 3 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 2017 werden er 232 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren. Voor 182 huurders was dit pas een eerste huisbezoek. Dit huisbezoek vindt plaats 3 maand na het betrekken van de woning. Door de vele nieuwbouwprojecten in 2017 verdubbelde het aantal eerste huisbezoeken ten opzichte van 2016.

- 70 % huurders waren onmiddellijk in orde bij het 1° bezoek
- 19 % huurders dienden nog enkele kleine zaken in orde te stellen. Deze punten werden in orde gebracht tegen het 2^{de} of 3^{de} huisbezoek
- 11 % 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 eventueel samen met het OCMW/CAW verder opgevolgd tot op het moment waarop ze definitief geëvalueerd worden (21 maanden na start huurovereenkomst).

In vergelijking met voorgaande jaren kan worden vastgesteld dat de nieuwe instroom huurders intensievere begeleiding nodig heeft

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

3.1.9. Huisbezoeken na de proefperiode

Sinds 2008 wordt er meer aandacht besteed aan huisbezoeken bij huurders die reeds langere tijd bij Mijn Huis een woongelegenheden huren. Vanaf 1 januari 2013 wordt er regionaal gewerkt. De doelstelling beoogt dat de dienst verhuring na enkele jaren bij iedere huurder langs geweest zal zijn.

In 2017 werden er 136 huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken gingen door hoofdzakelijk naar aanleiding van klachten van allerlei aard (vaststellingen door een afgevaardigde van de maatschappij, bureaus, externe diensten, ...). In het grootste gedeelte van de situaties kon het probleem opgelost worden met één of twee huisbezoeken. Een aantal situaties vraagt echter een verdere opvolging.

Het aantal huisbezoeken was merkbaar lager dan deze van 2016. Door de wijzigingen in de wetgeving dienden de regioverantwoordelijken voorrang te geven aan de 161 huisbezoeken inzake onderbezetting (zie 3.1.11).

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

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

Op 31.12.2017 werden er door de dienst verhuring reeds 1178 huurders minstens 1 maal bezocht (sinds 2008).

3.1.10. Huurprijsberekening

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

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

- patrimoniumkorting: varieert omgekeerd evenredig met de marktw waarde van de woning en ligt tussen de 0 en 137 euro; deze korting is dus afhankelijk van de grootte en het comfort van de woning
- energiecorrectie: vermeerdering/vermindering huurprijs volgens de betere of zwakkere energieprestatie van de woning (zie punt 4.1.10) → deze korting werd voorlopig uitgesteld
- gezinskorting: 18 euro per persoon ten laste van de huurder

De minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktw waarde van de woning en ligt tussen de 120 en 240 euro.

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

3.1.11. Onderbezetting voor huurders voor 01.03.2017

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 is in voege vanaf 1 maart 2017. (Art. 37ter).

Als een huurder een onderbezette woning of appartement bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een valabel aanbod een maandelijkse bijkomende vergoeding.

Wanneer is een woning of appartement onderbezet?

Indien de woning of het appartement 2 of meer slaapkamers telt dan het aantal gezinsleden.

AANTAL GEZINSLEDEN	3 SLK	4 SLK	5 SLK
1	+ 2 slk	+ 3 slk	+ 4 slk
2	OK	+ 2 slk	+ 3 slk
3	OK	OK	+ 2 slk
4 of meer gezinsleden	OK	OK	OK

Hoeveel bedraagt de onderbezettingsvergoeding?

In 2017 bedraagt deze vergoeding € 30,00/maand per overtollige slaapkamer. (Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Voor de eerste overtollige slaapkamer wordt de vergoeding echter niet aangerekend.

AANTAL GEZINSLEDEN	3 SLK	4 SLK	5 SLK
1	€ 30/mnd	€ 60/mnd	€ 90/mnd
2		€ 30/mnd	€ 60/mnd
3			€ 30/mnd
4 of meer gezinsleden			

Wat is een valabel aanbod?

De woning of het appartement dat wordt aangeboden, moet aan volgende voorwaarden voldoen.

1°) De woongelegenheden mag geen aanleiding geven tot onderbezetting. (in de praktijk betekent dit meestal dat het om woningen of appartementen met 1 of 2 slaapkamers gaat)

2°) De aangeboden woongelegenheden moet binnen een straal van 5 kilometer liggen van de huidige huurwoning/huurappartement.

3°) De te betalen huurprijs van de aangeboden woning (reële huur + huurlasten + eventueel huur garage, standplaats of carport) mag niet hoger liggen dan de huidige te betalen huurprijs.

Wat als een huurder van een onderbezette woning zich niet wenst in te schrijven voor een kleinere woongelegenheden?

Al deze huurders zullen door onze maatschappij automatisch ingeschreven worden voor aangepaste woongelegenheden binnen de deelgemeente, waar de huurder woonachtig is. (enkel indien er geen valabel aanbod is binnen die deelgemeente, worden woongelegenheden in de aanpalende deelgemeenten in aanmerking genomen)

Wanneer zal er een aanbod gedaan worden?

Dit is moeilijk in te schatten. Gezien de meeste huurders contracten hebben van onbepaalde duur, kunnen wij niet weten wanneer er een kleinere woongelegenheden beschikbaar zal komen, binnen de voorwaarden zoals hierboven vermeld.

Wat na een eerste weigering?

Na een eerste weigering wordt er gedurende drie maanden geen aanbod meer gedaan aan de betrokken huurder.

Als de huurder een tweede valabel aanbod weigert, dan wordt de onderbezettingsvergoeding aangerekend. Dit vanaf de eerste maand na de tweede weigering.

In principe blijft de onderbezettingsvergoeding verschuldigd tot de (te grote) woongelegenheden wordt opgezegd.

Mocht evenwel de gezinssituatie wijzigen, waardoor er geen twee overvloedige slaapkamers meer zijn, dan wordt de onderbezettingsvergoeding niet meer aangerekend vanaf de eerste maand na de registratie van de gewijzigde gezinssamenstelling.

Wat is het resultaat op 31.12.2017?

In 2017 waren er 204 huurders waarvan de woning/appartement onderbezet was.

Het resultaat van deze intensieve opvolging (hoofdzakelijk naar aanleiding van de vele huisbezoeken) op 31/12/2017 ziet er als volgt uit :

- 27 opgelost
- 22 kandidaat (al dan niet voor een valabel aanbod)
- 37 bereid tot inschrijving (nog niet ingeschreven)
- 112 weigeren om te verhuizen
- 6 nog te bezoeken

Vanzelfsprekend zal dit in 2018 verder opgevolgd worden. In de jaren die volgen zal hiervoor een continue update nodig zijn. Het best zal dit gebeuren bij een jaarlijkse actualisatie van deze problematiek.

3.1.12. Eigendom

Voor 01.03.2017 mag de huurder, geen woning/ appartement/ bouwgrond VOLLEDIG in volle eigendom of vruchtgebruik hebben.

Sinds 01.03.2017 mag de huurder, geen woning/ appartement/ bouwgrond VOLLEDIG of GEDEELTELIJK in volle eigendom of VOLLEDIG vruchtgebruik hebben. Men mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn, waarin een woning/ appartement/ bouwgrond werd ondergebracht.

Indien men een eigendom verwerft na 01.03.2017 als huurder;

- Men krijgt een opzegtermijn van 6 maanden bij verwerving van een woning, behalve bij een kosteloze verwerving, dient men het te vervreemden binnen het jaar.
- Bij een bouwgrond krijgt men een opzegtermijn van 6 maanden ingaand 5 jaar na verwerving.

Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling, indien men reeds voor 01.03.2017 een eigendom verworven heeft.

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 01.03.2017 een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom zouden hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. Op 31.03.2017 werd de desbetreffende huurders op de hoogte gesteld dat ze hun eigendom dienden te vervreemden tegen 30.04.2018.

33 huurders bezaten een eigendom:

-13 huurders zijn ondertussen volledig in orde met de eigendomsvoorwaarde.

-1 huurder dient nog te vervreemden binnen 1 jaar na tekenen van de huurovereenkomst (55+).

-6 huurders zijn op heden in de onmogelijkheid om te verkopen (attest of akte door de notaris).

De huurders ontvingen een schrijven waarin wij ons hiermee akkoord verklaarden, maar dat men ons jaarlijks dient op de hoogte te stellen over de situatie.

-5 huurders zijn op heden volgens een persoonlijke verklaring in de onmogelijkheid om te verkopen.

De huurders ontvingen een schrijven met de vraag om hun situatie te laten bevestigen door een attest of akte van de notaris.

-8 huurders dienen hun eigendom nog te vervreemden, waarvan 4 huurders verklaren dat de akte binnenkort doorgaat.

Indien de woning niet verkocht is tegen 30.04.2018, volgt er een opzeg van 6 maanden met ingang vanaf 01.05.2018.

3.1.13. Taal

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

Wat is een basistaalvaardigheid Nederlands?

Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Dit is hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold.

Huurdersverplichting

De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. U kunt een inschrijving, toewijzing of toetreding dus niet weigeren omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Bepaalde huurders kunnen een vrijstelling of uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Wat indien niet voldaan na 1 jaar?

Voldoet de huurder niet aan het vereiste taalkennisniveau? Dan vormt dit geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete tussen de 25 en 5.000 euro opleggen. Zo'n geldboete kan hij alleen opleggen na een aanmaning en ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op, dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.

3.1.14. EPC verslag

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

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

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

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

In 2017 werden er in opdracht van Mijn Huis 64 energiecertificaten opgemaakt. Hiervan zijn er 63 certificaten opgesteld naar aanleiding van nieuw verhuurde woningen. De gemiddelde score bedraagt hier 313.77. Eén certificaat werd afgeleverd naar aanleiding van verkoop van een woning, de score bedroeg hier 1034.

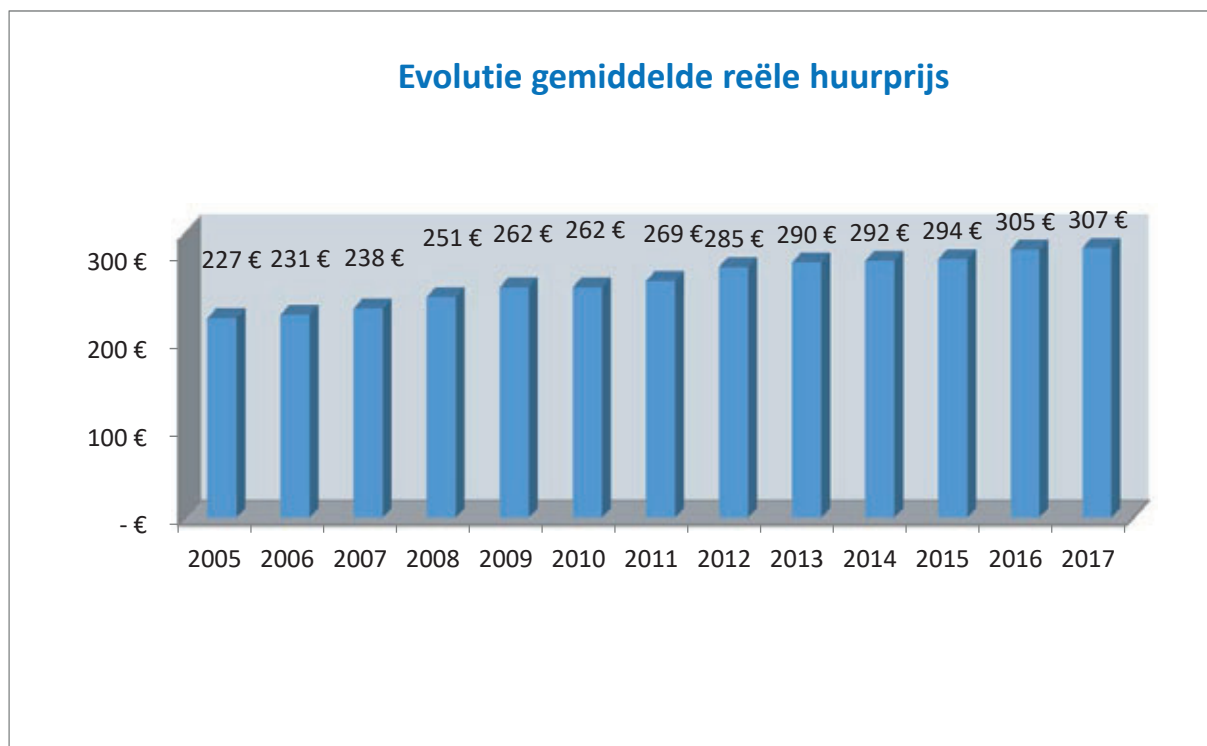
Het opmaken van deze certificaten kent natuurlijk ook een kostprijs. Deze wordt in onderstaande tabel weergegeven.

	aantal	totale kostprijs (incl. btw)	Gemiddelde kostprijs/certificaat
EPC-certificaat naar aanleiding van nieuwe verhuuring	64	€ 6.760,00	€ 105,63
EPC-certificaat naar aanleiding van verkoop woning	1	€ 125,00	€ 125,00
TOTAAL	65	€ 6.885,00	

Op een totaal van 1691 woningen die Mijn Huis in haar patrimonium had, beschikte Mijn Huis op 31/12/2017 reeds over 781 EPC-verslagen.

3.2. Huurinkomsten

De totale huuropbrengst in 2017 bedroeg € 6 500 984,22.



Na correctie ingevolge inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in het patrimonium van Mijn Huis 307.00 euro (= toestand 31/12/2017). De reële huurprijs was in 2016 nog 305.00 euro. De reële stijging bedraagt dus amper 2 euro of 0.65 %. In het kader van de betaalbaarheid van nieuwe projecten is dit dus evident ontoereikend.

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

3.3. Huurachterstal en huurschade

3.3.1. Gewone huurachterstal

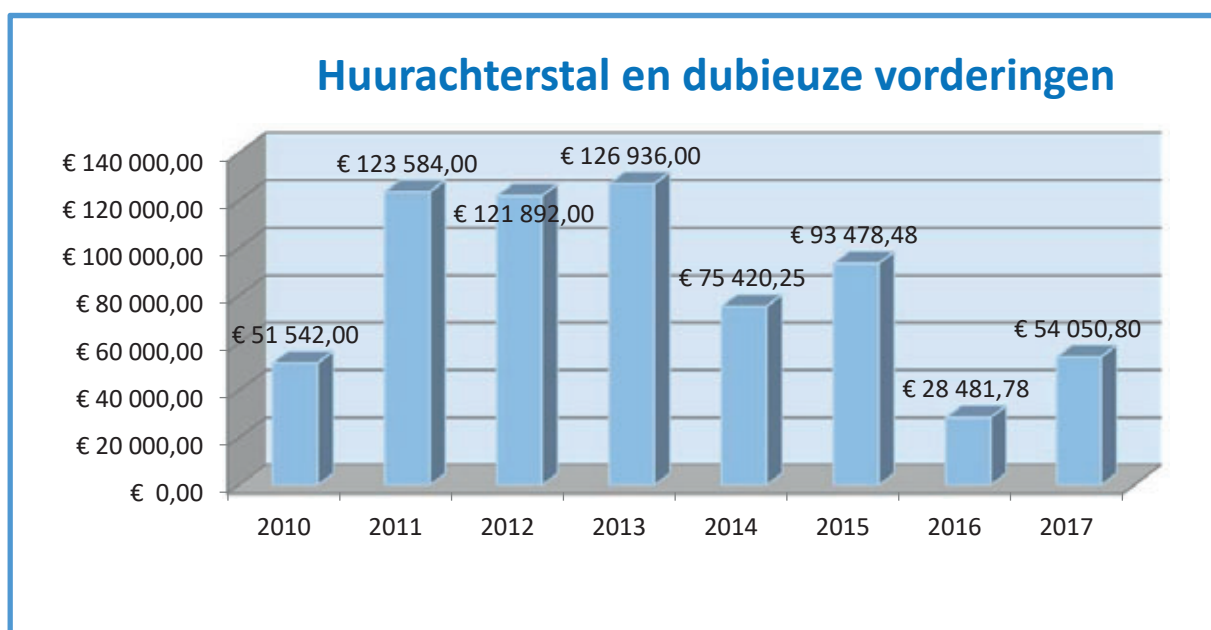
Op 31 december 2017 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €8.192,97 of 0,12 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €6 500 984,22. Eind 2016 bedroeg de gewone huurachterstal €6.289,02 of 0,11 % van de totale huuropbrengsten.

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

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

3.3.2. Dubieuze vorderingen

Eind 2017 bedroeg het totale bedrag aan huur- en dubieuze achterstallen € 54 050,80 waarvan € 8 192,97 gewone huurachterstallen. De dubieuze of moeilijk te innen achterstallen, bedroegen € 45 857,83 zijnde de huurachterstal, het openstaande bedrag aan huurschade van vertrokken huurders en de gerechtskosten dientengevolge.



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

3.3.3. Geregistreerde klachten

In 2016 werden er 30 klachten geregistreerd. Geregistreerde klachten zijn schriftelijke klachten van huurders, kandidaat-huurders of derden waarbij men een klacht heeft over een beslissing van cvba Mijn Huis. Binnen de 10 dagen dient de maatschappij deze klacht voor ontvangst te bevestigen en binnen de 45 dagen dient de maatschappij een antwoord of oplossing inzake de klacht te bieden. Deze klachten worden geregistreerd en jaarlijks dient de maatschappij een vragenlijst door te sturen naar de Vlaamse Ombudsdienst.

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

vragenlijst voor het verslag 2017 over de interne klachtenbehandeling binnen uw SHM			
Naam van uw sociale huisvestingsmaatschappij:		cvba MIJN HUIS	
Totaal aantal klachten:			18
<i>Aantal dagen tussen de ontvangstdatum van de klacht en de verzenddatum van uw antwoord</i>	0-45 dagen: meer dan 45 dagen: gemiddeld aantal dagen :		18 0
Aantal onontvankelijke klachten:			0
<i>Aantal onontvankelijke klachten volgens reden van onontvankelijkheid</i>	Al eerder klacht ingediend: Meer dan een jaar voor indiening: Nog niet alle beroepsprocedures aangewend: Jurisdictioneel beroep aanhangig: Kennelijk ongegrond: Geen belang: Anoniem: Beleid en regelgeving:		0 0 0 0 0 0 0 0
Aantal ontvankelijke klachten:			18
<i>Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid</i>	gegrond: deels gegrond: ongegrond:		18 0 0
<i>Aantal gegronde en deels gegronde klachten volgens mate van oplossing</i>	opgelost: deels opgelost: onopgelost:		12 6 0
<i>Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten volgens de ombudsnorm:</i> <i>Ombudsnorm</i> Niet-correcte beslissing: Te lange behandeltermijn: Ontoereikende informatieverstrekking: Onvoldoende bereikbaarheid: Onheuse bejegening: Andere:		<i>Aantal</i> 3 0 0 0 0 15	

Aantal klachten volgens de drager	brief: mail: telefoon: fax: bezoek:		15 3 0 0 0
Aantal klachten volgens het kanaal waarlangs de klacht is binnengekomen	rechtstreeks van burger: via kabinet: via Vlaamse ombudsdienst: via georganiseerd middenveld: andere kanalen:		18 0 0 0 0
KLACHTEN INGEDEELD IN INHOUDELIJKE CATEGORIEËN			
ANDERE			
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond: deels gegrond: ongegrond:		1 0 0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost: deels opgelost: onopgelost:		1 0 0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:			
Ombudsnorm		Aantal	
Niet-correcte beslissing:		0	
Te lange behandeltermijn:		0	
Ontoereikende informatieverstrekking:		0	
Onvoldoende bereikbaarheid:		0	
Onheuse bejegening:		0	
Andere:		1	
DOMICILIEFRAUDE			
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	gegrond: deels gegrond: ongegrond:		2 0 0

<i>Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing</i>	opgelost: deels opgelost: onopgelost:		2 0 0
<i>Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:</i> <i>Ombudsnorm</i> Niet-correcte beslissing: Te lange behandeltermijn: Ontoereikende informatieverstrekking: Onvoldoende bereikbaarheid: Onheuse bejegening: Andere:		<i>Aantal</i> 0 0 0 0 0 2	
LEEFBAARHEID <i>Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid</i>	gegrond: deels gegrond: ongegrond:		13 0 0
<i>Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing</i>	opgelost: deels opgelost: onopgelost:		7 6 0
<i>Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:</i> <i>Ombudsnorm</i> Niet-correcte beslissing: Te lange behandeltermijn: Ontoereikende informatieverstrekking: Onvoldoende bereikbaarheid: Onheuse bejegening: Andere:		<i>Aantal</i> 3 0 0 0 0 10	
ONDERHOUD <i>Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid</i>	gegrond: deels gegrond: ongegrond:		1 0 0
<i>Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing</i>	opgelost: deels opgelost: onopgelost:		1 0 0

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

IV RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

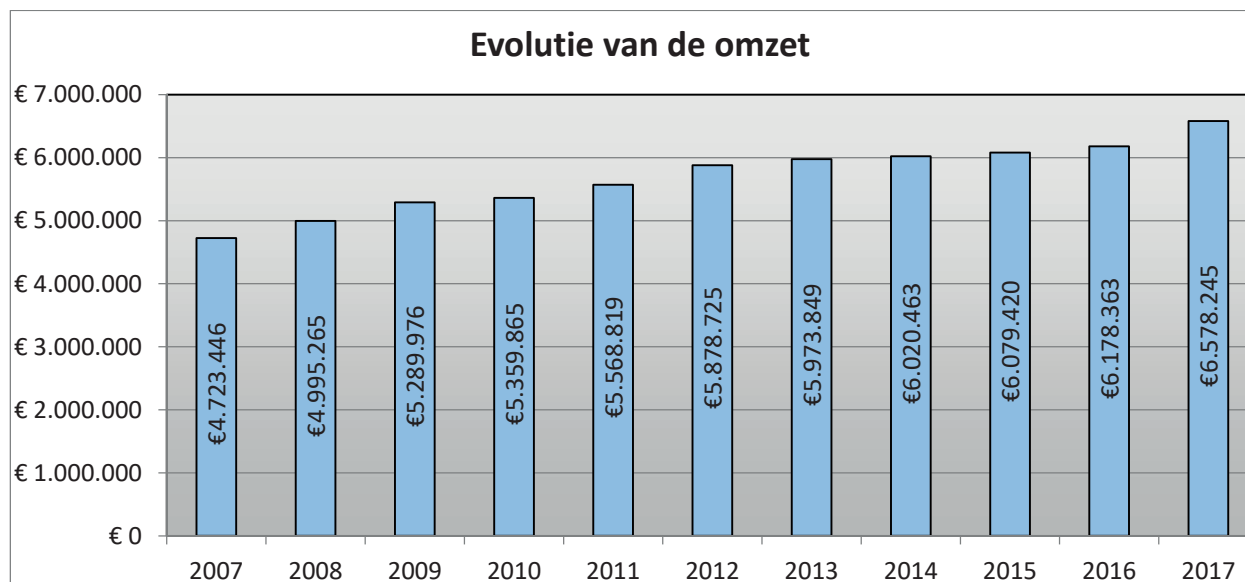
4.1. Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap is opgebouwd uit:

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

De totale omzet is in 2017 met 6,47 % gestegen tot € 6.578.244,71. Dit is € 399.881,38 meer dan in 2016. Deze stijging is vooral te verklaren door de ingebruikname van 135 nieuwe wooneenheden gedurende het laatste boekjaar.

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



4.2. Belangrijkste kosten

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

De kosten stegen ten opzichte van 2016 met € 166.981,32 en bedroegen in totaal € 5.870.271,73.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de afschrijvingen van het patrimonium (+ 325.348,47). De onderhoudskosten daarentegen daalden met € 185.515,39.

Daarnaast stegen ook de intresten op VMSW-leningen (+ 217.867,00) maar deze worden dan wel ruimschoots gecompenseerd door de FS3-intrestsubsidies.

Daarnaast valt vooral de beweging van de beheersvergoeding aan de VMSW op (- 100.236,67) doordat de beheersvergoedingen die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten vanaf 2017 bij het project gevoegd zullen worden en niet langer als kosten beschouwd worden.

	2013	2014	2015	2016	2017
Administratiekosten	€ 141.933,00	€ 111.939,56	€ 137.475,33	€ 126.207,70	€ 164.764,96
Onderhoud en herstel	€ 1.261.478,00	€ 1.182.241,38	€ 1.081.344,49	€ 1.277.910,40	€ 1.092.541,33
Brandverzekeringen	€ 49.176,00	€ 64.006,02	€ 67.338,17	€ 67.596,46	€ 67.928,41
Beheersvergoeding VMSW	€ 95.588,00	€ 134.720,68	€ 69.570,26	€ 111.190,82	€ 10.954,15
Energiecertificaten	€ 16.152,00	€ 9.087,10	€ 14.666,20	€ 10.932,60	€ 8.185,65
Bezoldigingen	€ 790.483,00	€ 793.800,45	€ 762.353,19	€ 848.314,98	€ 845.804,51
Afschrijvingen	€ 2.081.777,00	€ 2.189.619,62	€ 2.468.721,85	€ 2.580.114,24	€ 2.903.709,50
Onroerende voorheffing	€ 384.324,00	€ 428.629,48	€ 350.911,92	€ 409.881,10	€ 382.216,23
Kosten van schulden	€ 1.266.528,00	€ 1.429.152,55	€ 1.574.149,10	€ 1.729.133,55	€ 1.944.898,81

4.2.1. Administratiekosten

Deze kosten stegen met ca. 30 % of € 38.557,25 in vergelijking met vorig jaar.

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

4.2.2. Onderhoud en herstel

Dit zijn de kosten die cvba Mijn Huis spendeert aan het onderhoud en herstel van de vaste activa. Het overgrote deel daarvan, met name € 1.072.825,27 wordt besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen.

Deze kosten daalden in vergelijking met vorig jaar met € 185.515,39. De daling van deze kosten is volledig te wijten aan een kritischer beleid enerzijds en door meer te werken met raamcontracten anderzijds.

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

4.2.3. Brandverzekering

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

In de polis van Mijn Huis is een clausule “afstand van verhaal” voorzien. Dit betekent dat de eigen brandverzekering tussenkomt bij schade aan het gebouw ten gevolge van een schadegeval veroorzaakt door de huurder. In principe moet de huurder deze schade alsook zijn eigen inboedel zelf verzekeren. Op aanwijzen van de VMSW mag cvba Mijn Huis echter geen risico lopen voor het geval de huurder zelf, niet of onderverzekerd is. De dekking afstand van verhaal wordt daarom in de eigen polis opgenomen. Deze kosten worden verhaald op de huurder via een huurlast.

De brandverzekering werd in 2012 her aanbesteed en toevertrouwd aan Ethias. De nieuwe patrimoniumpolis zorgde voor een aanzienlijke kostenvermindering ($\pm 55\%$) in vergelijking met voorheen. In vergelijking met vorig jaar bleef deze kost nagenoeg gelijk. Naar aanleiding van het GLOBO-onderzoek door de Afdeling Toezicht zal het contract voor de aanbesteding in 2018 opnieuw aanbesteed worden.

4.2.4. Beheersvergoeding VMSW

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

Projectleningen via FS3 worden 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 de koopactiviteiten

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

Vanaf 2017 zullen deze beheerskosten niet meer als dossierkosten worden beschouwd maar als een investering om dan, net als oa. de erelonen van architecten en studiebureaus, te worden toegevoegd aan het bouwproject waarop ze betrekking hebben. Die beheerskosten worden samen met het nieuwbouwproject geactiveerd om ze dan nadien af te schrijven over dezelfde termijn (33 jaar).

De komende jaren zullen de kosten van de beheersvergoeding fluctueren in functie van de verkopen (die wel nog als dossierkosten worden beschouwd).

Voor 2017 betaalde Mijn huis hiervoor € 10.954,15.

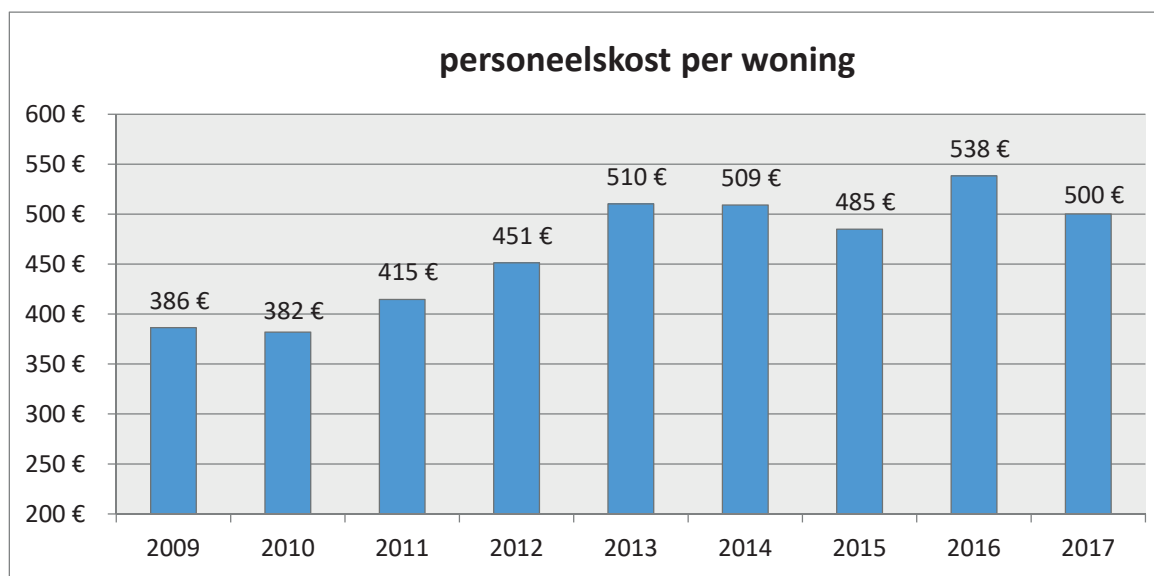
4.2.5. Bezoldigingen

De personeelskosten zijn in totaliteit met € 2.510,47 gedaald.

	2016	2017
Bedienden	€ 548.726,40	€ 532.114,34
Arbeiders	€ 53.143,22	€ 54.173,32
Patronale lasten	€ 168.667,00	€ 167.216,90
Andere	€ 77.778,36	€ 92.299,95
	€ 848.314,98	€ 845.804,51

Hierbij de opmerkelijkste feiten in vergelijking met 2016.

- De wedden van de bedienden zijn grotendeels door een aantal afwezigheden, met € 16.612,06 of ca. 3,00 % gedaald.
- De lonen van de arbeiders stegen met 2 % (index).
Deze lonen omvatten naast de bezoldiging van de onderhoudstechnieker eveneens de bezoldigingen van de conciërges.
- De andere personeelskosten stegen met 18,66 %, hetzij € 14.521,59, in vergelijking met vorig jaar.



Door de stijging van het patrimonium met 135 wooneenheden daalde de personeelskost per woning/jaar met bijna 8 % van € 538 naar € 500 in 2017.

4.2.6. Afschrijvingen

De afschrijvingen van het patrimonium zijn met € 325.348,47 gestegen t.o.v. 2016.

De voornaamste reden van deze sterke stijging is de beslissing door de Vlaamse Overheid om vanaf 2011 de afschrijvingstermijnen voor nieuwe projecten te verkorten van 50 tot 33 jaar. Dit zal in de toekomst een substantiële verhoging van de afschrijvingen met zich meebrengen en vanzelfsprekend op het resultaat wegen.

Daarenboven is er de stijgende waarde van het patrimonium door ingebruikname van nieuwe woningen/appartementen (135 huizen & appartementen in 2017) en afgewerkte renovaties. Daarnaast zullen door vervangingsbouw van de appartementen en woningen (oa. Cardijn/Cottreel in Vichte & Verhammelaan in Deerlijk) de afschrijvingen sterker stijgen dan de huuropbrengsten.

4.2.7. Onroerende voorheffing

Zoals iedere eigenaar in het Vlaams Gewest moet cvba Mijn Huis onroerende voorheffing betalen op onze onroerende bezittingen. Het tarief voor een sociale huisvestingsmaatschappij bedraagt 1,6 % van het kadastraal Inkomen (2,5 % voor andere eigenaars). Deze bedragen zijn nog te verhogen met provinciale opcentiemen (355) en gemeentelijke opcentiemen (1 300 à 2 000 naargelang de gemeente).

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

De onroerende voorheffing bedroeg in 2017 € 382.216,23, vorig jaar bedroegen deze, deels door een aantal correcties uit vroegere jaren, een stuk meer, nl. € 409.881,10.

Voor de 135 nieuwe wooneenheden werd er nog geen voorheffing aangerekend.

4.2.8. Kosten van schulden

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

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

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

Deze laatste leningen zijn aanvullende leningen voor gesubsidieerde projecten en voor de overbrugging van de periode van aankopen van grond en kosten tot de aanvang van het bouwproject, waarop deze uitgaven betrekking hebben. Die leningen kunnen op het ogenblik van aanvang van het project omgezet worden in FS3-leningen.

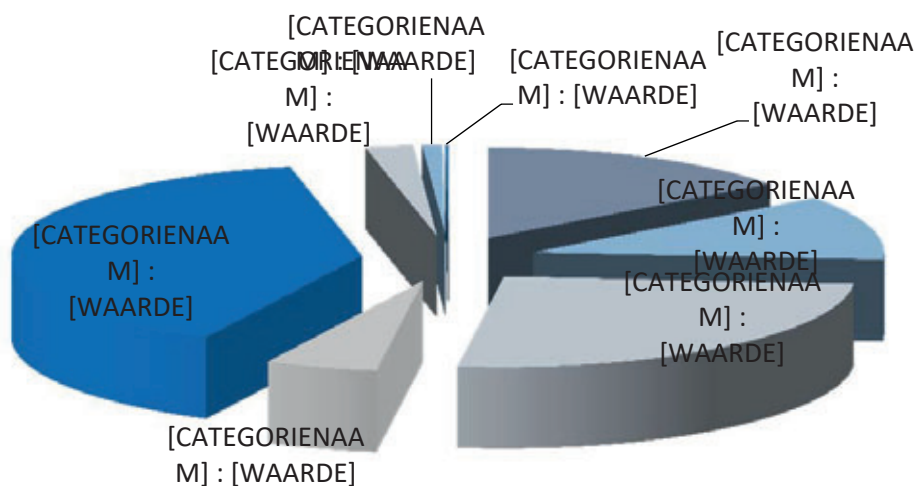
Ook voor renovaties worden al eens marktconforme leningen aangegaan. Hiervoor ontvangen we geen interestsubsidies.

De interestlasten aan de VMSW bedragen € 1.905.244,32 en zijn met € 217.867,00 gestegen.

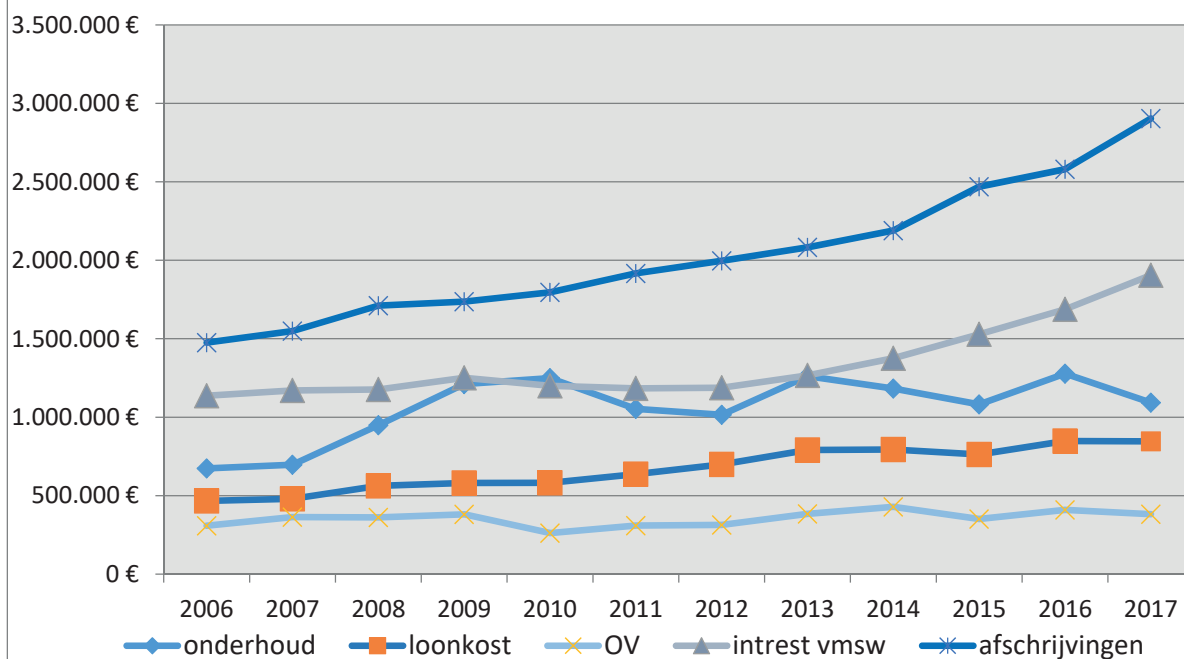
Via het recentste financieringssysteem, FS3, werd € 904.557,85 gerecupereerd in de vorm van interestsubsidies. Gezien de huidige en toekomstige projecten gefinancierd worden via FS3, zullen steeds meer interesten op die manier in mindering gebracht worden.

Aan de KBC werd € 39.654,493 aan interesten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het kantoorgebouw in de Marktstraat.

Belangrijkste kosten 2017



Evolutie belangrijkste kosten cvba Mijn Huis



4.3. Resultaat van het boekjaar

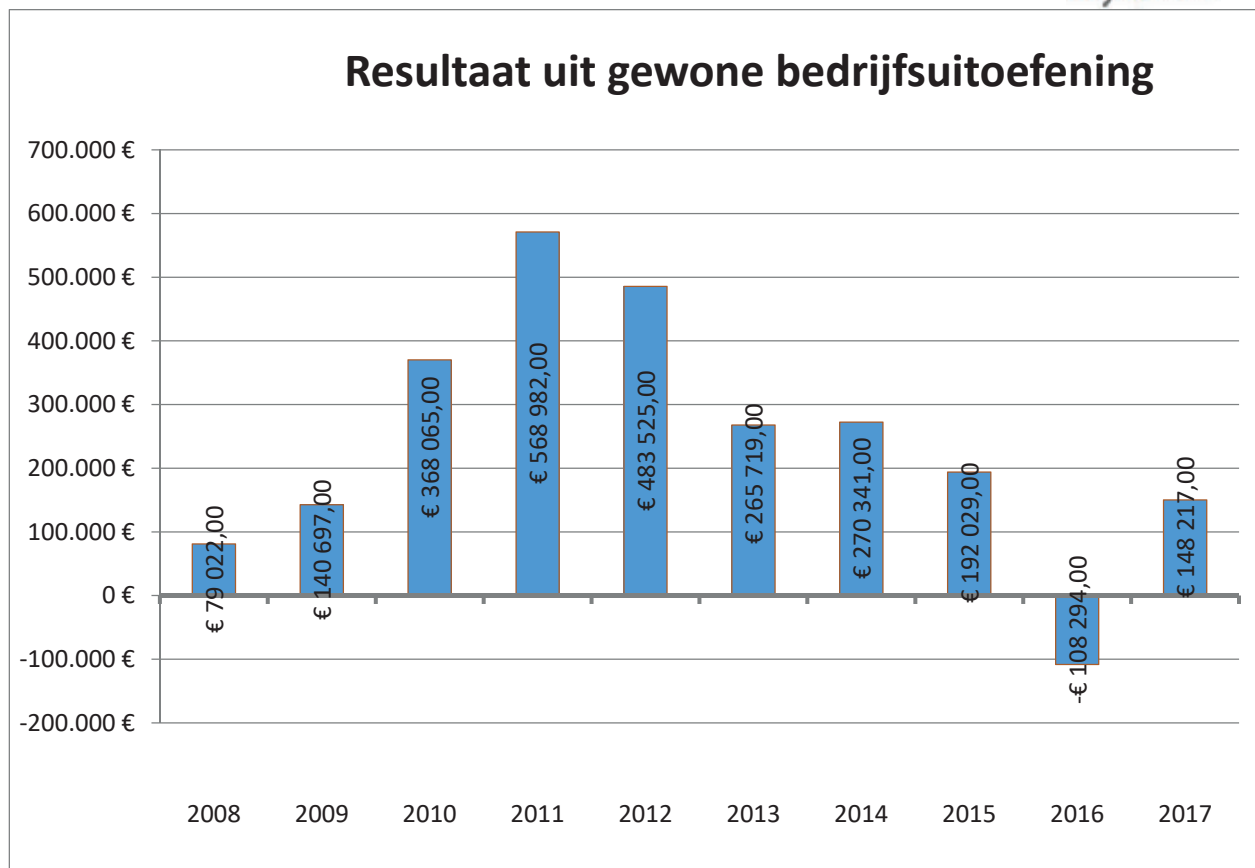
In 2017 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat voor belasting van € 1.893.584,66. Dit is € 688.843,47 meer dan in 2016. Deze stijging is vooral te danken aan het feit dit jaar 14 woningen en 7 kavels werden verkocht.

De meerwaarden op verkoop van woningen en gronden in 2017 bedroegen € 1.714.076,09.

Deels door de omzetting van het grootste deel van de VMSW-beheersvergoedingen van dossierkosten naar af te schrijven investeringen, steeg het resultaat uit gewone bedrijfsvoering van € -108.294,11 in 2016 naar € 148.217,29.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2015	2016	2017
Bedrijfsopbrengsten	€ 6.280.441,92	€ 6.352.019,08	€ 6.758.170,63
Bedrijfskosten	- € 5.238.576,82	- € 5.703.290,41	- € 5.870.271,73
Bedrijfswinst	€ 1.041.865,10	€ 648.728,67	€ 887.898,90
Financiële opbrengsten	€ 725.215,80	€ 972.599,36	€ 1.205.693,84
Financiële kosten	- € 1.575.051,12	- € 1.729.622,14	- € 1.945.375,45
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 192.029,78	-€ 108.294,11	€ 148.217,29
Uitzonderlijke opbrengsten - kosten	€ 745.818,87	€ 1.348.510,44	€ 1.831.863,61
Belasting/terugname belasting op resultaat	- € 21.243,18	- € 35.475,14	- € 86.496,24
Winst van het boekjaar	€ 916.605,47	€ 1.204.741,19	€ 1.893.584,66



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

Ondanks de sterke stijging van de afschrijvingen, cfr. 1.2.6 supra, is het bedrijfsresultaat € 256.511,40 beter als vorig jaar. De stijgende omzet (+ € 399.881,38), en een aanzienlijke daling van de onderhouds- en beheerskosten zorgden voor deze positieve evolutie.

Ook in 2017 kampten we nog steeds met huurderving. Deze had drie oorzaken :

1°) huurderving omwille van de verkorte opzegtermijn bij opname RVT: 1 maand opzeg in plaats van drie maanden opzeg. Gezien er op een termijn van één maand bijna nooit een nieuwe huurder kan 'gevonden' worden, verliest onze maatschappij in dergelijke gevallen minstens één tot twee maanden huur. In 2017 waren er 18 opzeggen omwille van opname RVT. Dat zorgde voor een huurderving van minstens € 5.000,00.

2°) herhuisvesting huurders Cardijn/Cottreel en Verhammelaan tijdens afbraak en heropbouw. Gezien de oorspronkelijke huurders verplicht dienden te verhuizen, mogen wij hen slechts de huurprijs aanrekenen die zij zouden betalen mochten zij blijven wonen zijn in de "oude" appartementen/woningen. En dit voor de duur van de werken. Voor 2017 is dit een huurderving van ongeveer € 6.500,00.

3°) Harelbeke, Andries Pevernagestraat.

Normaal zou dit project in gebruik genomen worden eind oktober 2015. Door de vertraging en nadien

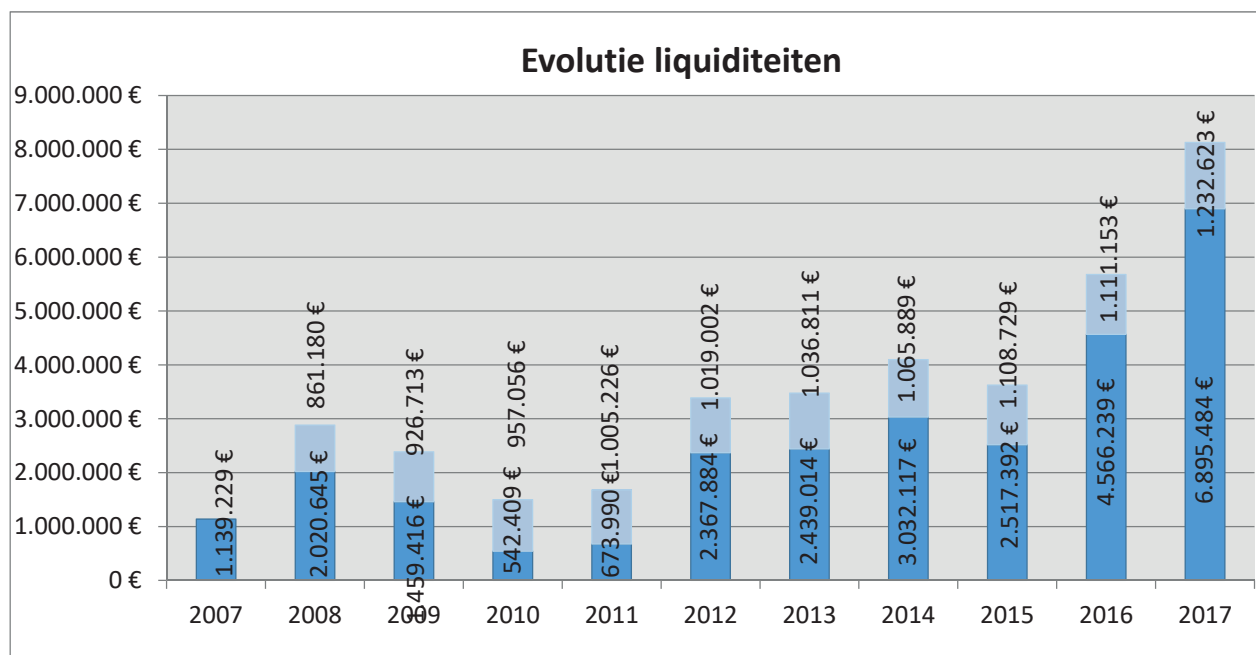
de faling van de aannemer is de verhuring pas kunnen ingaan per 1 september 2017.

In 2017 betekent dit voor die 15 appartementen een huurderving van minstens € 30.000,00.

4.4. Liquide middelen

In 2017 zijn onze liquide middelen met 43,16 % gestegen van € 5.677.393,15 naar € 8.128.106,81.

In dit totaal is evenwel een bedrag van € 1.232.622,77 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 € 6.895.484,04 eigen middelen in liquiditeiten en beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2017 heeft als belangrijkste redenen:

- opbrengsten uit verkoop van woningen en gronden
- een deel van de renovaties en grote onderhoudswerken werden gefinancierd met marktconforme leningen bij de VMSW

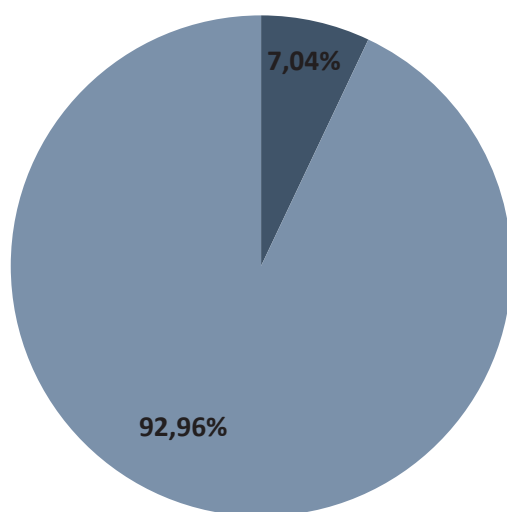
Het is de bedoeling om de liquide middelen aan te dikken. Voor zover de budgetten op Vlaams niveau het zullen toelaten, zal er op toegezien moeten worden om zoveel mogelijk gebruik te maken van de beschikbare kredieten en werken te financieren met vreemde middelen. Hierbij dient echter rekening gehouden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

4.5. Balansanalyse

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

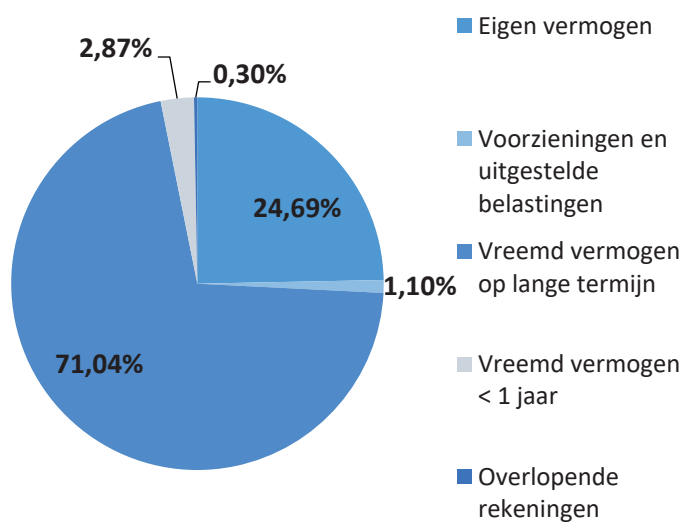
ACTIVA			PASSIVA		
Vaste Activa	€ 112.154.287,70	92,96	Eigen Vermogen	€ 29.788.742,54	24,69
Immateriële Vaste Activa	€ 1.079,37	0,00	Kapitaal	€ 9.537,50	0,01
Materiële Vaste Activa	€ 112.142.864,18	92,95	Uitgiftepremies		
Financiële Vaste Activa	€ 10.344,55	0,01	Herwaarderingsmeerwaarden	€ 782.728,70	0,65
Vlottende activa	€ 8.487.925,10	7,04	Reserves	€ 17.564.363,29	14,56
Vorderingen > 1 jaar			Winst boekjaar	€ 465.273,24	0,39
Voorraden	€ 16.830,45	0,01	Kapitaalsubsidies	€ 10.966.840,21	9,09
Vorderingen < 1 jaar	€ 41.989,69	0,03	Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 1.326.838,75	1,10
Geldbeleggingen			Vreemd Vermogen op lange termijn	€ 85.707.704,79	71,04
Liquide Middelen	€ 8.128.106,81	6,74	Schulden leningen > 1 jaar	€ 84.450.894,08	70,00
Overlopende rekeningen	€ 300.998,15	0,25	Overige schulden	€ 1.256.810,71	1,04
			Vreemd Vermogen < 1 jaar	€ 3.461.548,71	2,87
			Schulden leningen die binnen 1 j. vervallen	€ 2.308.928,29	1,91
			Financiële schulden < 1 jaar		
			Handelsschulden	€ 578.036,84	0,48
			Ontvangen vooruitbetalingen	€ 39.703,14	0,03
			Schulden mbt belastingen & soc. lasten	€ 519.768,91	0,43
			Overige schulden	€ 15.111,53	0,01
			Overlopende rekeningen	€ 357.378,01	0,30
TOTAAL	€ 120.642.213,20	100,00	TOTAAL	€ 120.642.213,20	100,00

ACTIVA



■ Vlottende activa ■ Vaste activa

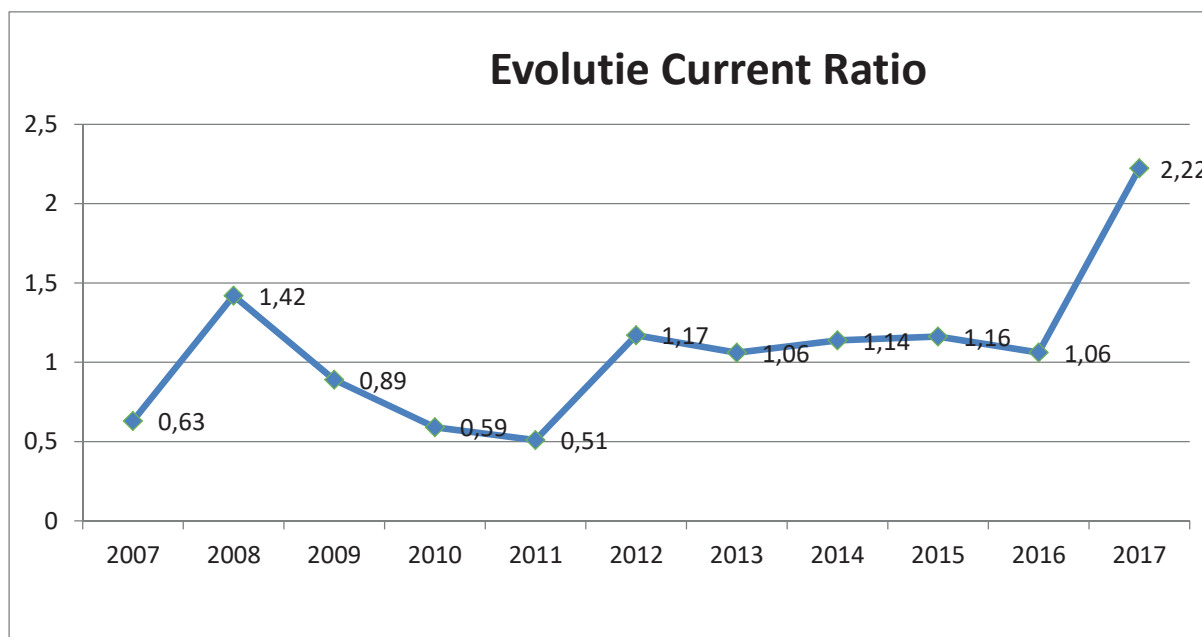
PASSIVA



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 2017 is de liquiditeitsratio met 109,432 % gestegen naar 222 %, waar deze in 2016 nog 106 % bedroeg. Deze sterke stijging is vooral te wijten aan de sterke stijging van de liquide middelen met € 2.450.713,66 (+43 %). Daarnaast waren de openstaande leveranciersfacturen historisch laag in vergelijking met de vorige jaren, amper € 970.395,04. Vorig jaar was dat nog € 2.786.362,69. Ook de schulden uit leningen op minder dan 1 jaar stegen met € 310.103,13. Dit heeft enkel te maken met het groot aantal lopende en pas opgeleverde nieuwbouwprojecten.

Het blijft echter aangeraden om de liquiditeitspositie van de cvba Mijn Huis, die sinds 2012 sterk verbeterd is, nog verder op te bouwen en de ingeslagen weg verder te volgen om nieuwbouw en renovatiewerken te financieren via FS3-leningen.

4.5.2. Solvabiliteitsratio

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

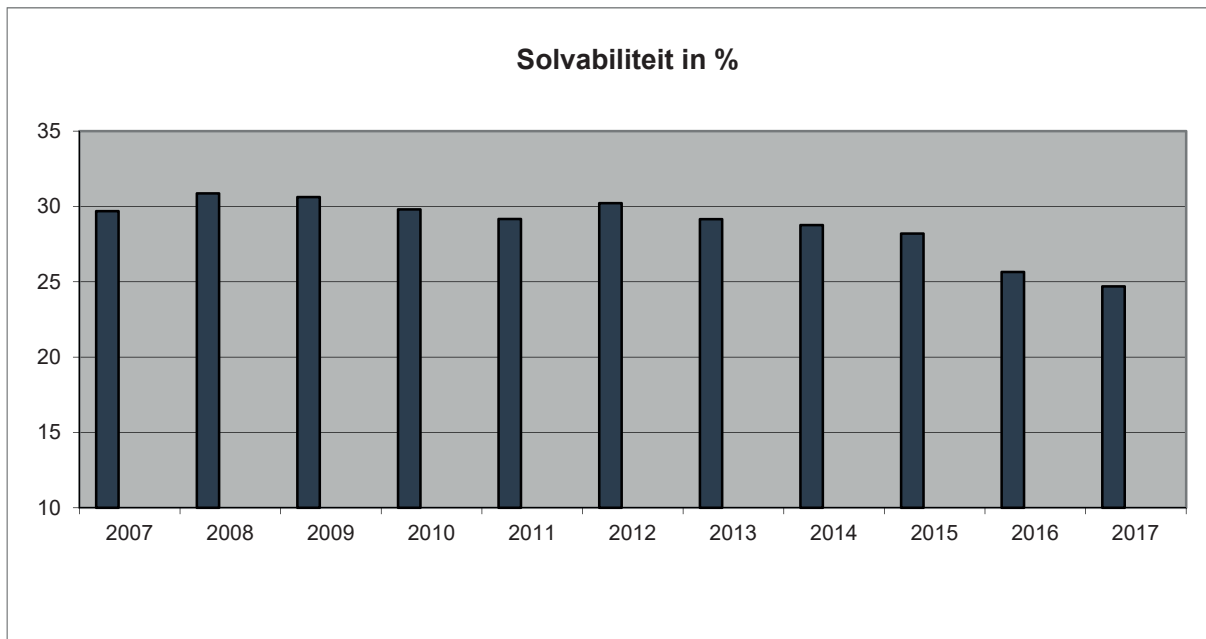
De ratio geeft aan in welke mate een onderneming in staat is haar financiële verplichtingen (interesten, aflossing schulden) na te komen.

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

Hoe hoger deze ratio, hoe beter een onderneming aan zijn financiële verplichtingen op langere termijn kan tegemoetkomen. Eind 2017 bedroeg de solvabiliteitsratio van cvba Mijn Huis 24,69 %. Dit betekent dat iets minder dan 25 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen.

Deze ratio daalde met ongeveer 1,00 % t.o.v. 2016 doordat de langlopende financieringen, op de uitzonderlijk veel lopende nieuwbouwprojecten, aanzienlijk sterker stegen dan het eigen vermogen (+ 10.807.159,10).

Algemeen wordt aangenomen dat een solvabiliteitsratio minimaal 25% dient te bedragen. Met dit voor ogen is de maatschappij haar comfortabele marge om nog veel externe financieringen aan te gaan verloren. Langs de andere kant dient wel opgemerkt te worden dat die leningen uitsluitend aangegaan worden om vastgoed te financieren.



De graad van financiële onafhankelijkheid is van 1996 tot 2012 bijna continu gestegen. Sinds de aanvang van de vele nieuwbouwprojecten, om de door de overheid opgelegde quota te halen, is de solvabiliteitsratio stelselmatig gedaald van 30 % naar minder dan 25 %.

4.5.3. Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening

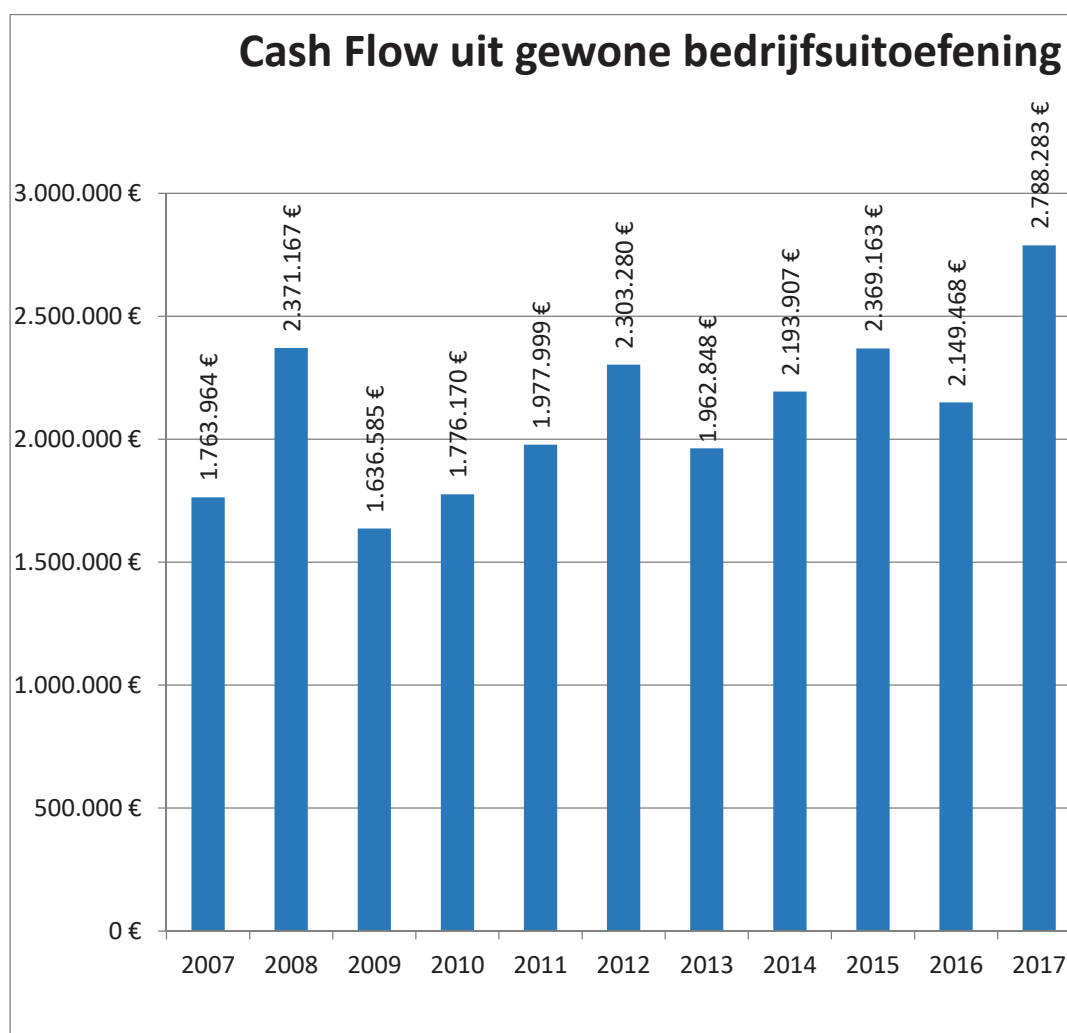
De cashflow wordt bekomen door de winst of verlies uit bedrijfsuitoefening te vermeerderen met de niet-kaskosten (hoofdzakelijk afschrijvingen).

De cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening is het bedrag aan financiële middelen (of vermogen) dat voortvloeit uit de gewone werking van de onderneming.

Voor 2017 bedraagt de cashflow € 2.788.283,78 een stijging met € 638.815,48 t.o.v. vorig jaar.

De cashflow blijft op een hoog niveau. Bovendien kunnen we met de middelen uit de gewone bedrijfsuitoefening, zonder enig probleem, onze schulden van leningen die binnen het jaar vervallen, ten bedrage van € 2.308.928,29 terugbetalen.

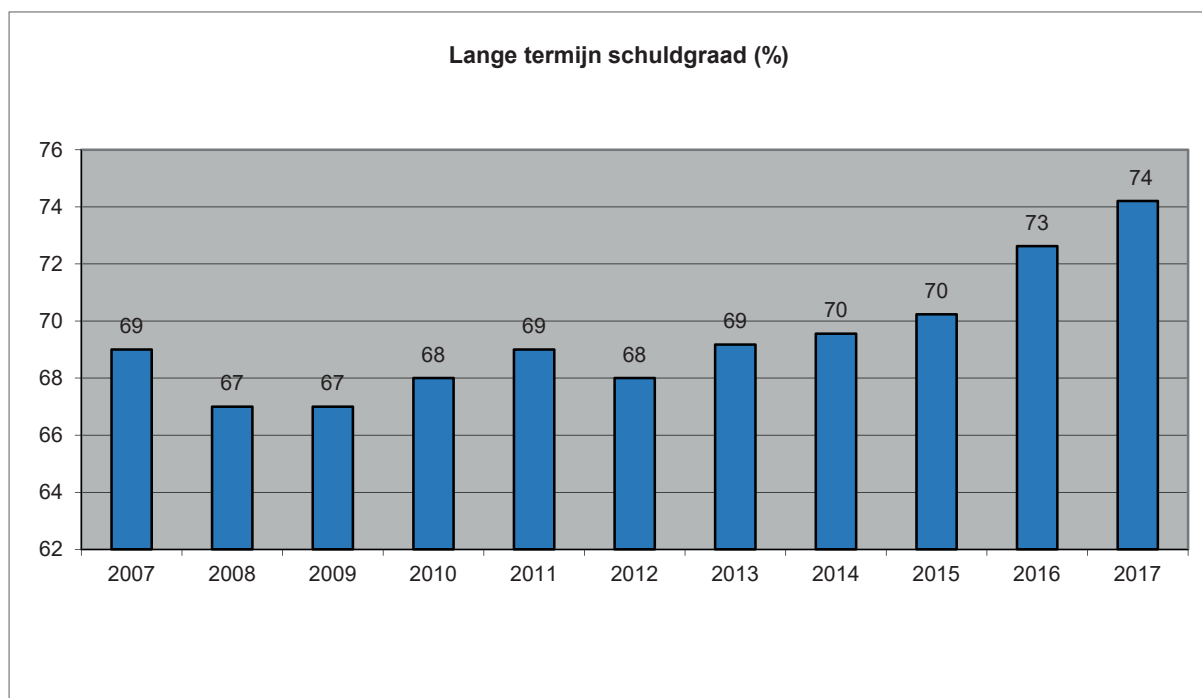
De huidige cashflow blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te kunnen investeren.



4.5.4. Lange termijn schuldgraad

Deze ratio geeft de verhouding vreemd vermogen op lange termijn t.o.v. het permanente vermogen (= eigen vermogen + vreemd vermogen lange termijn). Ten opzichte van 2016 is er een stijging tot 74,20 % (vorig jaar 72,62 %).

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

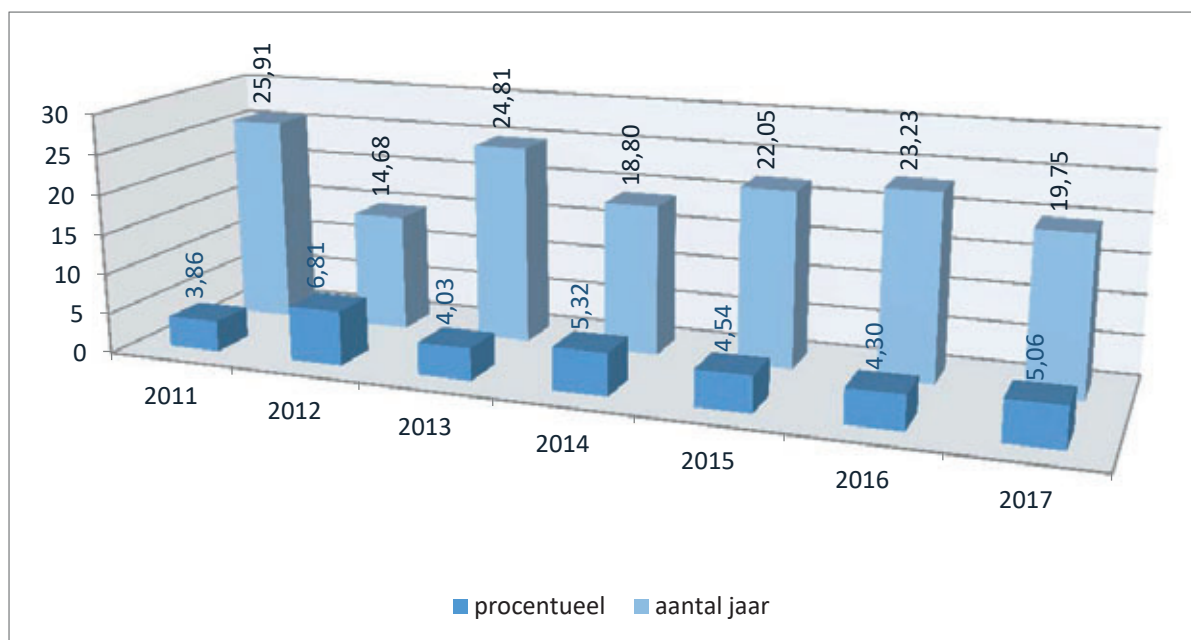


4.5.5. Aflossingscapaciteit

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

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

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



Voor 2017 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen door de cashflow 5,06 %. Dit betekent dat 5,06 % van al de schulden die de onderneming heeft op balansdatum, kunnen worden afgelost met de cashflow die in het boekjaar is gerealiseerd.

De cashflow voor winstuitkering steeg van € 3.462.503,60 in 2016 naar € 4.533.651,15 eind 2017. Ondanks de stijging van de schulden, vooral de schulden op lange termijn (+ 10.807.159,10), met 15 % steeg de aflossingscapaciteit dit jaar aanzienlijk.

De aflossingsduur die vorig jaar ca. 23 jaar bedroeg daalde in 2017 tot minder dan 20 jaar.

De aflossingsduur blijft echter positief daar de leningen gemiddeld op een langere termijn (de recente VMSW-leningen op nieuwbouwprojecten lopen over 33 jaar, de oudere over 50 en 66 jaar) dienen terugbetaald te worden.

Dit betekent m.a.w. dat bij een constante cashflow in de toekomst, de huidige schulden zijn afgelost na ongeveer 20 jaar.

Belangrijk is het feit dat de aflossingscapaciteit een ruim overschot vertoont tegenover de schulden die binnen het jaar vervallen. De cashflow bedraagt immers € 4.533.651,15 tegenover € 2.308.928,29 aan leningen die binnen het jaar vervallen. Dit betekent dat er nog een marge is om projecten te financieren met externe leningen (FS3) wat de liquiditeitspositie enkel ten goede kan komen.

V BIJZONDER VERSLAG OP HET SOCIAAL OOGMERK

**VERSLAG VAN DE
COMMISSARIS AAN DE
ALGEMENE VERGADERING**

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);

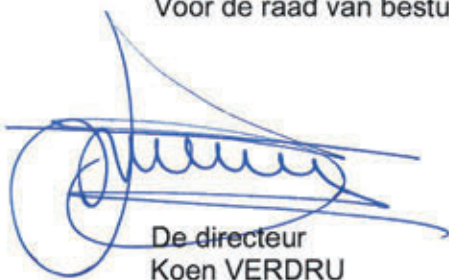
Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 26 november 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 22 december 2015 onder het nummer 15178231.

Bevestigt hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2017, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid hebben de raad van bestuur en de bedrijfsrevisor vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Opgemaakt te Harelbeke, 24 april 2018.

Voor de raad van bestuur



De directeur
Koen VERDRU



De voorzitter
Piet DECAVELE

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE
AANSPRAKELIJKHEID MET SOCIAAL OOGMERK MIJN HUIS OVER HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31/12/2017**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Mijn Huis (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 mei 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Mijn Huis uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 120.642.213 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.893.585.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

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

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn

maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften

dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Wevelgem, 15 mei 2018

BV BVBA Certam Bedrijfsrevisoren
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Piet Dujardin
Bedrijfsrevisor

VI JAARREKENING

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

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: *CVBA "MIJN HUIS"*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk*

Adres: *MARKTSTRAAT* Nr.: *80* Bus:

Postnummer: *8530* Gemeente: *Harelbeke*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van *Gent, afdeling Kortrijk*

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer *BE 0405.430.603*

DATUM *26 / 11 / 2015* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING *JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)*

goedgekeurd door de algemene vergadering van *29 / 05 / 2018*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2017* tot *31 / 12 / 2017*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2016* tot *31 / 12 / 2016*

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn niet} ² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: *44* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.2, 6.20, 8, 9*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

PIET DECAVELE Stasegemsestraat 37, 8530 Harelbeke, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur
WILLEM LIBERT Tweebruggenstraat 20 bus 102, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
ETIENNE GALLE Grotstraat 66, 8780 Oostrozebeke, België	Bestuurder
DIRK VANLUCHENE Outrijvestraat 103, 8551 Heestert, België	Bestuurder
KOENRAAD DEGROOTE Markegemstraat 88, 8720 Dentergem, België	Bestuurder
DOMINIQUE WINDELS Arendstraat 153, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
EDDY BENOIT Vichtestraat 9, 8540 Deerlijk, België	Bestuurder
JO DESMET KORTRIJKSESTEENWEG 59, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
RIK SOENS BERMKOUTER 4, 8791 Beveren (Leie), België	Bestuurder
MARIANNE VANCOILLIE KAP.COMM.VINCKESTRAAT 11, 8710 Wielsbeke, België	Bestuurder
NOEL PERSIJN HEKKENSTRAAT 10, 8720 Dentergem, België	Bestuurder
FILIP KETS KEIZERSTRAAT 10, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder - 25/04/2017
TINE DESMET KASTEELGOED 18, 8860 Lendeledede, België	Bestuurder
JOLANTA KOKOSZKO BEUKENHOFSTRAAT 48, 8570 Anzegem, België	Bestuurder
MARLEEN ROGIERS KUIPERSTRAAT 24, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
ANDRE VANASSCHE BARZESTRAAT 23, 8531 Hulste, België	Bestuurder
ANNICQ VERSCHUERE TOEKOMSTSTRAAT 111, 8580 Avelgem, België	Bestuurder
HENDRIK VAN DAMME KLEINE HARELBEKESTRAAT 12, 8531 Hulste, België	Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

KOEN VERDRU
VLIETESTRAAT 188, 8531 Hulste, België

Directeur

DIRK NAERT
STASEGEMDORP 49, 8530 Harelbeke, België

Bestuurder

LUDO DEPUYDT
NIJVERHEIDSSTRAAT 8, 8530 Harelbeke, België

Bestuurder
30/05/2017 -

CERTAM BEDRIJFSREVISOREN BV BVBA
Nr.: BE 0446.426.860
KORTRIJKSTRAAT 145, 8560 Wevelgem, België
Lidmaatschapsnr.: B00179

Commissaris

Vertegenwoordigd door:

PIET DUJARDIN
KORTRIJKSTRAAT 145, 8560 Wevelgem, België
Lidmaatschapsnr.: A01240

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	112.154.288,10	103.880.510,37
Immateriële vaste activa	6.2	21	1.079,37	1.893,40
Materiële vaste activa	6.3	22/27	112.142.864,18	103.868.272,42
Terreinen en gebouwen		22	103.692.479,07	86.587.397,16
Installaties, machines en uitrusting		23	11.338,56	14.243,59
Meubilair en rollend materieel		24	105.619,01	128.423,81
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	8.333.427,54	17.138.207,86
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	10.344,55	10.344,55
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	10.344,55	10.344,55
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	10.344,55	10.344,55

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	8.487.925,10	6.006.444,48
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	16.830,45	17.453,40
Voorraden		30/36	16.830,45	17.453,40
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	16.830,45	17.453,40
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	41.989,69	100.690,74
Handelsvorderingen		40	41.989,69	97.144,76
Overige vorderingen		41	.....	3.545,98
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	8.128.106,81	5.677.393,15
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	300.998,15	210.907,19
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	120.642.213,20	109.886.954,85

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	29.788.742,94	28.190.191,36
Kapitaal	6.7.1	10	9.537,50	9.537,50
Geplaatst kapitaal		100	31.250,00	31.250,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	21.712,50	21.712,50
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	782.728,70	782.728,70
Reserves		13	18.029.636,53	16.136.051,87
Wettelijke reserve		130	3.125,00	3.125,00
Onbeschikbare reserves		131	8.202.357,35	7.737.084,11
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	8.202.357,35	7.737.084,11
Belastingvrije reserves		132	9.824.154,18	8.395.842,76
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	10.966.840,21	11.261.873,29
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	1.326.838,75	1.258.180,97
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	430.500,00	423.375,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	430.500,00	423.375,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	896.338,75	834.805,97

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	89.526.631,51	80.438.582,52
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	85.707.704,79	74.781.491,41
Financiële schulden		170/4	84.450.894,08	73.643.734,98
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	84.450.894,08	73.643.734,98
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	1.256.810,71	1.137.756,43
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.461.548,71	4.960.720,81
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.308.928,29	1.998.825,16
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	578.036,84	2.786.362,69
Leveranciers		440/4	578.036,84	2.786.362,69
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	519.768,91	118.675,82
Belastingen		450/3	433.073,12	30.302,74
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	86.695,79	88.373,08
Overige schulden		47/48	54.814,67	56.857,14
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	357.378,01	696.370,30
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	120.642.213,20	109.886.954,85

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	8.621.026,82	7.710.760,78
Omzet	6.10	70	6.578.244,71	6.178.363,33
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	179.925,92	173.655,75
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.862.856,19	1.358.741,70
Bedrijfskosten		60/66A	5.901.264,31	5.713.521,67
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	22.578,09	20.361,98
Aankopen		600/8	21.955,14	18.791,05
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	622,95	1.570,93
Diensten en diverse goederen		61	1.682.348,20	1.856.716,47
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	845.804,51	848.314,98
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.903.709,50	2.580.114,24
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	24.265,07	3.456,25
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	7.125,00	-30.775,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	384.441,36	425.101,49
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	30.992,58	10.231,26
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	2.719.762,51	1.997.239,11

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.205.693,84	972.599,36
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.205.693,84	972.599,36
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	.....	588,43
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.205.693,84	972.010,93
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.945.375,45	1.729.622,14
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.945.375,45	1.729.622,14
Kosten van schulden		650	1.944.898,81	1.729.133,55
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	476,64	488,59
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	1.980.080,90	1.240.216,33
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	26.742,14	25.111,83
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	88.274,92	64.778,56
Belastingen op het resultaat		67/77	24.963,46	-4.191,59
Belastingen	6.13	670/3	24.963,46	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	4.191,59
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.893.584,66	1.204.741,19
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	197.489,75	167.463,46
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.625.801,17	1.193.057,51
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	465.273,24	179.147,14

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	465.273,24	179.147,14
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	465.273,24	179.147,14
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	465.273,24	179.147,14
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	465.273,24	179.147,14
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

**CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN
SOORTGELIJKE RECHTEN****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	27.485,15

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8022

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8032

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8042

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052 27.485,15

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P xxxxxxxxxxxxxxxx 25.591,75

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8072 814,03

Teruggenomen

8082

Verworven van derden

8092

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8102

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8112

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122 26.405,78

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211 1.079,37

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	123.063.530,34
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	233.026,66	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	507.963,64	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	19.962.198,14	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	142.750.791,50	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	782.728,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	782.728,70	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	37.258.861,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.867.769,04	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	285.589,79	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	39.841.041,13	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	103.692.479,07	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	38.534,06

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162		
------	-------	--

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172		
------	-------	--

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8182		
------	-------	--

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192	38.534,06	
------	-----------	--

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	-------------------	-------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8212		
------	-------	--

Verworven van derden

8222		
------	-------	--

Afgeboekt

8232		
------	-------	--

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8242		
------	-------	--

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252		
------	-------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	24.290,47
-------	-------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272	2.905,03	
------	----------	--

Teruggenomen

8282		
------	-------	--

Verworven van derden

8292		
------	-------	--

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8302		
------	-------	--

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8312		
------	-------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322	27.195,50	
------	-----------	--

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23)	11.338,56	
------	-----------	--

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	429.289,84

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 9.416,60

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 438.706,44

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8213

Verworven van derden

8223

Afgeboekt

8233

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8243

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P XXXXXXXXXXXXXXXX 300.866,03

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 32.221,40

Teruggenomen

8283

Verworven van derden

8293

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8313

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323 333.087,43

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 105.619,01

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	17.138.207,86
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	11.157.417,82	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-19.962.198,14	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	8.333.427,54	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	8.333.427,54	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	10.344,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	10.344,55	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**OVERIGE GELDBELEGGINGEN****Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen**

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

Verkregen opbrengsten : beheersvergoeding + recuperatie onderhoudskosten

Verkregen opbrengsten : intrestsubsidies FS3-leningen

.....

.....

Boekjaar
4.635,08
0,00
.....
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

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

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

.....

.....

.....

.....

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
		
		
		
		
8702	xxxxxxxxxxxxxxx	2.500
8703	xxxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

- Ministerie Vlaamse Gemeenschap

- Provincie West-Vlaanderen

- Gemeenten

- Particulieren

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	21.712,50	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
	1.312,50	0,00
	1.312,50	0,00
	12.515,63	0,00
	6.571,87	0,00

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	2.308.928,29
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	2.308.928,29
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.308.928,29
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	12.404.577,08
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	12.404.577,08
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	1.256.810,71
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	13.661.387,79
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	72.046.317,00
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	72.046.317,00
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	72.046.317,00

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

Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	956.250,02
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	956.250,02
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	956.250,02

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	411.683,12
Geraamde belastingschulden	450	21.390,00

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	86.695,79

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen intresten leningen aangegaan bij de VMSW	349.624,21
Over te dragen opbrengsten : huur	7.753,80
.....	
.....	

Boekjaar

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

.....		
.....		
.....		
.....		

Uitsplitsing per geografische markt

.....		
.....		
.....		
.....		

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740		
-----	-------	-------

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	20	20
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	13,5	13,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	21.164	22.119

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	587.964,95	601.869,62
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	157.491,74	168.667,00
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	72.749,77	53.891,24
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	27.598,05	23.887,12
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	24.265,07	3.456,25
Teruggenomen	9113	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	75.297,15	41.489,79
Bestedingen en terugnemingen	9116	68.172,15	72.264,79
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	383.360,36	424.133,49
Andere	641/8	1.081,00	968,00
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	295.033,08	295.033,08
Interestsubsidies	9126	904.557,85	673.303,86
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Aanbrengpremies financiële instellingen		667,11	2.074,61
Ontvangen kortingen		164,64	182,36
Andere		1.142,67	1.417,02
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Diverse financiële kosten(+)/(-)		476,64	488,59
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.862.856,19	1.358.741,70
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.862.856,19	1.358.741,70
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	1.714.076,09	1.270.004,90
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	148.780,10	88.736,80
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	30.992,58	10.231,26
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	30.992,58	10.231,26
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	5.004,62
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	30.992,58	5.226,64
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	21.390,00
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen	9137	21.390,00
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	3.573,46
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	3.573,46
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Gespreide taxatie van de meerwaarden op grond en gebouwen(+)/(-)		1.714.076,09
.....		
.....		
.....		

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

	Boekjaar
.....	
.....	
.....	
.....	

Bronnen van belastinglatenties

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	330,12	312,48
Door de onderneming	9146	665.726,89	824.829,02
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	149.738,48	155.440,33
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	1.611.066,61
Bedrag van de inschrijving	9171	1.000.000,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Erfpachtovereenkomsten

Boekjaar
0,00
.....
.....
.....

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Het personeel geniet van een groepsverzekering bij Ethias

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
.....		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	.....
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.728,30
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	754,44
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

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

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

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

VAST ACTIEF

Gebouwen :

Vanaf 1/01/2011 worden alle nieuwe gebouwen afgeschreven aan 3 % of over 33 jaar op 5/6 van de boekwaarde wanneer de grondwaarde niet is gekend en op 6/6 van de boekwaarde, of de werkelijke kost van de werf, indien de grondwaarde wel exact bekend is.

Vanaf 1/01/2011 worden alle volledige renovaties eveneens over 33 jaar afgeschreven. De centrale verwarming en keukeninstallaties worden bij een volledige renovatie vanaf 2011 niet meer afzonderlijk gewaardeerd en volgen de regels toegepast op de volledige renovatie.

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

Garages, autoboxen en bergplaatsen :

Deze volgen identiek de zelfde waarderingsregels van de verhuurde gebouwen.

Administratief gebouw :

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

Renovaties en verbeteringswerken worden eveneens over 33 jaar afgeschreven.

Commercieel gebouw :

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

Afzonderlijke installaties :

Centrale verwarming over 15 jaar (6,66 %)

Keukeninstallaties over 15 jaar (6,66 %)

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

Liften over 30 jaar (3,33 %)

Immaterieel vast actief :

Licenties software over 4 jaar (25 %)

Website over 4 jaar (25 %)

Meubilair en rollend materieel :

Meubilair over 10 jaar (10 %)

Kantoor- en informaticamaterieel over 4 jaar (25 %)

Rollend materieel over max. 5 jaar (20 %)

Machines en uitrusting werkplaats over 4 jaar (25 %)

VLOTTEND AKTIEF

Vorraden :

De voorraden worden gewaardeerd volgens de FIFO-methode

Huurachterstallen :

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

KAPITAALSUBSIDIES

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

VOORZIENING GROTE ONDERHOUDSWERKEN

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

BEHEERSKOSTEN VMSW

De beheerskosten van de VMSW die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten worden bij het project gevoegd en over dezelfde termijn afgeschreven.

Deze beslissing werd genomen door de raad van bestuur op 24 april 2018.

Voor 2017 betekende dit enerzijds een verhoging van de aanschafwaarde op het materiële actief van 227.101,10 € en anderzijds een stijging van het resultaat met 222.461,85 € na afschrijvingen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

JAARVERSLAG

JAARVERSLAG JAARREKENING PER 31/12/2017

Winst van het boekjaar

Het boekjaar wordt afgesloten met een winst van € 1.893.584,66. Na overboeking naar de belastingvrije reserves van de meerwaarden op verkoop van woningen en gronden blijft er een te bestemmen winst over van € 465.273,24.

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 6.758.170,63 tegenover € 6.352.019,08 in 2016, hetzij een stijging van € 406.151,55.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voor 97,33 % uit huuropbrengsten, hetzij € 6.578.244,71 en voor € 179.925,92 aan andere bedrijfsopbrengsten zoals premies op energiebesparende investeringen en recuperaties van schadevergoedingen.

De financiële opbrengsten bedragen € 1.205.693,84.

De opbrengsten uit vlottende activa bedragen, door de lage intrestvoet, nog nauwelijks € 4.128,49.

De overboeking van de ontvangen kapitaalsubsidies bedraagt € 295.033,08, daarnaast waren er nog € 904.557,85 aan intrestsubsidies op de FS3-leningen van de VMSW.

De uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 1.862.856,19 tegenover € 1.358.741,70 in 2016.

Op verkoop van gronden (7 stuks) en woningen (14 stuks) werden € 1.714.076,09 aan meerwaarden gerealiseerd. Deze meerwaarden zullen gespreid getaxeerd worden.

Daarnaast werd er ons als actieve shm door de VMSW een subsidie toegekend van € 147.128,66.

Kosten

De bedrijfskosten bedragen € 5.870.271,73 tegenover € 5.703.290,41 in 2016. Dit is een stijging van € 166.981,32.

De kosten van diverse goederen en diensten daalden met € 174.368,27 tot € 1.682.348,20.

In vergelijking met vorige jaren werden de VMSW-beheersvergoedingen die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten, groot € 227.101,10, uit de kosten geweerd en net als de erelonen van architecten en andere studiebureaus bij het project gevoegd en geactiveerd bij ingebruikstelling. De personeelskosten bleven nagenoeg gelijk en bedroegen € 845.804,51 in 2017.

Door een groter patrimonium stegen de afschrijvingen van € 2.552.795,49 vorig boekjaar naar € 2.867.769,04. Een stijging van meer dan € 325.000.

De voorziening voor kosten van grote herstellings- en onderhoudswerken gebeuren op basis van een planning welke jaarlijks wordt aangepast. De voorziening steeg met € 7.125,00.

De financiële kosten belopen € 1.945.375,45 en zijn met € 215.753,31 gestegen in vergelijking met het vorige jaar. De financiële kosten bestaan voor 97,93 % uit intresten op leningen aan de VMSW.

Winstbestemming

Na onttrekking van uitgestelde belasting, € 26.742,14 en onttrekking van de belastingsvrije reserves,

€ 197.489,75, en de overboeking van de gerealiseerde meerwaarden naar uitgestelde belasting voor € 88.274,92, en naar belastingvrije reserves, voor € 1.625.801,17 daalt het resultaat voor belasting van € 1.980.080,90 naar een te bestemmen winst van € 465.273,24. Vorig jaar bedroeg deze winst

€ 179.147,14. Deze winst zal na beslissing door de algemene vergadering worden toegevoegd aan de onbeschikbare reserves.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 120.642.213,20 tegenover € 109.886.954,85 in 2016.

Op het actief steeg het patrimonium van € 86.587.397,16 in 2016 naar € 103.692.479,07 bij afsluiting.

Het gedeelte van de geactiveerde beheerskosten VMSW bedroegen na afschrijvingen € 222.461,85.

Daarnaast zijn er meerdere lopende nieuwbouwprojecten waardoor de activa in aanbouw € 8.333.427,54 bedraagt op het einde van 2017.

Door een goede opvolging bedragen de zuivere huurachterstanden slechts € 8.242,97.

De liquide middelen bedragen eind 2017 alles samen € 8.128.106,81, vorig jaar was dat nog € 5.677.393,15.

Er zijn op 31-12-2017 geen geldbeleggingen.

Op het passief stegen de reserves naar € 18.029.636,53, een stijging van € 1.893.584,66, deels door de uitgestelde meerwaarden, deels door toevoeging van de winsten. Vorig boekjaar bedroegen de reserves nog € 16.136.051,87.

De voorzieningen stegen lichtjes naar € 430.500,00.

De uitgestelde belastingen stegen met € 61.532,78 naar € 896.338,75 bij afsluiting.

Door de aanhoudende investeringen in het patrimonium zijn de financieringen op lange termijn gestegen van € 73.643.734,98 naar € 84.450.894,08 eind 2017.

Ook de binnen het jaar vervallende leningen op lange termijn stegen met € 310.103,13 naar € 2.308.928,29.

De openstaande leveranciers bedragen eind boekjaar € 578.036,84, daarnaast zijn er nog € 433.073,12 schulden aan onroerende voorheffingen en btw.

De overlopende rekeningen bestaan bijna uitsluitend uit nog aan te rekenen intresten op VMSW-leningen, hetzij € 349.624,21 op het passief, en de daarop berekende FS3 intrestsubsidies (opbrengsten), voor 296.363,07 op het actief.

Jaarrekening

Bij toepassing van artikel 26 §1 van het KB van 30/01/2001 van het wetboek van vennootschappen, betreffende de jaarrekening der ondernemingen, is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. Het voorstel tot winstverdeling wordt slechts definitief na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

De jaarrekening is opgesteld conform het model opgelegd door de balanscentrale van de Nationale Bank van België.

DIVERSEN

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

De onderneming wordt niet geconfronteerd met specifieke onzekerheden maar is wel in sterke mate afhankelijk van de overheidsreglementering inzake sociale en fiscale wetgeving dewelke de resultaten sterk kunnen beïnvloeden.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds de afsluiting op 31/12/2017 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

Omstandigheden die de ontwikkeling van de maatschappij aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

Onderzoek en ontwikkeling

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

Financiële instrumenten

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

Bijkantoren

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

Werkzaamheden van de commissaris

Tijdens het boekjaar heeft de commissaris geen bijkomende werkzaamheden uitgeoefend.

Kwijting aan directeur, bestuurders en de commissaris

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

Opgemaakt te Harelbeke op 7/05/2018,

Koen Verdru
Directeur

Piet Decavele
Voorzitter Raad van Bestuur

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Personeelskosten

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	12,7	6,2	6,5
1002	7,0	4,0	3,0
1003	13,5	6,7	6,8
1011	19.552	9.300	10.252
1012	1.612	1.092	520
1013	21.164	10.392	10.772
1021	817.999,51	455.134,51	362.865,00
1022	27.805,00	14.495,00	13.310,00
1023	845.804,51	469.629,51	376.175,00
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	13,3	6,5	6,8
1013	22.119	11.219	10.900
1023	848.314,98	475.401,48	372.913,50
1033	14.970,00	7.606,00	7.364,00

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar
Aantal werknemers
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	13	7	13,8
110	12	7	12,8
111	1	.....	1,0
112	.....	.....	.....
113	.....	.....	.....
120	6	4	6,5
1200	.....	.....	.....
1201	1	4	1,5
1202	5	.....	5,0
1203	.....	.....	.....
121	7	3	7,3
1210	.....	.....	.....
1211	1	3	1,3
1212	6	.....	6,0
1213	.....	.....	.....
130	1	.....	1,0
134	11	.....	11,0
132	1	7	1,8
133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN
Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Werkloosheid met bedrijfstoeslag
 Afdanking
 Andere reden
 het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	.....
5802		5812	.....
5803		5813	.....
58031		58131	.....
58032		58132	.....
58033		58133	.....
5821		5831	.....
5822		5832	.....
5823		5833	.....
5841		5851	.....
5842		5852	.....
5843		5853	.....

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

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming