



J A A R V E R S L A G 2019

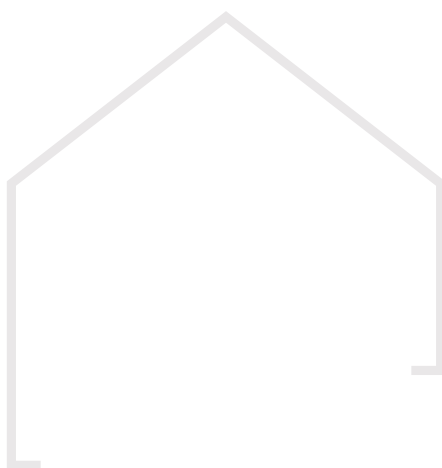
INHOUD

1.	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP.....	7
1.1.	Algemeen	7
1.2.	Algemene Vergadering	7
1.3.	Raad van bestuur	8
1.4.	Controleorganen	8
1.5.	Visitatie	8
1.6.	Personeel.....	9
2.	PATRIMONIUM	12
2.1.	Onroerende transacties	12
2.1.1.	Te ontwikkelen gronden	12
2.1.2.	Decreet grond- en pandenbeleid	14
2.2.	Projecten.....	15
2.2.1.	Opgeleverde werken	15
2.2.2.	Werken in uitvoering	17
2.2.3.	Geplande projecten	22
2.3.	Evolutie patrimonium 2019	31
2.4.	Renovaties in 2019	35
2.4.1.	Renovatie van woningen	35
2.4.2.	Diverse Renovatiewerken.....	36
2.5.	Onderhoud en Herstel 2019	39
2.5.1.	Algemeen.....	39
2.5.2.	Onderhoud en herstel per woongelegenheden	40
2.5.3.	Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit	40
2.5.4.	Brandverzekering	40
2.5.5.	Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies.....	41
2.5.6.	Onderhoudsploeg	42
2.6.	Investering renovaties en onderhoud & herstel	42
2.7.	EPC verslag.....	43
3.	SOCIALE VERHURING	44
3.1.	Kandidaat-huurlers.....	45
3.1.1.	Inschrijvingsregister.....	45
3.1.2.	Toewijzingen	47
3.2.	Huurlers	49
3.2.1.	Huurovereenkomst.....	49
3.2.2.	Huurprijsberekening	50

3.2.3. Huurinkomsten.....	50
3.2.4. Huurachterstal en huurschade	51
3.2.5. Onderbezetting (huurders vóór 01.03.2017)	55
3.2.6. Eigendom.....	56
3.2.7. Proefperiode van 2 jaar	56
3.2.8. Huisbezoeken na de proefperiode	57
3.2.9. Bewonersparticipatie	58
3.2.10. Opzeg huurders	59
3.3. Profiel Huurders – Kandidaten – Nieuwe huurders.....	61
3.4. Geregistreeerde Klachten.....	64

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR..... 68

4.1. Omzet van het boekjaar	69
4.2. Belangrijkste kosten	70
4.3. Resultaat van het boekjaar	72
4.4. Liquide middelen	73
4.5. Balansanalyse.....	75
4.5.1. Liquiditeitsratio	76
4.5.2. Solvabiliteitsratio.....	77
4.5.3. Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening.....	78
4.5.4. Lange termijn schuldgraad.....	79
4.5.5. Aflossingscapaciteit.....	79
4.5.6. Financiële gezondheidsindex (FIGI)	81



Verslag van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering.

Geachte aandeelhouders,

Vorig jaar luidde de eerste regel van deze tekst “2018 was geen doorsneejaar voor Mijn Huis”.

In 2019 moeten we ons de vraag stellen: zijn er nog andere? De tijd van rustig kabbelen en voortdoen is definitief voorbij; elk jaar tovert er wel iemand iets uit zijn mouw om de sector aan het werk te zetten, onrust op te wekken of gewoonweg om in de kijker te lopen.

2019 was dus niet anders. Vooreerst was er de deining rond het Vlaamse Regeerakkoord dat elke andere discussie overschaduwde. Het statuut van de SHM's, de integratie van SVK's en SHM's en de optie om nog maar één woonactor per gemeente toe te laten, brachten sommigen in de sector tot een zekere vorm van apathie en uitstelgedrag; bij anderen groeide net het verzet tegen een beleid dat de controle over onze sector nogmaals aanscherpt en nog meer schaalvergroting impliceert. Feit is: we hebben er zelf weinig impact op. De toegang tot de cenakels is ons sedert jaren ontzegd. We vernemen enkel, via de VVH, onze koepelvereniging, dat de onderhandelingen niet evident verlopen.

Eind 2019 was er de nieuwe huurprijsberekening. Veel huurders bleven met een kater achter na een stijging van hun huurprijs. Anderen – maar in veel mindere getale – hadden meer geluk en kregen een korting op hun maandelijkse huurprijs. Een aantal over het hoofd geziene uitwassen werden fel gecontesteerd waardoor de Vlaamse Overheid begin 2020 hals over kop een aantal beslissingen terugschroefde. Het blijft een feit dat deze aanpassingen zich vertaald hebben in veel bijkomende inspanningen: nieuwe huurprijsberekeningen, infovergaderingen voor onze huurders en alsnog ontelbare vragen van verontruste huurders.

En dan was er nog de visitatie. Na het door ons gevraagde uitstel, van februari tot september, ging deze audit effectief door op 19 en 20 september. Het eerste rapport was vrij positief met één score “zeer goed” en drie scores “voor verbetering vatbaar”. Mijn Huis heeft gepast gereageerd op dit conceptrapport en hoopte in 2020 op een remediëring van enkele opmerkingen. Los van dit resultaat, gebruiken wij dit rapport vooral als aanzet om terug na te denken over onze eigen werking en mogelijke verbeteringen. Het visitatierapport met al zijn pro's maar ook enkele contra's is dan eigenlijk louter een stimulator om creatief na te denken en het nog beter te doen.

Back to business! De bouwactiviteit was niet zo druk als andere jaren want in 2019 waren er “slechts” vijf werven in uitvoering. Naar het jaareinde toe startte nog de afbraak van de gebouwen in de Bavikhoofsestraat te Ooigem. We noteerden één oplevering te Anzegem, waar de werf op Ter Schabbe ten einde liep en 34 woningen/appartementen in gebruik genomen werden. Zo naderde het aantal woongelegenheden de kaap van 1800.

Gezien de personeelskrapte op de technische dienst was hier de activiteit op renovatievlak wat minder. Eind 2019 werd het onderhoudscontract voor CV en Sanitair terug aanbesteed en kon dit verdergezet worden door de bvba SIX uit Izegem. In de loop van het jaar werd eveneens gestart met een grondige inventarisatie van het liftenbestand, het oppuntstellen van alle liftdossiers en de opmaak van een lastenboek om in 2020 één onderhoudscontract voor alle liften in het patrimonium te kunnen afsluiten.

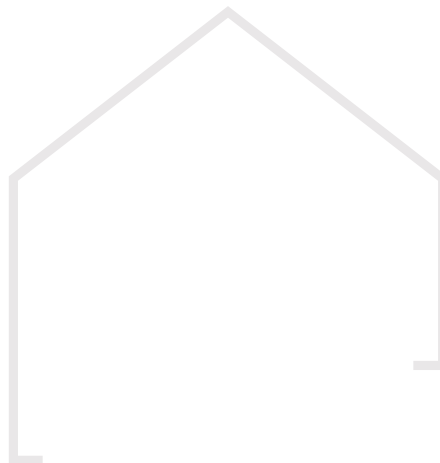
Zoals reeds vermeld had de dienst verhuring het extreem druk op het jaareinde ingevolge de nieuwe huurprijsberekening. 2020 zal gezien de te verwachten vragen van huurders dienaangaande eveneens een uitdaging zijn. De huisbezoeken die op een laag pitje stonden dienen geactiveerd te worden en aan de opmerkingen van het visitatierapport zal Mijn Huis ook gevolg moeten geven. De huurachterstallen blijven ondanks de grote inspanningen van de dienst verhuring stijgen, hetzij in 2019 lichtjes. Wij verwachten dat deze evolutie zich zal verder zetten gezien de groeiende instroom van sociale huurders met een financieel zwakker profiel.

Op personeelsvlak is er naar het jaareinde toe wat stabiliteit terug gekeerd. Met de aanwerving van Marieke Desmet (ondertussen terug vertrokken), Wim Louage, Souad Larch en Ine Dhont voor de plaatsbeschrijvingen is er op de technische dienst terug wat reserve en kan de draad terug opgenomen worden. Naar het jaareinde toe werd ook beslist om Piet Vanackere, die één jaar afwezig was, terug in dienst te nemen en hem voornamelijk in te zetten in dossiers betreffende onroerende transacties, werkprocessen, procedures, enz.

Op financieel vlak was 2019 een goed jaar. Terwijl in 2018 het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering nog -€255.863,96 bedroeg, is deze nu gestegen tot +€3.031,25. Door de drukke bouwactiviteit van de voorbije jaren stijgen de afschrijvingen verder. Die worden de laatste jaren echter niet volledig gecompenseerd door de huurinkomsten, waardoor ons resultaat verder onder druk komt. Dit in acht genomen kunnen wij enkel concluderen dat Mijn Huis in 2019 een goed resultaat neerzette.

Tenslotte, het is een cliché, maar toch kunnen wij niet genoeg benadrukken hoezeer de inspanningen van het personeel en de directie bijdragen tot het goede resultaat en de goede werking van cvba Mijn Huis. De raad van bestuur weet dit te appreciëren en wenst dan ook iedereen die hieraan meewerkte te bedanken.

Namens de raad van bestuur
26 mei 2020





1

BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1. ALGEMEEN

Cvba Mijn Huis werd opgericht in 1926, de laatste statutenwijziging dateert van 26 november 2018. De vennootschap wordt bestuurd door de raad van bestuur. Één maal per jaar legt de raad van bestuur verantwoording af aan de algemene vergadering betreffende de werking van het voorbije jaar. Het dagelijks bestuur wordt toevertrouwd aan het directiecomité en de dagelijkse werking aan de directeur.

1.2. ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering bestaat uit 44 vennoten die samen 2 500 aandelen bezitten. 13 openbare besturen hebben samen 1 799 aandelen, 31 privé-aandeelhouders zijn goed voor 701 aandelen. De algemene vergadering is als volgt samengesteld:

Nr.	Naam	Aantal aandelen	Nr.	Naam	Aantal aandelen
1	VLAAMS GEWEST	140	23	SABBE JACQUES	25
2	PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	140	24	VERVAEKE JEANNINE	25
3	STAD HARELBEKE	160	25	DE RUYCK FRANS	25
4	OCMW HARELBEKE	184	26	OSTIJN MARIJKE	1
5	GEMEENTE ANZEGEM	160	27	LANGSWEIRDT DIRK	1
6	GEMEENTE AVELGEM	5	28	WINDELS DOMINIQUE	25
7	GEMEENTE DEERLIJK	160	29	CLAERHOUT JO	25
8	GEMEENTE DENTERGEM	160	30	VANDAMME HENDRIK	25
9	GEMEENTE LENDELEDE	160	31	DECAVELE PIET	25
10	GEMEENTE OOSTROZEBEKE	160	32	DE CRAEMER KOEN	25
11	STAD WAREGEM	160	33	VANLUCHENE DIRK	25
12	GEMEENTE WIELSBEKE	160	34	DESMET FRANS	25
13	GEMEENTE ZWEVEGEM	50	35	BENOIT EDDY	25
14	OSTIJN JENNY	4	36	DESMET JO	25
15	VERMOTE JEANNINE	25	37	PINOIE VARIN	13
16	DEHULLU PHILIPPE	25	38	KETS FILIP	12
17	LIBERT WILLEM	25	39	SOENS RIK	25
18	PEERS XAVIER	20	40	VANCOILLIE MARIANNE	25
19	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45	41	PERSYN NOEL	15
20	VERHELST ROGER	50	42	VANASSCHE ANDRE	15
21	TOP MAURICE	25	43	LIBERT FRANCOISE	25
22	DEGROOTE KOEN	25	44	STEVENS JAN	25

1.3. RAAD VAN BESTUUR

Volgende personen maken deel uit van de raad van bestuur:

Decavele Piet	namens stad Harelbeke	Voorzitter
Soens Rik	namens stad Waregem	Ondervoorzitter
Windels Dominique	privé aandeelhouder	Ondervoorzitter
Callens Ine	namens gemeente Wielsbeke	Bestuurder
Decaluwe Steven	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Degroote Koen	namens gemeente Dentergem	Bestuurder
Desmet Jo	privé aandeelhouder	Bestuurder
Desmet Tine	namens gemeente Lendeledede	Bestuurder
Devos Petra	namens gemeente Anzegem	Bestuurder
Schelfhout Bert	namens gemeente Deerlijk	Bestuurder
Seys Cyriel	namens gemeente Oostrozebeke	Bestuurder
Veys Lies	namens stad Harelbeke	Bestuurder
Vandamme Hendrik	privé aandeelhouder	Bestuurder

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

1.4. CONTROLEORGANEN

Revisorenkantoor Certam (P. Dujardin) treedt op als extern auditor voor cvba Mijn Huis.

Het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed) is belast met het toezicht op de lokale huisvestingsmaatschappijen. De Afdeling Toezicht oefent het toezicht uit over onder andere de erkenningsvoorwaarden, de toepassing van het Sociaal Huurbesluit en de wetgeving overheidsopdrachten, het financieel beheer en de verwerving onroerende goederen.

1.5. VISITATIE

Op 19 en 20 september 2019 ging de tweede visitatie van Mijn Huis door. Op 1 november 2019 ontving Mijn Huis het eerste conceptrapport. 3 van de 17 operationele doelstellingen scoorden "Voor verbetering vatbaar". Voor de andere doelstellingen was de score "goed" tot "zeer goed". Het resultaat mag dan ook als positief beschouwd worden.

De doelstellingen die voor verbetering vatbaar werden beoordeeld zijn de volgende:

Doelstelling 3.1.: 'De SHM bouwt prijsbewust'.

De visitatiecommissie is van mening dat de maximale kostprijsnormen van de VMSW te vaak worden overschreden.

Doelstelling 3.2.: 'De SHM verhuurt prijsbewust'

De visitatiecommissie is van mening dat de huurlasten te hoog liggen in vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen.

Doelstelling 4.4. 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer'

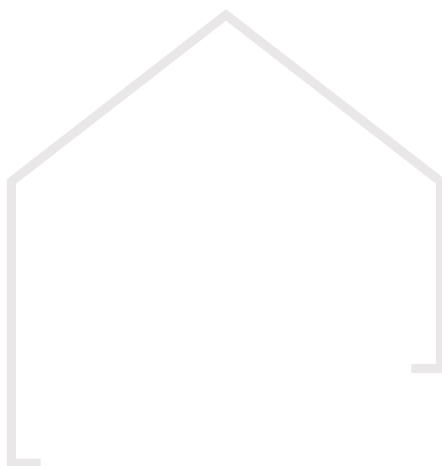
De visitatiecommissie is van mening dat onze maatschappij te weinig inspanningen levert wat betreft bewonersparticipatie.

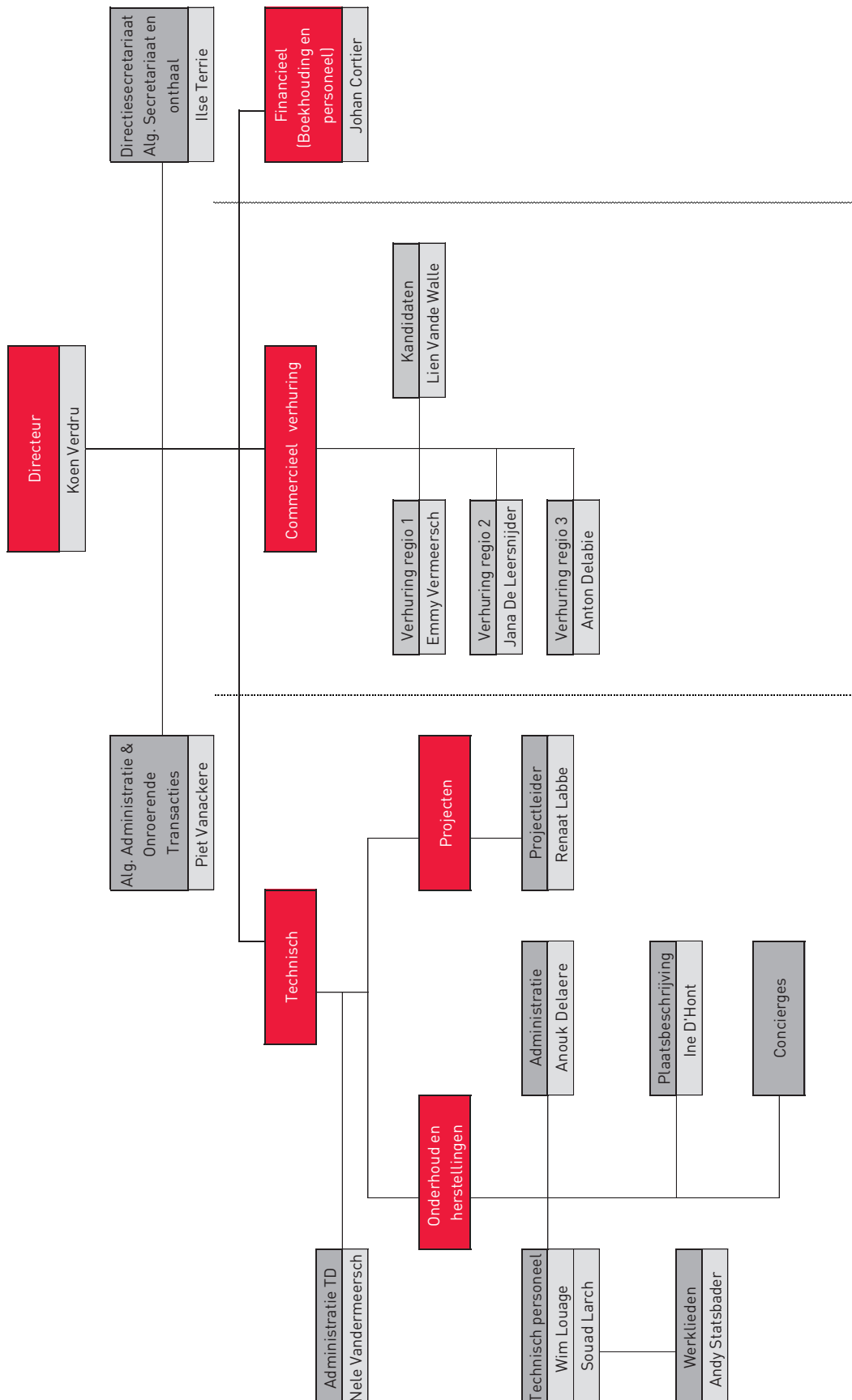
Mijn Huis had tot 7 januari 2020 de tijd om hierop opmerkingen te formuleren.

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 Beheeraspecten 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 2018 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38 030- max. €54 780, geïndexeerd), een bedrijfswagen en groepsverzekering.

Op 31/12/2019 ziet het organigram van cvba Mijn Huis er als volgt uit.







2

PATRIMONIUM

2. PATRIMONIUM

2.1. ONROERENDE TRANSACTIES

2.1.1. Te ontwikkelen gronden

Verwervingen

Op 31/12/2019 heeft cvba Mijn Huis 168 299,99 m² te ontwikkelen terreinen in bezit.

LIGGING		OPPERVLAKTE
ANZEGEM	Ingooigem, Stijn Streuvelsstraat 22	1 753,00 m ²
DENTERGEM	Camiel Cluysestraat	2 871,00 m ²
	Mandelstraat 10	398,00 m ² *
HARELBEKE	Harelbeke, Goudberg/Goudwinde	2 628,00 m ²
	Harelbeke, Vaartstraat	6 405,00 m ² *
	Harelbeke, Zuidstraat	1 429,89 m ²
	Bavikhove, Vierkeerstraat - deel 1	3 857,00 m ²
	Bavikhove, Vierkeerstraat - deel 2	18 972,00 m ²
	Bavikhove, Vondelstraat	8 999,00 m ²
	Hulste, Ter Elst	56 411,00 m ²
LENDELEDE	Lendelede, De Vierschaar	602 m ²
	Lendelede, De Vierschaar	4 947,00 m ²
	Lendelede, De Vierschaar	74,10 m ² *
	Lendelede, Heulsestraat	221 m ²
WAREGEM	Desselgem, Ooigemstraat	38 927,00 m ²
	Desselgem, Zilverbergwijk	2 574,00 m ²
	Beveren-Leie, Ter Weerst	1 900,00 m ² *
WIELSBEKE	Ooigem, Bavikhoofsestraat 2	426 m ²
	Ooigem, Bavikhoofsestraat 6	110 m ²
	Ooigem, Bavikhoofsestraat 10	785 m ²
	Ooigem, Voetweg 1	578 m ²
	Ooigem, Voetweg 3	393 m ²
ZWEVEGEM	Heestert, Eikenborg	13 039,00 m ²
	TOTAAL	168 299,99 m²

* kleuraanduiding = verwervingen 2019

In 2019 werd grond aangekocht jegens WAGSO uit Waregem. Dit betreft een perceel van 1900 m² bestemd voor de bouw van 8 appartementen. In de Mandelstraat te Wakken kocht Mijn Huis de woning gelegen op het nummer 10. De onderhandelingen voor de aankoop van de woningen Mandelstraat 12-14-16-18 waren eind 2019 afgerond maar de aktes zullen pas in 2020 verleden worden. Ten gevolge van het afhaken van WRK (Wonen Regio Kortrijk) in het project te Stasegem, Marbra-Lys, werd de onverdeeldheid opgeheven en zijn deze gronden nu allemaal eigendom van Mijn Huis. Tevens verwierven wij voor het project De Vierschaar te Lendeledede enkele kleine perceeltjes.

De totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van € 6 000 088,38

Verkopen

Verkoop van gronden

Te Oostrozebeke verkocht De Mandel de resterende 3 koopwoningen waarvan de grond eigendom was van Mijn Huis. De verkoopopbrengst van deze gronden bedroeg € 188 274,32.

Te Deerlijk verkocht Regio Wonen Kortrijk de laatste 3 van de 8 koopwoningen die in de Meerkoetstraat (Driesknoklaan) gebouwd werden. De verkoopopbrengst van deze gronden bedroeg € 86 275,00.

Naast de boekwaarde dienden er ook de beheersvergoeding VMSW en de administratiekosten van de verkopende maatschappij verrekend te worden.

De bruto-opbrengst bedroeg dus € 274 549,32. De netto-opbrengst voor deze 6 loten was € 227 759,48.

Verkoop van woningen

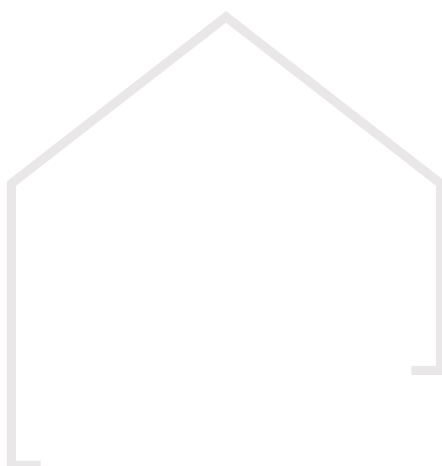
In 2019 verkocht Mijn Huis 8 onverhuurbare woningen en 1 woning aan de zittende huurder (kooprecht). De bruto-opbrengst bedroeg € 1 203 000,00. Op deze opbrengst moet onze maatschappij 1% beheersvergoeding betalen aan de VMSW, zijnde € 12 030,00.

Daarnaast is er nog de resterende boekwaarde van de panden, die eveneens in mindering gebracht moet worden. Voor die negen woningen was dit € 97 844,75. De netto-opbrengst bedroeg dan ook € 1 093 125,25.

2.1.2. Decreet grond- en pandenbeleid

Cvba Mijn Huis levert zoals telkenjare een grote bijdrage aan de realisatie van het Sociaal Objectief dat aan de gemeenten opgelegd werd. Onderstaande tabel geeft de reeds voltooide realisaties weer én de geplande projecten. In de veronderstelling dat de planning gerealiseerd kan worden - dit is afhankelijk van meerdere factoren - zal Mijn Huis in bijna alle gemeenten bijgedragen hebben aan de realisatie van het sociaal objectief.

SOCIAAL OBJECTIEF									
Gemeente	Nulmeting 31/12/2007	Gerealiseerd				Nog te realiseren 2020 - 2023	Verwachting 2023	Sociaal objectief	Saldo
		2008 - 2017	2018	2019	Totaal				
Anzegem	131	42	-1	31	72	10	82	59	-23
Avelgem	2				0		0	2	2
Deerlijk	195	39	24		63	15	78	132	54
Dentergem	92	1		-1	0	9	9	92	83
Harelbeke	537	74	-3	-2	69	102	171	468	297
Lendeledede	76	8			8	34	42	68	26
Oostrozebeke	97	57	33		90	2	92	7	-85
Waregem	163	23		-1	22	24	46	141	95
Wielsbeke	153	-2		-1	-3	24	21	156	135
Zwevegem	37			-1	-1	27	26	38	12
TOTAAL	1483	242	53	25	295	247	567	1163	596



2.2. PROJECTEN

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

BOUWPROGRAMMA				
GEMEENTE	PROJECT	AANTAL	STATUS	JAAR OPLEVERING
ANZEGEM	Anzegem, Ter Schabbe	34	Opgeleverd	2019
	Ingooigem, Sint-Antonius	13 (?)	???	
	Ingooigem, Stijn Streuvelsstraat	10	Voorontwerp	
DEERLIJK	Waregemstraat	40 (?)	???	
DENTERGEM	Wakken, Camiel Cluysestraat	8	In uitvoering	2020
	Wakken, Burg. Verstaenlaan 36-40	4	Voorontwerp	
	Wakken, Mandelstraat 10-12-14-16-18		In voorbereiding	
HARELBEKE	Harelbeke, Zuidstraat	35	In uitvoering	2020
	Harelbeke, Marktplaats	6 (?)	In voorbereiding	
	Stasegem, Vaartstraat	29	Schetsontwerp	
	Bavikhove, Vierkeerstraat (deel 1)	8	In uitvoering	2020
	Bavikhove, Vierkeerstraat (deel 2)	75	In voorbereiding	
	Hulste, 't Stroomke	30 (?)	???	
LENDELEDE	Heulsestraat	6	Voorontwerp	
	De Vierschaar	47	Definitief ontwerp	
	Bergkapel	7	In voorbereiding	
OOSTROZEBEKE	Vlissingestraat	8	Schetsontwerp	
WAREGEM	Beveren-Leie, Ter Weerst	8	Schetsontwerp	
	Desselgem, Tienbunder	30 (?)	???	
	Desselgem, Astridlaan	12	In uitvoering	2020
	Desselgem, Vlaslaan	48	In voorbereiding	
WIELSBEKE	Ooigem, Bavikhoofsestraat & Voetweg	24	In uitvoering	2021
ZWEVEGEM	Heestert, Eikenborg	27 (?)	???	

2.2.1. Opgeleverde werken

In de loop van 2019 werd één werf opgeleverd voor in totaal 34 wooneenheden.

*Anzegem: Ter Schabbe (Henri Heffinckstraat) : 34 huur- en 16 koopwoningen
Project in samenwerking met Wonen Regio Kortrijk (deel koop).*

De voorlopige oplevering vond plaats op 28/02/2019.

Ontwerper	Bart Vandekerckhove BV ovv bvba uit Kortrijk
Ramingsbedrag D0	€ 6 877 959,23 + BTW (huur en koop)
Bestelbedrag	€ 7 354 891,75 + BTW (huur en koop) waarvan € 4 910 326,17 aandeel Huur
Eindafrekening VMSW	€ 7 129 651,08 + BTW waarvan € 4 834 188,26 aandeel huur.
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem

De verhuring van het project nam een aanvang op 01/04/2019.

De uitvoering van de infrastructuurwerken (fase 2) kent geen positief verloop en ligt sinds de zomer van 2019 stil wegens een dispuut tussen VMSW, studiebureau, hoofdaannemer (Steenhaut) en de gemeente. Dit is buiten de wil van Mijn Huis om.



Foto van het project Ter Schabbe te Anzegem – aanzicht blok A3 (H. Heffinckstraat huisnummers 29 tem 40).

2.2.2. Werken in uitvoering

Opmerking: de einddata die bij de projecten staan vermeld, kunnen omwille van de Corona-crisis nog verschuiven. Hieromtrent was bij de opmaak van het jaarverslag nog niet overal duidelijkheid over.

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

Ontwerper	Arcas Architecten bvba uit Knokke-Heist
Ramingsbedrag D0	€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 + 160
Contractuele einddatum	was 07/06/2018 maar wordt nu 01/04/2020



Foto van de werken in de Arendstraat te Harelbeke op een zonnige dag begin december 2019.

2.2.2. Werken in uitvoering

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

Ontwerper	Ar-tuur uit Waregem
Ramingsbedrag D0	€ 1 607 195,00 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 939 141,30 + BTW
VKF en REG-premie (subsidies)	€ 166 474,05 (€ 148 474,05 + € 18 000,-)
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum:	10/09/2018 – Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen + 78
Contractuele einddatum:	was 13/12/2019 maar wordt nu 29/02/2020
Opleveringsdatum:	vooropgesteld op 03/04/2020



Foto van de werken in de Astridlaan te Desselgem net voor de kerstvakantie 2019.

2.2.2. Werken in uitvoering

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

Ontwerper	Arch. Jan Vanheuverzwijn voorontwerp (pensioen) Callewaert-Creupelant na voorontwerp
Ramingsbedrag D0	€ 1 224 332,58 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 215 536,75 + BTW
Aannemer	Siemoens nv uit Aarsele
Startdatum:	03/12/2018 – Uitvoeringstermijn: 440 kalenderdagen + 7
Contractuele einddatum	was 16/02/2020 maar wordt nu 23/02/2020
Opleveringsdatum:	vooropgesteld op 11/03/2020

Aansluitend op de uitvoering van de woningen, zal de 2de fase van de infrastructuurwerken (aanleg wegenis en groenaanleg) opstarten.



Foto van de werken op Groenhove/Wakken begin november 2019.

2.2.2. Werken in uitvoering

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

Project in samenwerking met Wonen Regio Kortrijk (deel koop).

Ontwerper	Callewaert-Creupelant bvba uit Heule
Ramingsbedrag DO (deel huur)	€ 1 197 249,79 + BTW
Bestelbedrag (deel huur)	€ 1 281 174,35 + BTW
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum:	29/04/2019 – Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen
Contractuele einddatum	21/07/2020



Foto van de infrastructuurwerken in de Vierkeerstraat te Bavikhove eind december 2019.

2.2.2. Werken in uitvoering

Wielsbeke-Ooigem: Bavikhoofsestraat & Voetweg: 24 huur- en 4 koopappartementen
Project in samenwerking met De Mandel (deel koop).

Ontwerper	Goedefroo+Goedefroo architecten uit Wielsbeke
Ramingsbedrag D0 (huur + koop)	€3 458 889,29 + BTW (waarvan €2 803 568,06 voor deel huur)
Bestelbedrag (huur + koop)	€3 568 368,77 + BTW (waarvan €2 916 159,60 voor deel huur)
Aannemer	Bouw & Renovatie nv uit Menen (Rekkem)
Startdatum:	25/11/2019 – Uitvoeringstermijn: 570 kalenderdagen + 75
Contractuele einddatum	was 16/06/2021 maar wordt nu 31/08/2021



Foto van de afbraakwerken in de Voetweg te Ooigem eind december 2019.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.1. Projecten in aanbestedingsfase

In 2019 werd slechts 1 project (weliswaar dan toch een groot project op 2 locaties, nl. De Vierschaar en de Heulsestraat te Lendeledede) aanbesteed.

Lendeledede: De Vierschaar: vervangingsbouw met het slopen van bestaande appartementen en garages en bouwen van 46 huurappartementen en 1 huurwoning + ondergrondse parkeergarage & Heulsestraat: bouwen van 6 huurappartementen + parkeerplaatsen

Ontwerper	Callewaert-Creupelant bvba uit Heule
Goedkeuring DO (De Vierschaar)	20/12/2018
Goedkeuring DO (Heulsestraat)	???
Ramingsbedrag DO	€ 7 712 062,97 + BTW (waarvan € 6 792 778,71 voor deel De Vierschaar en € 919 284,26 voor deel Heulsestraat)
Aanbestedingswijze	Open procedure met gunningscriteria (prijs en planning)
Aankondiging	16/12/2019
Opening der biedingen	28/02/2020

Noot: tussen de goedkeuring van het DO en de aankondiging van de aanbesteding steekt nog een jaar. De reden hiervan is dat het oorspronkelijk niet de bedoeling was om de beide dossiers (De Vierschaar en de Heulsestraat) samen aan te besteden. Omwille van de verhuisproblematiek was dit echter noodzakelijk maar het dossier van de Heulsestraat was nog niet even ver gevorderd (zat in 2018 nog in de fase VO) als dat van de Vierschaar. Er bleek een klein jaar nodig te zijn om het dossier in de fase DO¹ te krijgen.



¹ Definitief Ontwerp

2.2.3. Geplande projecten

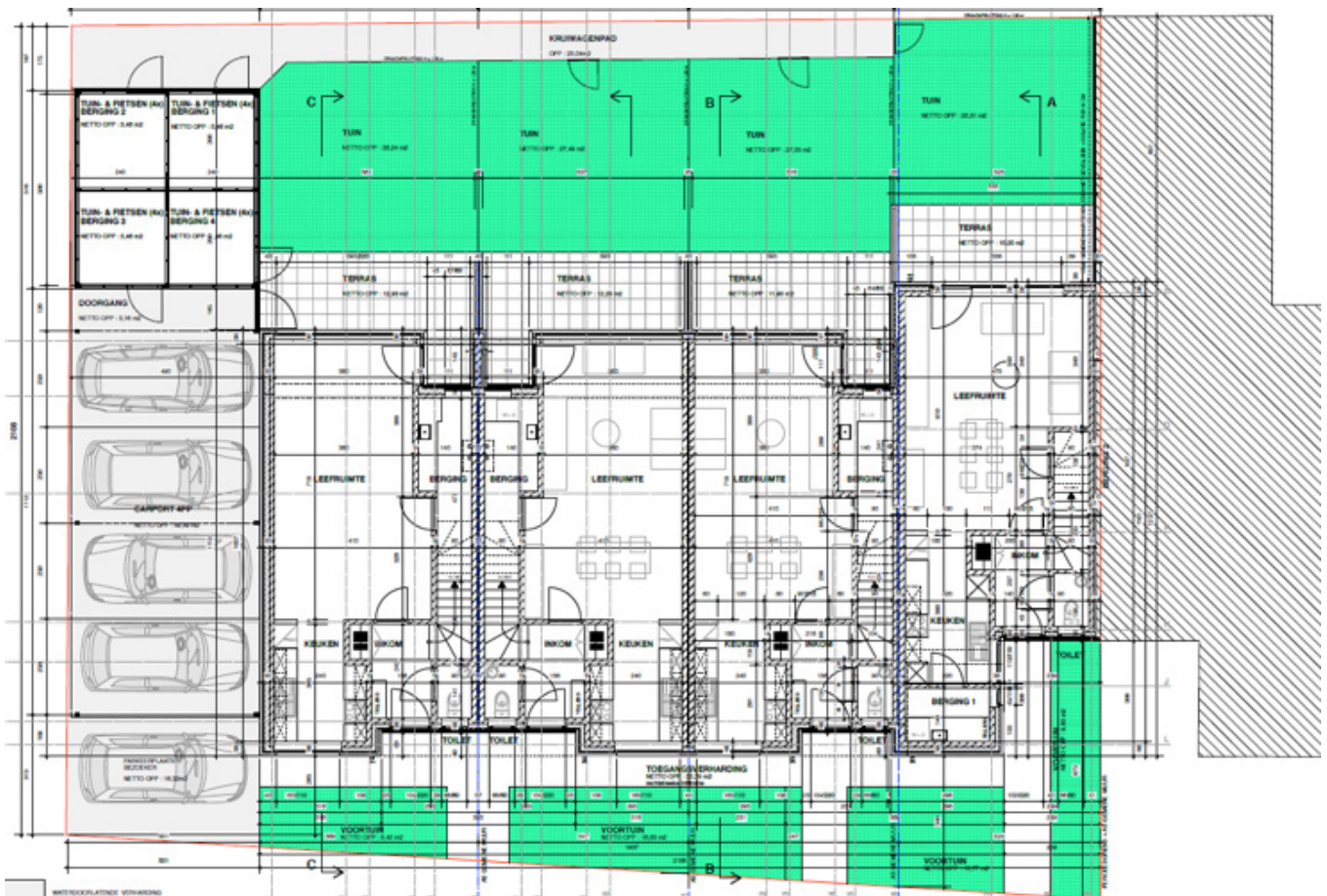
2.2.3.2. Projecten in fase definitief ontwerp

Dentergem-Wakken Burgemeester Verstaenlaan 36-38-40: vervangingsbouw van 3 bestaande woningen naar 4 nieuwbouwwoningen.

Eind 2017 werd de procedure opgestart voor de aanstelling van de architect van dit project. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking kwam Architecten Vanherweghe-Cleemput (uit Harelbeke) als laureaat uit de bus.

Ontwerper	Vanherweghe-Cleemput Architecten uit Harelbeke
Goedkeuring SO	27/07/2018
Goedkeuring VO	08/04/2019
Goedkeuring DO	12/11/2019
Ramingsbedrag DO	€ 647 398,00
VKF-premie (subsidie)	€ 48 873,94

Na de goedkeuring van het definitief ontwerp (basisaanbesteding) van de BeCo (Beoordelingscommissie) van februari 2020 kan Mijn Huis het dossier aanbesteden.



2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.2. Projecten in fase definitief ontwerp

Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat: 29 huurappartementen

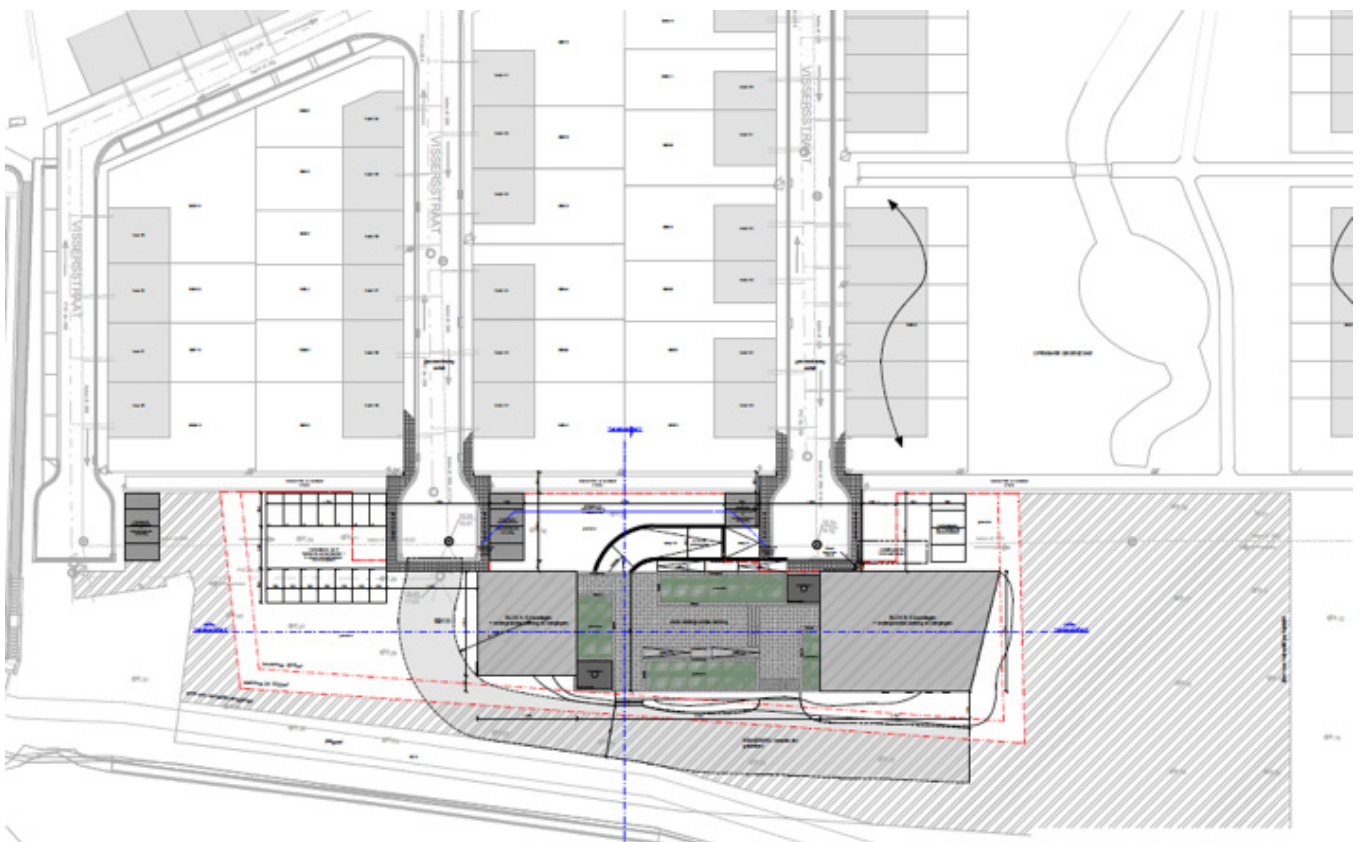
Oorspronkelijk was dit een gezamenlijk project met Wonen Regio Kortrijk (WRK), in het najaar van 2018 liet WRK weten daar niet langer een project te willen realiseren. Mijn Huis besloot om het project alleen te realiseren en bijgevolg allemaal huurappartementen te bouwen.

Deze stopzetting heeft echter verregaande gevolgen. Zo moet Mijn Huis voldoen aan de nieuwe (nog strengere EPB-eisen) bij het verder uitwerken van dit dossier.

Ook diende het eerdere schetsontwerp (toen wel huur en koop) en het voorontwerp opnieuw bij de VMSW ingediend te worden, nu als totaal huurproject.

Ontwerper	Architecten Groep III uit Brugge
Goedkeuring SO	30/10/2018
Goedkeuring VO	08/07/2019
Ramingsbedrag VO	€ 4 310 286,00

Het definitief ontwerp (en de basisaanbesteding) is in opmaak en wordt in het voorjaar van 2020 ingediend bij de VMSW. Het is de bedoeling dat de VMSW op de BeCo van juni 2020 zijn goedkeuring geeft om aan te besteden.



2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

Anzegem-Ingooigem: Stijn Streuvelstraat (oude pastorie): renovatie van het bestaande sociaal huis en nieuwbouwproject naar 10 sociale huurappartementen.

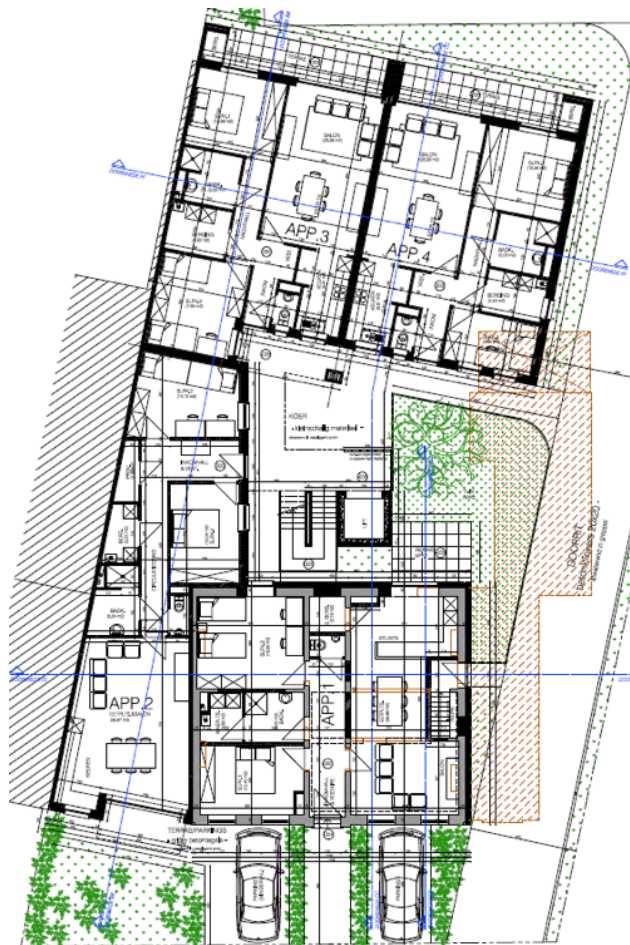
Net als het dossier te Wakken, werd ook voor dit dossier de procedure (onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking) voor de aanstelling van de architect eind 2017 opgestart.

Op 26 januari 2018 selecteerde Mijn Huis architectenbureau Callewaert-Creupelant bvba (uit Heule) als laureaat.

In overleg met het gemeentebestuur zal een deel van de omgevingsaanleg (inrit/weg, aanleg volkstuinjes, ...) worden opgenomen in een infrastructuurdossier.

Ontwerper	Callewaert-Creupelant bvba uit Heule
Goedkeuring SO	13/12/2018
Goedkeuring VO	11/04/2019
Ramingsbedrag VO	€ 1 356 500,00

Het dossier infrastructuur staat momenteel nog niet ver genoeg om met het bouwdossier verder te kunnen.



2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

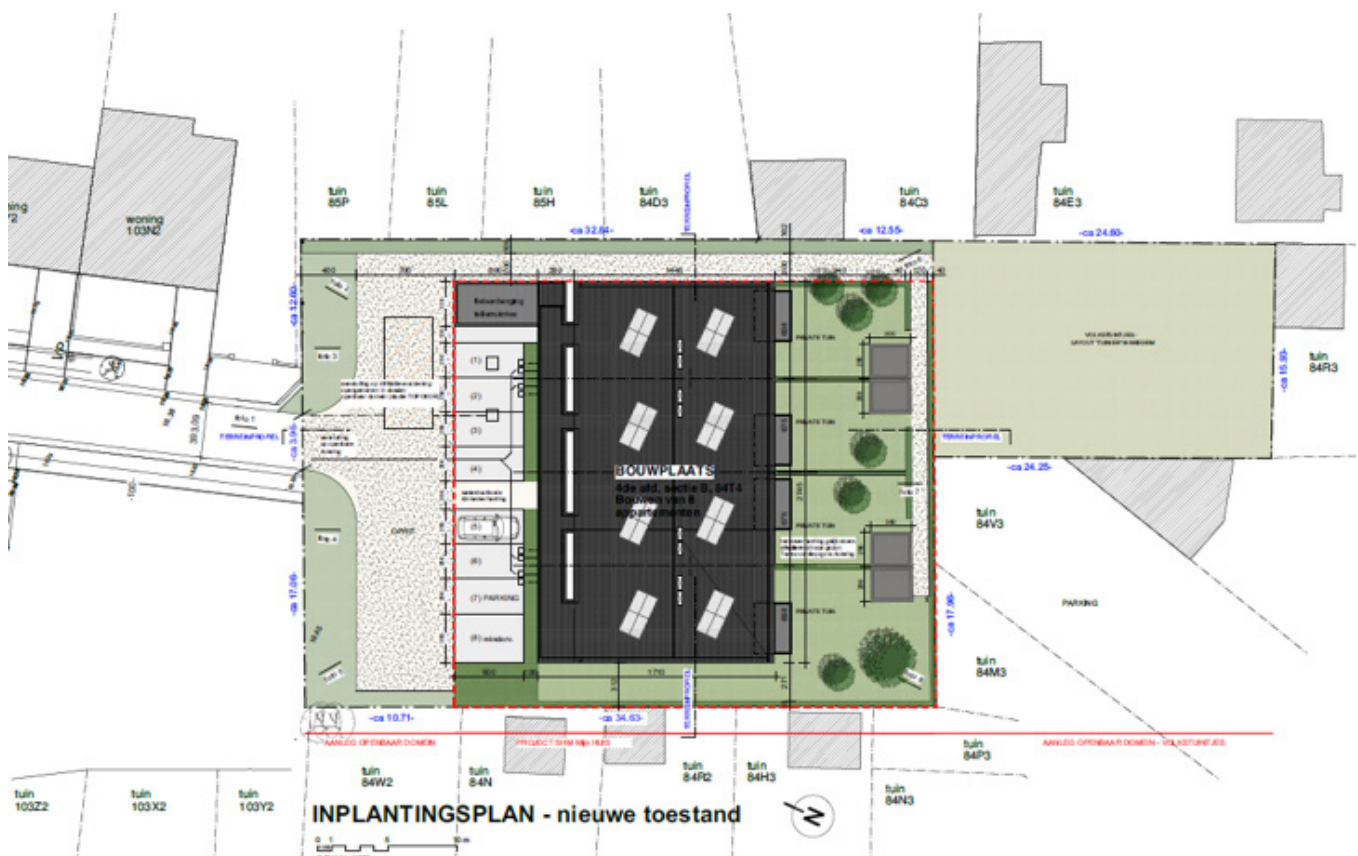
Waregem-Beveren-Leie: Ter Weerst: bouwen van 8 huurappartementen

Ook voor dit dossier bereidde Mijn Huis de procedure voor het aanstellen van de architect in 2018 voor. Het bureau Sileghem & Partners cvba werd in de zomer (augustus) van 2018 aangesteld.

In het najaar van 2018 volgden nog enkele overleggen. Het stadsbestuur Waregem was hier gewonnen voor het implementeren van volkstuintjes achter de nieuwe appartementen. De stad Waregem is eveneens akkoord om een deel van de bestaande en de nieuwe aan te leggen wegenis en wandelpaden later over te nemen in het openbaar domein. Een infrastructuurdossier bij de VMSW is weliswaar nog op te starten.

Ontwerper	Sileghem & Partners cvba
Goedkeuring SO	21/01/2019
Ramingsbedrag SO	€ 1 356 500,00

In het voorjaar van 2020 wordt het voorontwerp (bouw) ingediend.



2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

Waregem-Dessalgem, Vlaslaan: vervangingsbouw van de 36 bestaande appartementen naar 48 nieuwbouwappartementen.

Via een architectuurwedstrijd met jurering kwam Claeys Architectenbureau bvba uit Roeselare als laureaat uit de bus. Zij ontwierpen een vervangingsbouwproject waarbij de 36 bestaande appartementen gefaseerd worden gesloopt en waarbij Mijn Huis 48 nieuwe appartementen zal bouwen.

Ontwerper	Claeys Architectenbureau bvba
Goedkeuring SO	23/07/2019
Ramingsbedrag SO	€ 7 254 725,00

Het voorontwerp is voorzien in het voorjaar van 2020.



2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.4. Projecten in fase schetsontwerp

Oostrozebeke: Vlissingestraat: vervangingsbouw van 6 bestaande seniorenwoningen naar 8 nieuwe huurwoningen

In het voorjaar van 2018 hield Mijn Huis een onderhandelingsprocedure (zonder bekendmaking) voor de aanstelling van een ontwerper. Bildt Architecten uit Roeselare (voorheen Studio Plus Architecten – de ontwerper van het project op Cottereel en Cardijn te Vichte) kreeg van de jury de hoogste score en is als ontwerper aangesteld.

De architect maakte begin 2019 een 1ste schetsontwerp maar de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Oostrozebeke had hier opmerkingen over. Na een aantal overlegmomenten konden de gemeente en Mijn Huis begin 2020 een compromis afsluiten, maar met de vraag van de gemeente om slechts één woning extra te voorzien in plaats van twee (dus van 6 naar 7 woningen).



Harelbeke, Marktplaats & Huis Byttebier: omvormen van handelsruimte in appartementen + vervangingsbouw van 2 appartementen naar 8 appartementen.

Begin 2019 organiseerde Mijn Huis een onderhandelingsprocedure voor de herinrichting van de gelijkvloerse verdieping van het Marktplaats. Wielfaert Architecten bvba kreeg hiervoor de opdracht toegewezen.

In een latere fase besliste de RvB om het project van Huis Byttebier op te starten. Ook voor dit project hield Mijn Huis een onderhandelingsprocedure en vertrouwde de opdracht toe aan Architectenbureau Bart Dehaene bvba.

Gezien beide ontwerpen 'in conflict' kwamen, besliste de directie het totale project door één en dezelfde ontwerper te laten tekenen. Gezien Huis Byttebier het grootste project van beiden is, besloot Mijn Huis om alles toe te wijzen aan Architectenbureau Bart Dehaene bvba en de aanstellingsprocedure voor het gelijkvloers stop te zetten. Momenteel werkt de ontwerper volop aan het schetsontwerp, maar de invulling van de gelijkvloerse verdieping is niet eenvoudig.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.4. Projecten in fase schetsontwerp

Oostrozebeke, Ettingen: renovatie bestaande 30 appartementen + kleine uitbreiding van 6 appartementen (met Knauf)

Mijn Huis gaat met Knauf Insulation in zee. Bij de renovatie van de appartementsgebouwen op Ettingen te Oostrozebeke zal Knauf optreden als adviseur met de bedoeling Mijn Huis bij te staan bij het uitvoeren van energetische maatregelen bij de totaalrenovatie van de gebouwen. In 2019 begon Knauf met de monitoring van de beide bestaande appartementsblokken.

Via een onderhandelingsprocedure stelde Mijn Huis Architectenbureau Sileghem & Partners uit Zwevegem aan als ontwerper.

Na de monitoring (voorzien eind maart 2020) zal de architect het schetsontwerp opstarten. De technieken zijn toevertrouwd aan studiebureau Ingenium met de bedoeling hier een vernieuwend project van te maken.

2.2.3.5. Projecten in voorbereiding

Harelbeke-Bavikhove, Vierkeerstraat – gronden Soens - Talpe

De VMSW stelde in 2016 het studiebureau alsmede het architectenbureau Cnockaert aan voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie. Na een eerste uitwerking viel het project stil wegens het wegvallen van de subsidiëring van koopwoningen. Na de verwerving van de gronden van dhr. Talpe finaliseerde Cnockaert de stedenbouwkundige studie en kon Mijn Huis in principe de architectuuropdracht aanbesteden.

De architectuuropdracht bestaat uit 3 luiken, namelijk:

- Deel huurwoningen en –appartementen voor Mijn Huis.
- Buiten het sociaal verhuurstelsel wordt met De Branding in zee gegaan om een wooncluster van 8 kamers en 5 studio's aan te bieden aan een leefgroep.
- Deel koopwoningen voor Wonen Regio Kortrijk (WRK).

De collega's van WRK hebben echter het project 'on hold' geplaatst. Zij verkiezen eerder om apart de architectuurwedstrijd uit te schrijven.

Dit was echter niet de bedoeling, de stedenbouwkundige studie is er immers op geschoeid dat er slechts één ontwerper voor de architectuuropdracht wordt aangesteld.

Lendelede, Bergkapel

Voor dit project is het wachten op verder signalen vanwege Leiedal. Eind 2018 deed Leiedal immers een voorstel betreffende de grondprijs, maar de raad van bestuur van Mijn Huis vond op 18 december 2018 dit voorstel te duur en verwierp diens gevolg het aanbod. Op 6 december 2019 kreeg Mijn Huis vanwege Leiedal een nieuw voorstel dat op 17/12/2019 goedgekeurd werd.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.5. Projecten in voorbereiding

Deerlijk, Waregemstraat

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

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

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

Harelbeke-Hulste, 't Stroomke.

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

Waregem-Desselgem, Tienbunder.

Gezien het drukke bouwprogramma dat nu reeds voorligt, is dit project naar de langere termijn verschoven. In overleg met de stad Waregem zal Mijn Huis de verdere ontwikkeling onderzoeken.

Anzegem-Ingooigem, St. Antonius

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

Zwevegem-Heestert, Eikenborg

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

Dentergem-Wakken, Mandelstraat fase 3

In 2019 zijn de onderhandelingen opgestart voor de aankoop van 5 naast elkaar gelegen woningen in de Mandelstraat te Wakken om er een project van een 20 à 24-tal huur- en koopwoningen te bouwen. De eerste woning, Mandelstraat 10, kocht Mijn Huis eind 2019 aan.

Anzegem (Vichte), Edgar Tinelstraat

In 2019 werd de mogelijkheid onderzocht tot sloping van 1 à 2 bestaande woningen en 3 of meerdere woningen in de plaats te bouwen.

2.3. EVOLUTIE PATRIMONIUM 2019

Het aantal verhuurde wooneenheden is met 25 wooneenheden gestegen t.o.v. 2018.

WIJZIGINGEN PATRIMONIUM 2019

Toestand 31/12/2018

Ingebruikname nieuwe woningen en appartementen
Anzegem, Ter Schabbe : 15 woningen & 19 appartementen
Verkochte onverhuurbare woningen
Verkochte woning kooprecht zittende huurder

1 743 wooneenheden

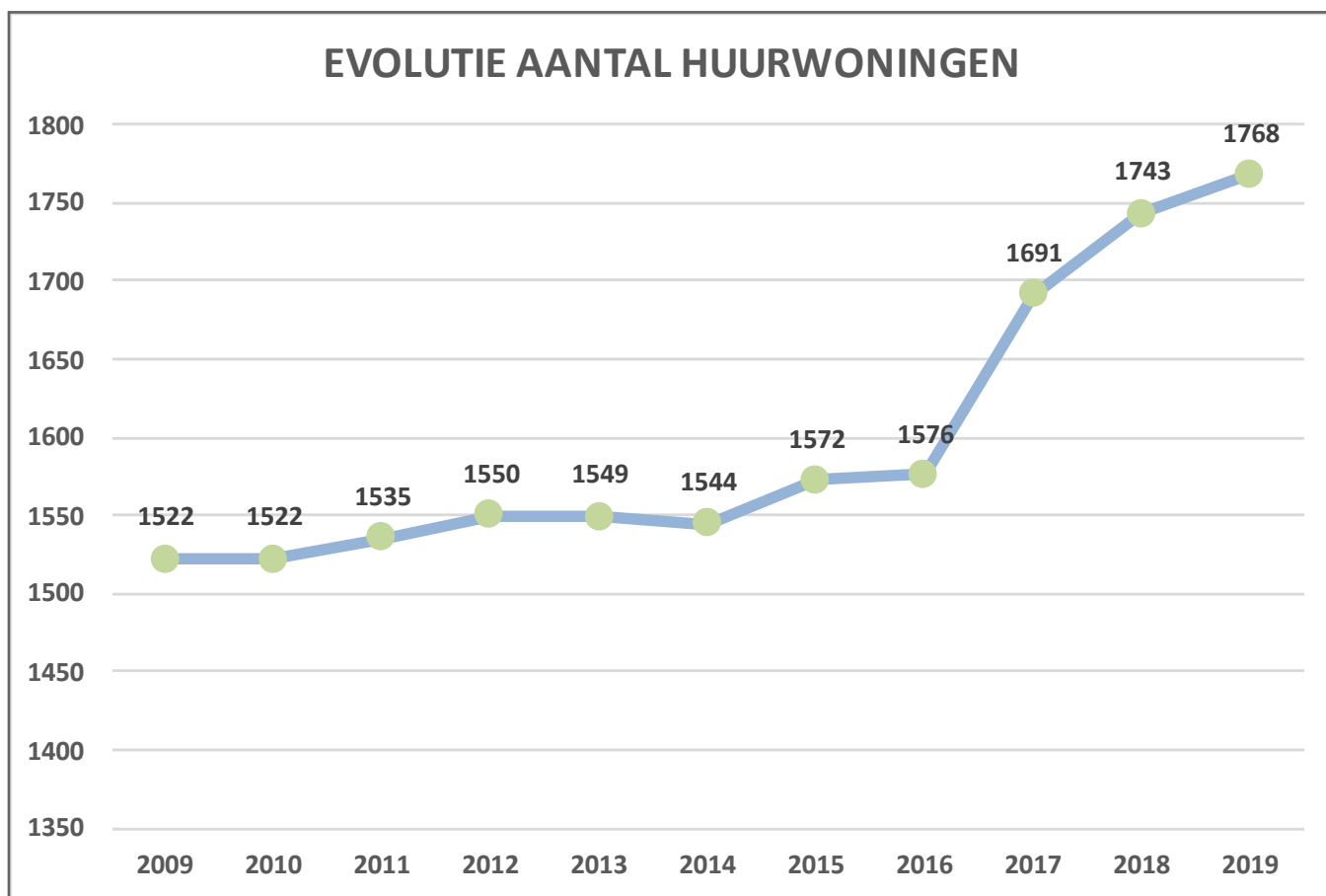
34 wooneenheden

-8 wooneenheden

-1 wooneenheid

Totaal aantal verhuurde wooneenheden op 31/12/2019

1768 wooneenheden

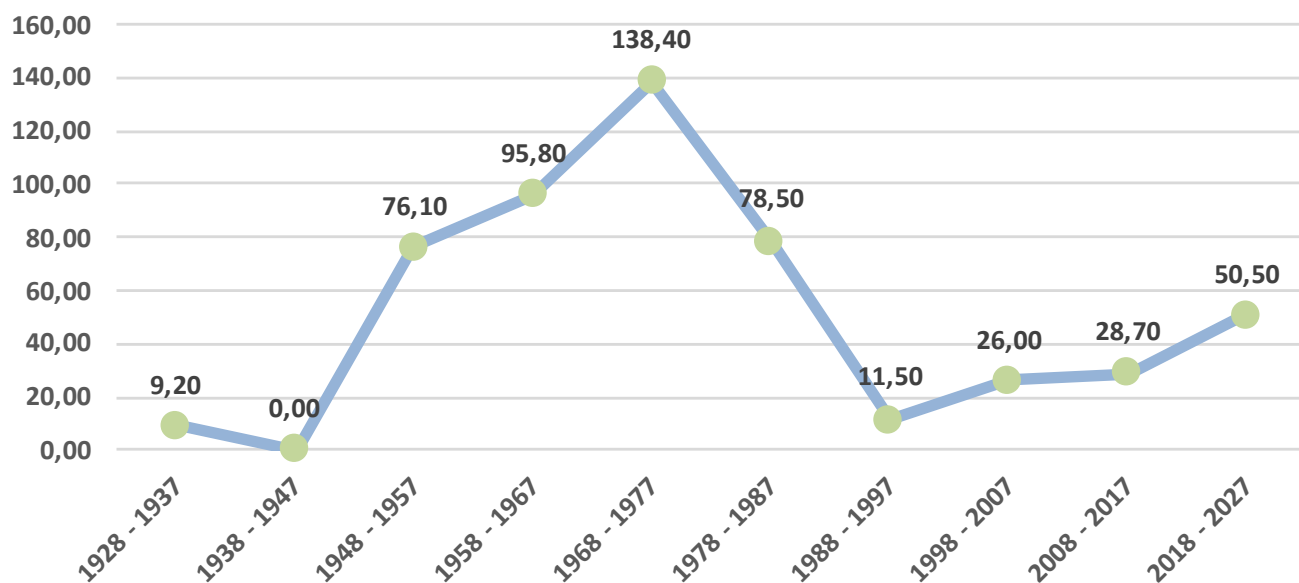


Van de 1768 wooneenheden zijn er 923 woningen en 845 appartementen.

TOTALE BOUWACTIVITEIT CVBA "MIJN HUIS" PER 31.12.2019																
LIGGING	TOTAAL	AFGEBROKEN	VERHUURDE WONINGEN					VERHUURDE APPARTEMENTEN				TOTAAL	VERHUURDE WONINGEN		VERKOCHTE	
	GEBOUWD	(vervangbouw)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	VERHUURD	BA2	HUUR	SOC. KAVELS	
HARELBEKE	1 646	12	37	32	76	45		100	218	3		511	390	733	49	
BAVIKHOVE	160		19	1	3	2						25	84	51	74	
HULSTE	179		8	8	29	15						60	50	69		
BEVEREN-LEIE	196		7	3	17			6	24	1		58	91	47		
DESSELGEM	334	8	10	3	17	28		11	34	13		116	117	93	26	
DEERLIJK	584	6	10	34	108	12		16	58	15	2	255	208	115	42	
OOIGEM	277		6	29	71	1	5	11	28			151	37	89		
WAKKEN	172	4		15	59			6	10			90	26	52		
LENDELEDE	276		3	17	28	2		11	18	5		84	184	8	29	
ANZEGEM	93		11		9	2		12	7			41	15	37		
VICHTE	301	24	3	10	28			28	62	5		136	117	24		
TIEGEM	64		6	2	14							22	0	42		
INGOOIGEM	36				2							2	0	34		
OOSTROZEBEKE	309		14	12	55			9	81	9		180	63	66	104	
WAARMAARDE	9			2								2	0	7		
HEESTERT	107		6		6	6		4	12	1		35	28	44		
TOTALEN	4 743	54	140	168	522	113	5	214	552	52	2	1768	1410	1511	324	
			948				820				2921					

VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN VOLGENS BOUWJAAR																																												
	50/60	62	64	67	68	69	70	72	73	74	75	76	77	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	18	19	TOT.
HARELBEKE	1	1	-	11	66	-	14	36	21	22	5	-	-	2	-	38	-	-	-	-	24	4	-	-	-	4	-	60	-	46	33	-	-	19	15	24	-	10	-	15	-	-	511	
BAVIKHOVE	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
HULSTE	-	-	3	-	-	4	-	-	-	-	-	-	5	-	32	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60
BEVEREN-LEIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2	-	-	-	7	-	12	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	58	
DESSELGEM	1	1	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	-	12	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	116	
DEERLIJK	4	4	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	82	-	-	38	-	6	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	28	30	-	255	
OOGEM	-	-	10	-	-	-	-	14	-	-	34	-	-	-	39	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151
WAKKEN	-	-	6	-	4	-	-	8	-	-	-	3	-	-	13	16	-	-	-	-	-	8	-	11	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	-	90
LENDELEDE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	-	1	17	26	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	84
ANZEGEM	-	-	2	-	1	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	41	
VICHTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	21	-	-	27	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	41	-	-	136	
TIEGEM	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	
INGOOIGEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
OOSTROZEBEKE	-	-	-	-	-	-	3	5	6	-	-	-	-	-	-	9	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	38	37	-	180	
WAARMAARDE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
HEESTERT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	
TOT./JAAR	9	9	19	13	6	17	67	57	70	56	16	15	24	88	243	87	8	38	15	24	26	32	12	39	4	11	60	21	74	33	17	20	19	15	24	3	10	52	10	135	67	34	1768	

AANTAL GEBOUWDE WONINGEN PER JAAR



TOTALE WAARDE TERREINEN & GEBOUWEN

Situatie op 31/12/2018

	€ 112 703 970,41
Aankoop grond Harelbeke, Marbra-Lys	€ 269 453,57
Aankoop grond Beveren-Leie, Ter Weerst	€ 209 000,00
Aankoop grond Lendelede, De Vierschaar	€ 13 000,00
Aankoop woning Wakken, Mandelstraat 10	€ 199 000,00
Ingebruikname 34 appartementen Anzegem, Ter Schabbe	€ 5 560 410,84
Afrekening opgeleverde werven Vichte	€ 16 850,40
Administratief centrum & commercieel gebouw Harelbeke	€ 26 144,00
Renovatie keukens in 28 woningen	€ 105 806,82
Vernieuwing CV-installatie in 51 woningen	€ 193 912,42
Renovaties aan ± 50 woningen & appartementen	€ 691 758,91
Verkoop 3 sociale kavels Deerlijk, Meerkoetstraat	-€ 31 388,59
Verkoop 3 sociale kavels Oostrozebeke, Boterbloemstraat	-€ 7 667,28
Verkoop 8 onverhuurbare woningen en 1 kooprecht	-€ 97 844,75
Afschrijvingen boekjaar 2019	-€ 3 655 691,15

Situatie op 31/12/2019

€ 116 196 715,69

Daarnaast zijn er voor € 7 132 635,75 activa in aanbouw (€ 5 624 018,94 in 2018).

2.4. RENOVATIES IN 2019

In 2019 werden voor een totaal van € 991 478,15 renovatiewerken uitgevoerd, dit is een daling t.o.v. 2018 met € 558 113,61.

2.4.1. Renovatie van woningen

In 2019 dienden wegens verhuiskbewegingen meerdere woningen volledig gerenoveerd te worden.

3 bejaardenwoningen: Harelbeke, Deerlijk & Tiegem.

14 gezinswoningen: 5 te Deerlijk, 3 in Harelbeke, 2 in Beveren-Leie & Vichte, en 1 woning in Ooigem & Oostrozebeke.

De renovatie van de 17 woningen bedroeg € 464 763,44.



Leefruimte vóór renovatie



Vervangen terras



Leefruimte na renovatie

2.4.2. Diverse Renovatiewerken

De maatschappij vernieuwde in 20 woningen de keukens voor een totale kostprijs van €71 755,55. Dit is een daling t.o.v. 2018 met €4 437,22.



In 11 woningen in diverse gemeentes waren de badkamers aan vervanging toe. De totale kostprijs van deze badkamerrenovaties bedroeg €83 918,13. Dit is een stijging van €14 472,01 t.o.v. 2018. Zowel de badkamerrenovaties als de vervanging van deze keukens gebeurden met eigen middelen.



Badkamer vóór renovatie



Badkamer na renovatie

2.4.2. Diverse Renovatiewerken

De belangrijkste renovatiewerken die in 2019 werden uitgevoerd, worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Oostrozebeke & Tiegem	15	Vervangen buitenschrijnwerk	€ 51 000,00
Diverse gemeenten	7	Vervangen buitenschrijnwerk	€ 50 170,11
Diverse gemeenten	7	Vervangen garagepoorten	€ 8 441,84
Tiegem, Heinsberg	6	Dakrenovatie	€ 44 321,74
Diverse gemeenten	49	Vervangen CV-ketels & leidingen	€ 193 912,42
Lendeledede, Burg. Dussartlaan	7	Dakrenovatie platte daken	€ 24 708,60



Dakrenovatie Tiegem, Heinsberg

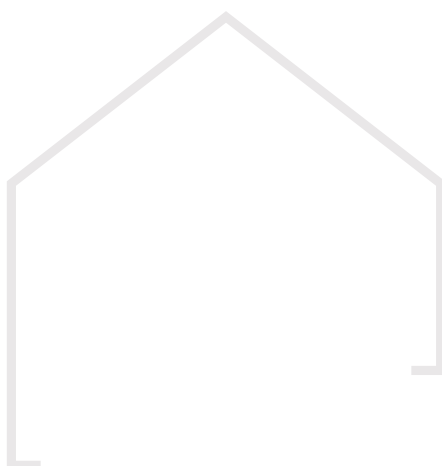


Buitenschrijnwerk Oostrozebeke

2.4.2. Diverse Renovatiewerken

Er werden vanaf 2016 verschillende raamcontracten afgesloten voor een periode van 2 tot 3 jaar of tot het bestelbedrag is opgebruikt. Wegens het overschrijden van één van deze twee criteria, werd een aantal raamcontracten opnieuw aanbesteed.

OMSCHRIJVING	MAXIMAAL BESTELBEDRAG
Tuinafsluitingen	€85 000,00
Vloerbekleding	€135 000,00
Terras	€85 000,00
Schilderwerken	€135 000,00
Vloeren	€85 000,00



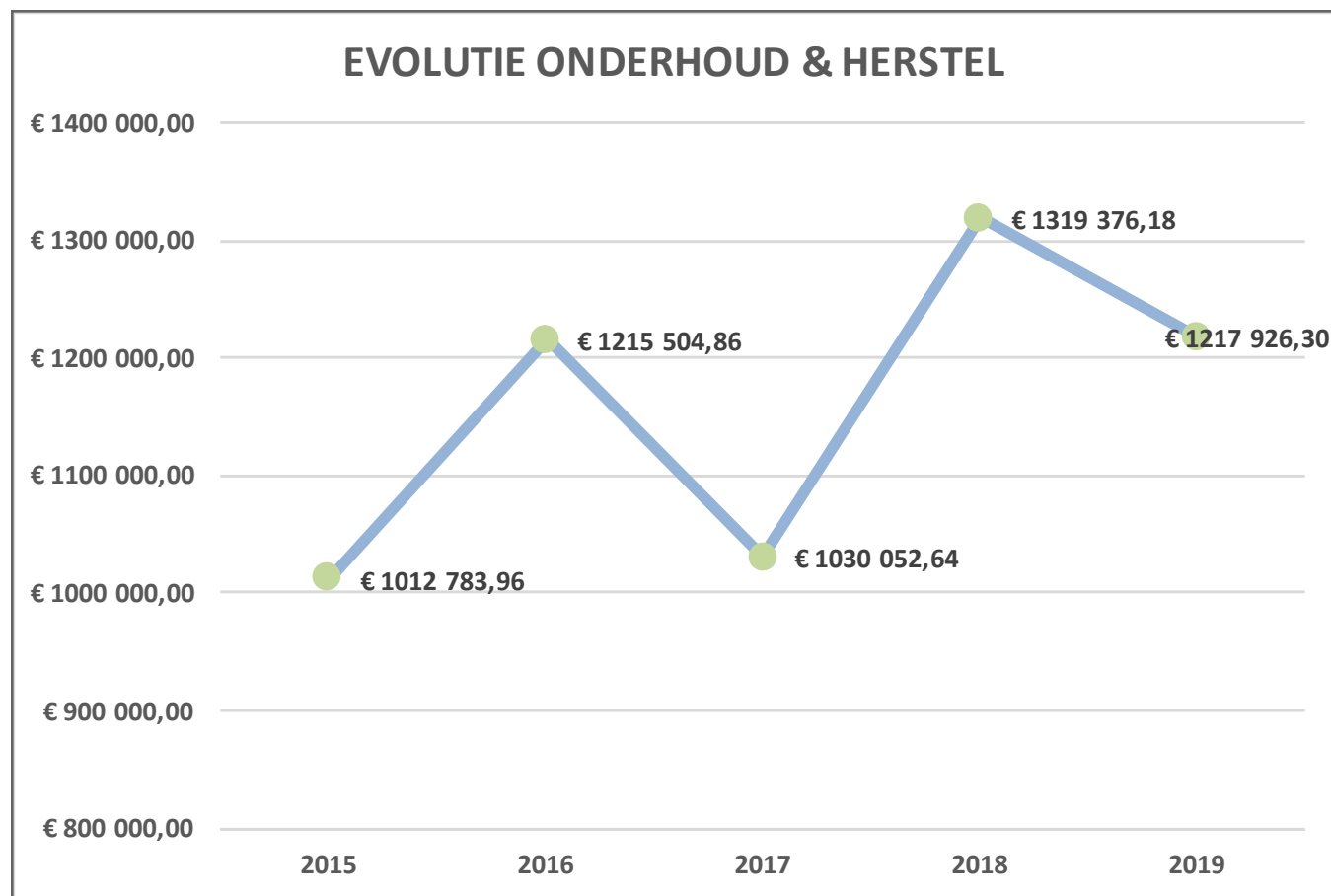
2.5. ONDERHOUD EN HERSTEL 2019

2.5.1. Algemeen

In 2019 werden voor €1 217 926,30 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een daling t.o.v. 2018 met €101 449,88.

	2015	2016	2017	2018	2019
Klein Onderhoud	€797 384,12	€1 021 825,91	€839 938,30	€1 115 608,66	€979 938,94
Groot Onderhoud	€215 399,84	€193 678,95	€190 114,34	€203 767,52	€237 987,36
TOTAAL	€1 012 783,96	€1 215 504,86	€1 030 052,64	€1 319 376,18	€1 217 926,30

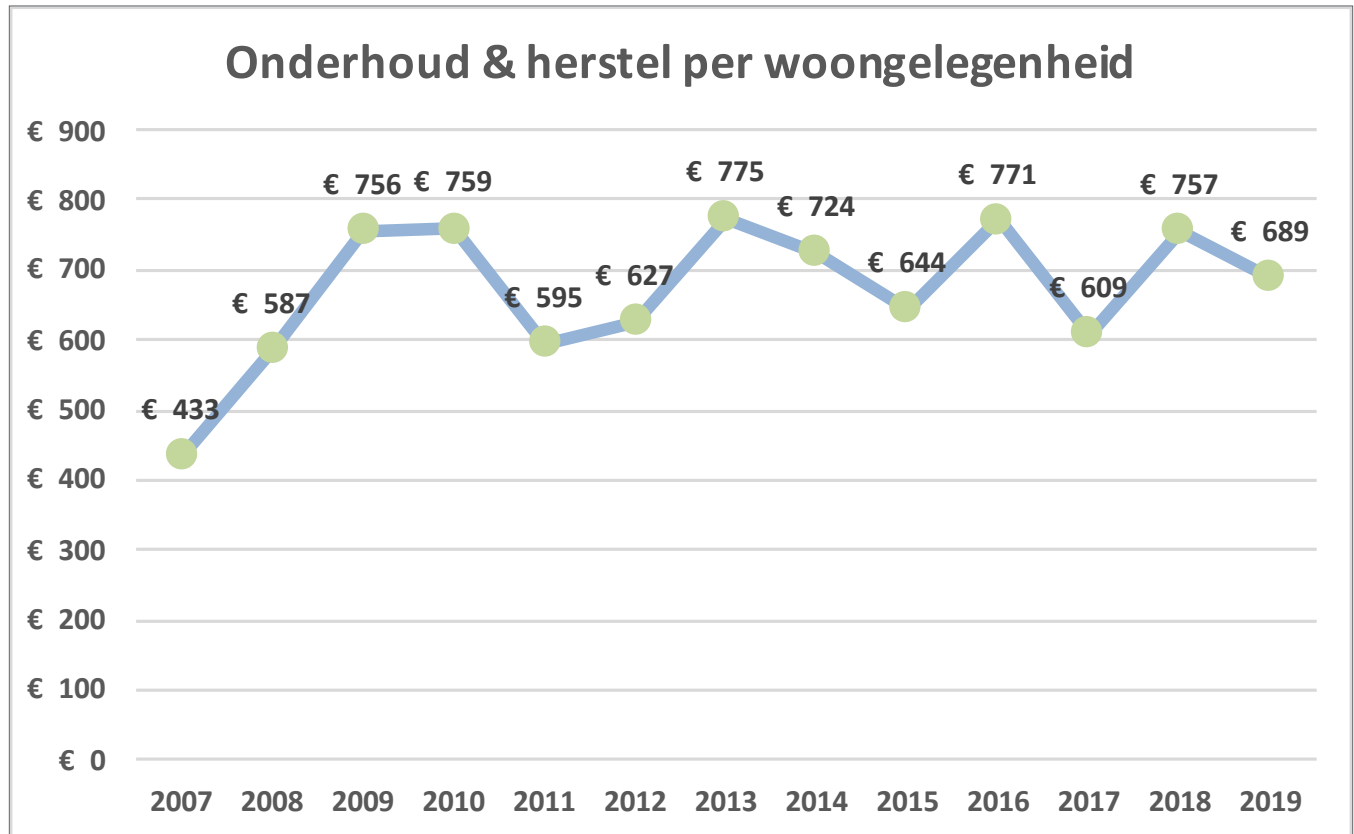
Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



2.5.2. Onderhoud en herstel per wooneenheid

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

De daling van de totale kosten voor onderhoud en herstel resulteert vanzelfsprekend in een daling van de onderhoudskosten per woning, meer bepaald met €68.



2.5.3. Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit

In 2018 werd beslist om het lopende onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit met de firma Six uit Izegem, te verlengen voor een bedrag van €311 825,76.

2.5.4. Brandverzekering

De looptijd van het brandverzekeringscontract naderde zijn einddatum. Eind 2018 werd een aanbestedingsdossier gepubliceerd. Het contract werd opnieuw gegund aan de verzekeringsmaatschappij Ethias voor een totaal bedrag van €76 723,81, voor een looptijd van 1 jaar, verlengbaar tot maximaal 4 jaar.

2.5.5. Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

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

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

Het gerecupereerde bedrag van kosten ten laste huurder is enerzijds te danken aan de blijvende inspanningen van de dienst verhuring en de veelvuldige huisbezoeken en anderzijds het strikter opvolgen van het intern reglement rond onderhoud en herstellingen. Hierdoor worden schadegevallen en herstellingswerken ten laste van de huurder veel nauwkeuriger opgevolgd en ook vaak voorkomen.

Door de nutsmaatschappij Fluvius en de VMSW worden volgende premies toegekend:

Plaatsen van dakisolatie: €4,00 / m² (Fluvius).

Plaatsen van isolerende beglazing: € 10,00 / m² (Fluvius).

Verbetering Energieprestatie: VKF-premie VMSW.

Verbetering Energieprestatie bij vervangbouw: VKF-premie.

ONTVANGEN RECUPERATIES

Schadevergoeding brandverzekering	€48 984,55
Recuperatie kosten ten laste van de huurders	€57 778,36
Premies dakisolatie	€1 998,90
Premies Isolerende beglazing	€1 491,70
VKF-premie	€38 901,00
VKF-premie vervangbouw	€124 036,98
Totaal ontvangen premies	€166 428,58
Totaal gerecupereerde bedragen	€273 191,49

2.5.6. Onderhoudsploeg

In 2019 werden er voor onze onderhoudsploeg 745 werkbonnen uitgeschreven. De onderhoudsploeg voert vooral dringende en kleine reparaties en aanpassingen uit.

In 2019 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden over onze onderhoudsmensen. Mijn Huis ontving 95 ingevulde enquêtes.

De resultaten van de enquête zijn zeer positief. Gemiddeld is 99,70% van de ingevulde enquêtes positief, 0,00% is negatief en 0,30% is neutraal.

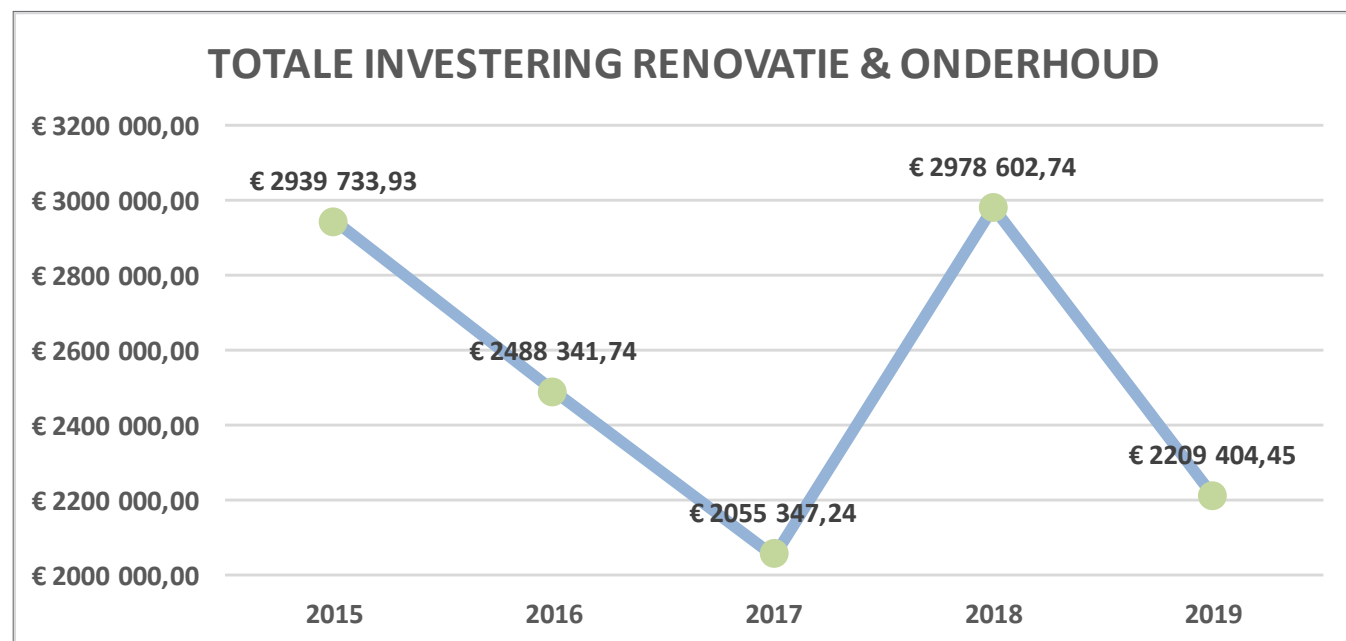
2.6. INVESTERING RENOVATIES EN ONDERHOUD & HERSTEL

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

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Onderhoud & Herstel	€ 1 012 783,96	€ 1 215 504,86	€ 1 030 052,64	€ 1 319 376,18	€ 1 217 926,30
Renovaties	€ 1 926 949,97	€ 1 272 836,88	€ 1 025 294,60	€ 1 659 226,56	€ 991 478,15
Totale investering	€ 2 939 733,93	€ 2 488 341,74	€ 2 055 347,24	€ 2 978 602,74	€ 2 209 404,45

In 2019 bedroeg het volume aan investeringen, renovaties en onderhoud € 2 209 404,45. Dit is een daling met € 759 198,29 ten opzichte van 2018.



2.7. EPC VERSLAG

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is vanaf 1 januari 2009 verplicht bij het verhuren van een woning. Mijn Huis stelt hiervoor een energiedeskundige type A aan, die de certificaten opmaakt en aflevert.

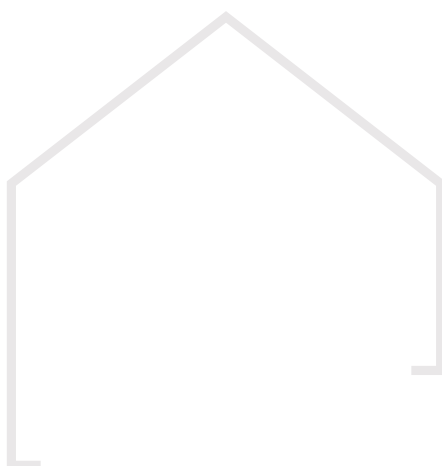
Er wordt een energiescore toegekend die afhankelijk is van de grootte van de woning, oriëntatie, gebruikte isolatie, verwarmingsinstallatie, soort beglazing, enz... Hoe lager de score, hoe energiezuiniger de woning. Een score van 0 tot 150 betekent zeer goed, tussen 150 & 300 goed, de schaal loopt tot 700.

Hierdoor kan de toekomstige huurder inschatten hoe energiezuinig 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 2019 werden er in opdracht van Mijn Huis 64 energiecertificaten opgemaakt voor een totale kostprijs van €8 494,20 excl. btw. Hiervan zijn 62 certificaten opgesteld naar aanleiding van nieuwe verhuurde woningen en 2 certificaten naar aanleiding van de verkoop.

De gemiddelde score bedroeg 275.

Op 31/12/2019 beschikte Mijn Huis reeds over 1 027 EPC-verslagen.





3

SOCIALE VERHUURING

3. SOCIALE VERHURING

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

De opvolging en administratie wordt geregeld volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. Deze wetgeving trad in werking op 1 januari 2008, maar is sindsdien al meerdere malen gewijzigd.

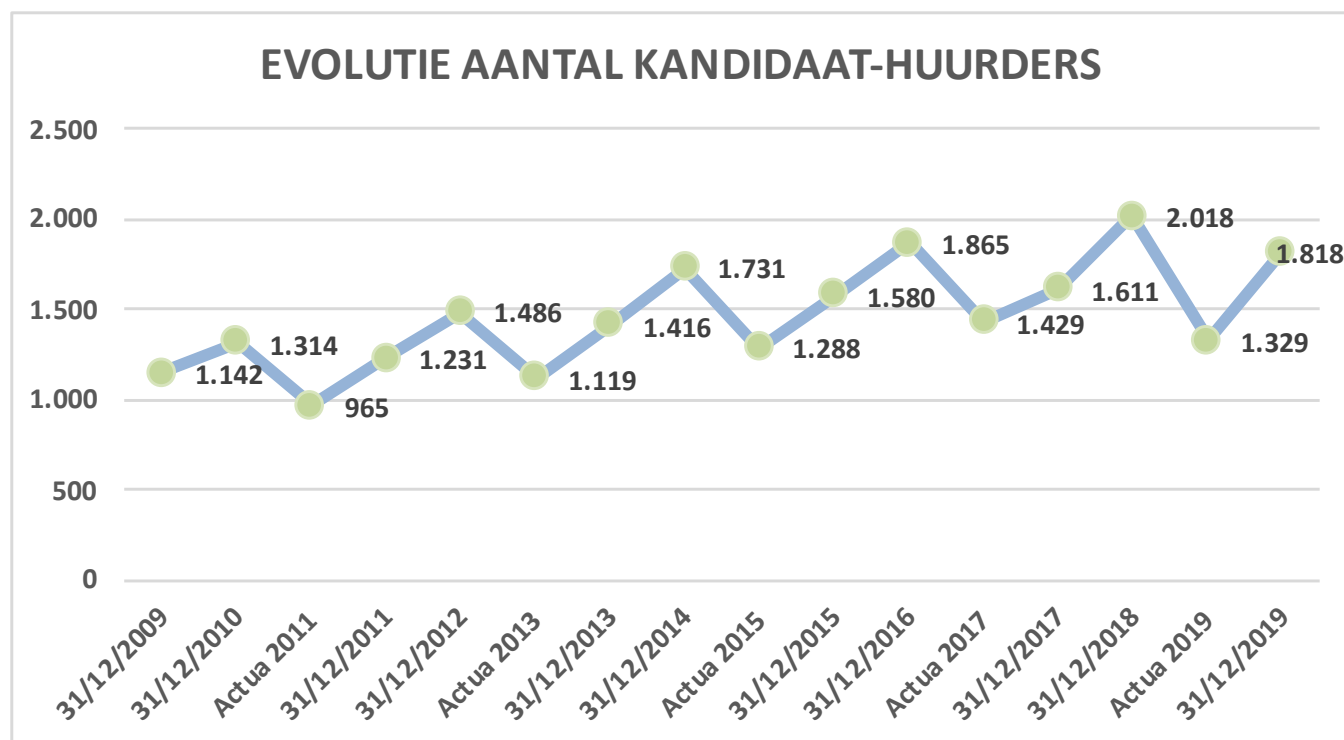
De specifieke regelgeving, b.v. wat betreft inschrijvingsvoorwaarden, toewijzingsregels, huurprijsberekening, intern huurreglement en dergelijke zijn terug te vinden op onze website: www.mijn-huis.be.

3.1. KANDIDAAT-HUURDERS

3.1.1. Inschrijvingsregister

Iedere persoon die voldoet aan de voorwaarden wordt ingeschreven in het register van kandidaat-huurders. In dat register worden ook alle wijzigingen bijgehouden. Om de twee jaar wordt het register geactualiseerd. Dit is een procedure waarbij de ingeschreven kandidaat-huurders verplicht moeten bevestigen dat zij nog ingeschreven willen blijven. Tevens wordt nagezien of iedere persoon nog voldoet aan de voorwaarden.

Op 31 december 2019 waren in totaal 1 818 kandidaten ingeschreven.



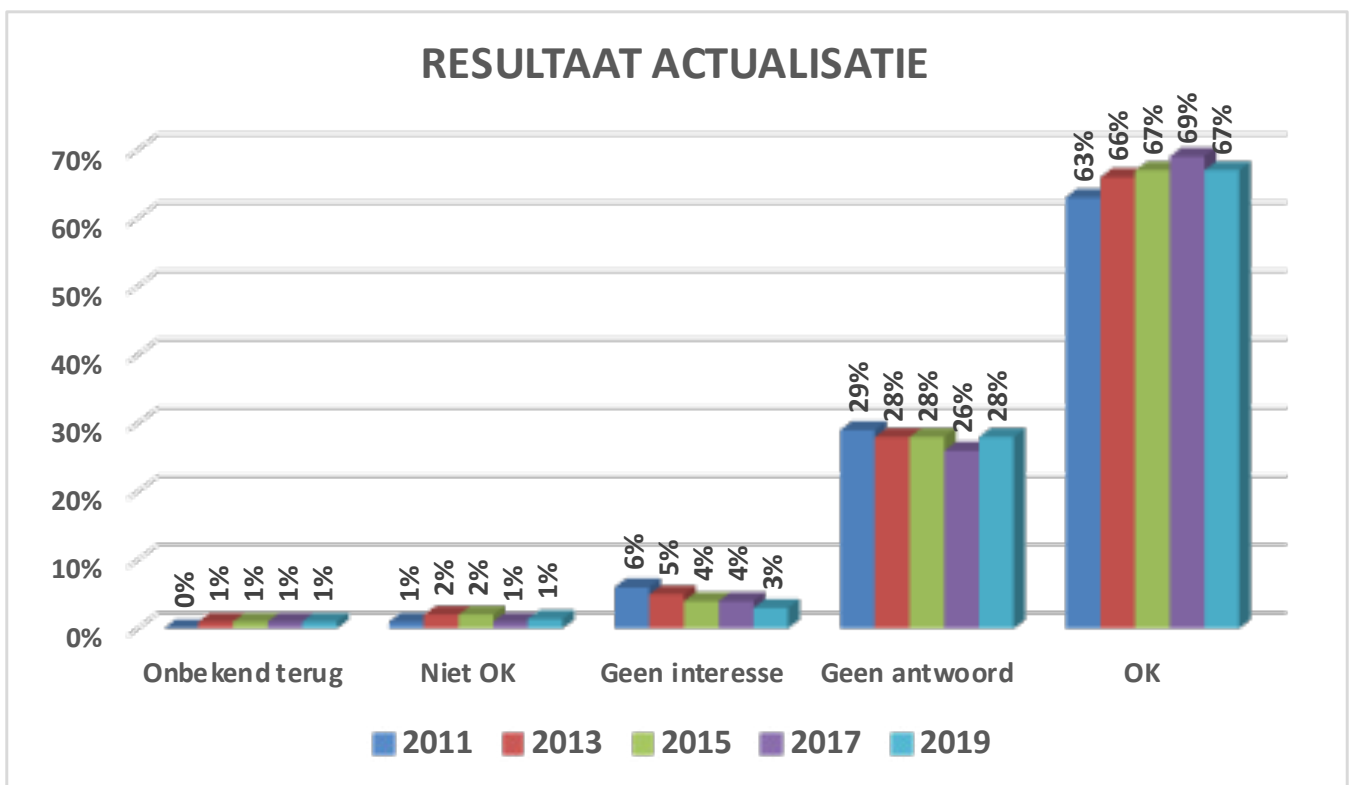
Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat bij de tweejaarlijkse actualisatie er heel wat kandidaat-huurders wegvallen. Daarnaast zijn er ook de gewone schrappingsgevallen.

3.1.1. Inschrijvingsregister

3.1.1.1. Tweejaarlijkse actualisatie

Begin 2019 vond de tweejaarlijkse actualisatie plaats. Mijn Huis schreef hiertoe 1 983 kandidaat-huurders aan. 1 329 dossiers werden weerhouden. Mijn Huis diende om diverse redenen 654 kandidaat-huurders te schrappen. De meest voorkomende redenen hiervoor zijn:

- Geen reactie vanwege de kandidaat-huurder
- De persoon voldoet niet meer aan de voorwaarden
- De kandidaat-huurder is niet meer geïnteresseerd
- Het adres van de kandidaat-huurder is niet meer terug te vinden



3.1.1.2. Tussentijdse schrappingen

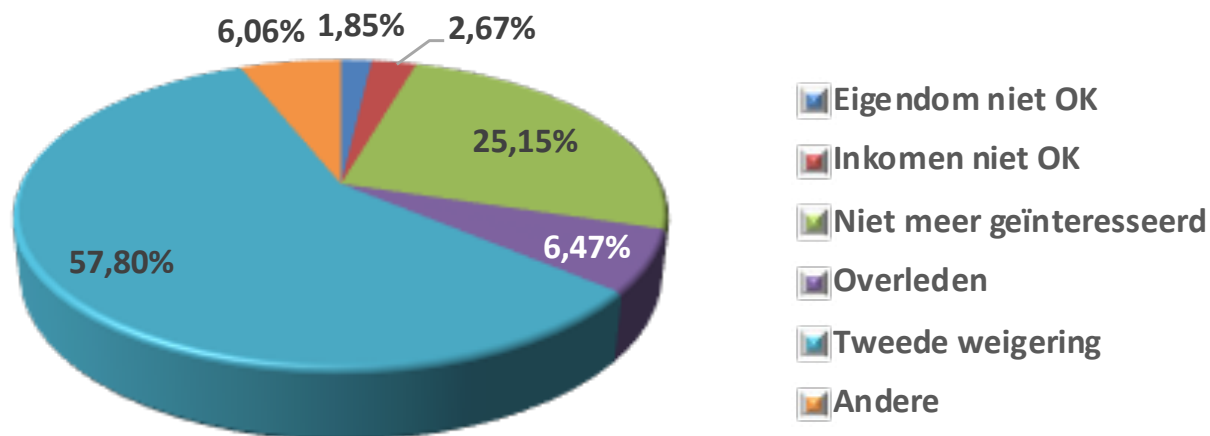
Naast de actualisatie worden regelmatig kandidaat-huurders uit het register geschrapt.

De meest voorkomende reden tot schrapping is uiteraard het feit dat de persoon huurder is geworden. (definitieve toewijzing).

Andere redenen tot schrapping 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.

OVERZICHT REDEN SCHRAPPING

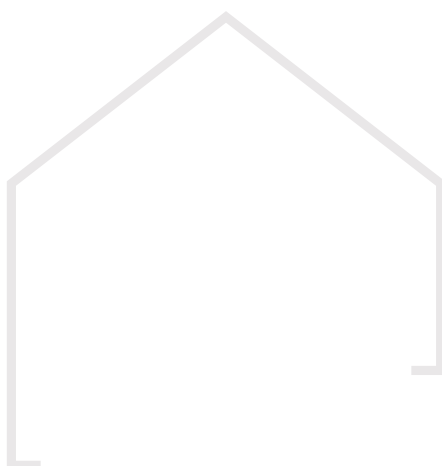


Uit bovenstaande grafiek blijkt duidelijk dat schrapping omwille van een tweede weigering van een aanbod het sterkst is vertegenwoordigd.

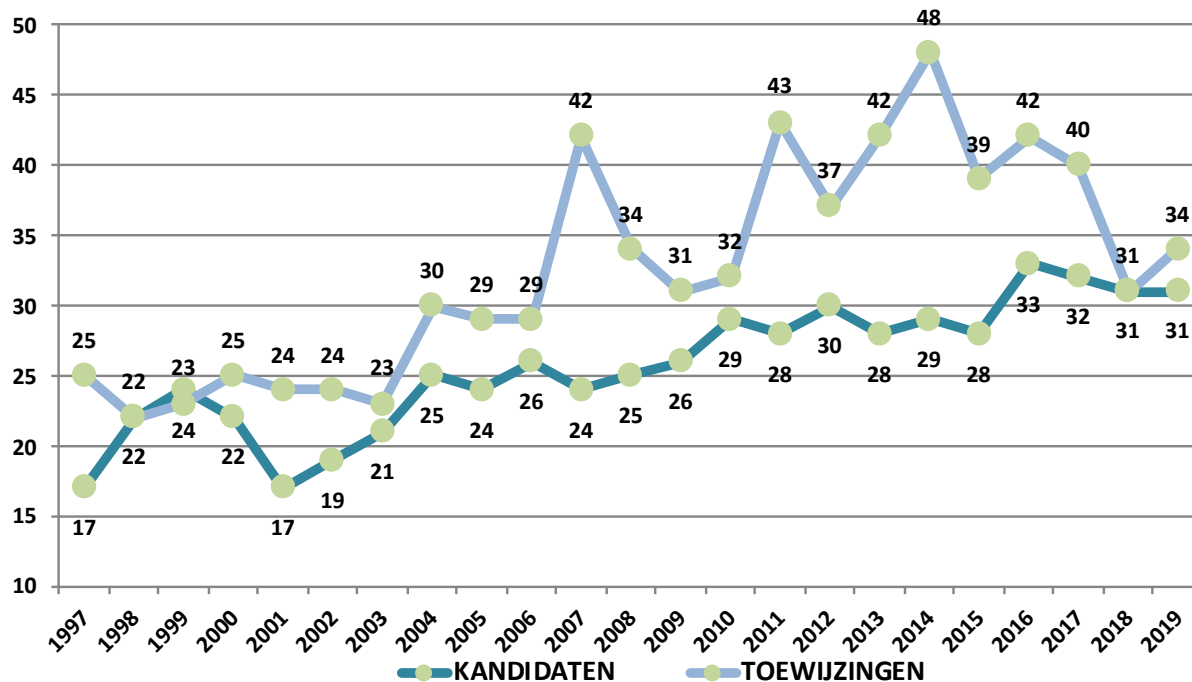
3.1.2. Toewijzingen

In 2019 wees Mijn Huis 130 woongelegenheden toe aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in het register van kandidaat-huurders.

In 2019 bedroeg de gemiddelde wachttijd voor toewijzingen (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuring) 34 maanden. Op 31/12/2019 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 31 maanden op de wachtlijst. Dit laatste getal betreft zowel de kandidaten die al jaren op de wachtlijst(en) staan, als diegene die pas enkele dagen zijn ingeschreven. Op 31 december 2019 varieert de wachttijd van 5 dagen (ingeschreven 26 december 2019) tot 21,6 jaar (juni 1998).



GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)



De gemiddelde wachttijd bij toewijzing is opmerkelijk gedaald van 48 maanden in 2014 naar 34 maanden in 2019. De hoofdoorzaak is enerzijds het groot aantal nieuwe projecten die Mijn Huis in 2017 en 2018 gerealiseerd heeft, en anderzijds de vele weigeringen die Mijn Huis ontvangt. Voor het toewijzen van de 130 woningen in 2019 dienden 1 493 kandidaat huurders aangeschreven te worden. Dit betekent dat - per toe te wijzen woongelegenheden - onze maatschappij gemiddeld 11 kandidaten moet aanschrijven. Hieruit blijkt dat de woonneed niet altijd even precair is als de cijfers laten uitschijnen.

Daarnaast zijn er nog een aantal regels tot uitzondering, waardoor een kandidaat-huurder minder lang op de wachtlijst staat omwille van een bijkomende voorrang. Bijvoorbeeld de gemeenten waar voor bepaalde gelijkvloerse woongelegenheden voorrang wordt gegeven aan personen van 65 jaar of ouder. In 2019 waren 18 van de 130 toewijzingen omwille van die voorrang.

De wachttijd varieert wel naargelang gemeente, type woongelegenheden en het aantal nieuwe projecten. Hieronder het overzicht per gemeente van 2013 tot en met 2019.

TOEWIJZINGEN : AANTALLEN & GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)														
GEMEENTE	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	31	50	28	53	27	44	44	53	46	55	42	45	25	45
WAREGEM	10	35	7	43	10	39	14	43	22	52	9	43	5	29
DEERLIJK	11	56	18	72	6	71	7	36	36	40	56	39	19	50
WIELSBEKE	14	14	10	28	13	23	5	33	9	35	11	19	13	16
DENTERGEM	7	27	6	31	8	29			5	32	7	29	5	31
LENDELEDE	4	99	5	33	17	30	4	22	1	53	1	21		
ANZEGEM	5	33	4	39	20	32	12	29	47	28	10	24	49	32
OOSTROZEBEKE	6	33	4	47	6	40	2	26	46	36	52	28	12	18
AVELGEM														
HEESTERT	1	36	4	18			4	13	3	38			2	35
TOTALEN	89	42	86	48	107	39	92	42	215	40	188	31	130	34
NIEUWE PROJECTEN	3	20	15	74	20	43	10	45	127	40	55	28	34	33

3.2. HUURDERS

3.2.1. Huurovereenkomst

Wanneer de kandidaat-huurder de aangeboden woning of appartement wenst te huren, wordt een huurovereenkomst afgesloten. Dit zijn modelovereenkomsten opgesteld door de overheid. De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 jaar.

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

Huurders die een huurovereenkomst hebben ondertekend vóór 1 maart 2017 behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur. Deze huurders kunnen bovendien opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur afsluiten als de nieuwe huurovereenkomst het gevolg is van een verhuizing naar een andere woongelegenheid van onze maatschappij.

Tot eind 2019 wordt nog met het systeem van categorieën huurders gewerkt.

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

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).

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. Vanaf 2020 spreekt men niet meer over categorieën huurders, maar over huurders en bijwoners.

Vooraleer de ondertekening van de huurovereenkomst kan doorgaan, moet de kandidaat-huurder een huurwaarborg storten. Deze bedraagt tweemaal de basishuur met een maximum van €840,00 (te indexerende tot €983,00 in 2019).

Sedert maart 2014 krijgt de nieuwe huurder de mogelijkheid om zijn waarborg in schijven op te bouwen. Dit kan over een periode van maximum 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 2019 maakten 40 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.

Op vraag van de kandidaat-huurder kan OCMW zich schriftelijk borg stellen en garandeert zij dat de waarborg binnen de 18 maanden wordt opgebouwd en doorgestort. Op 31 december 2019 liepen er 9 schriftelijke garanties die uitgeschreven waren door plaatselijke OCMW's.

3.2.2. Huurprijsberekening

De aangepaste huurprijs wordt momenteel berekend op basis van 1/55ste van het geïndexeerd inkomen. Vanaf 2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening (solidariteitsbijdrage):

- 1/54ste, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
 - 1/53ste, als het inkomen gelijk of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens
 - 1/52ste, als het inkomen gelijk of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- Deze solidariteitsbijdrage is vanaf 2019 van toepassing bij 142 huurders.

Om de effectieve aangepaste huurprijs te bekomen, dient er nog rekening gehouden te worden met:

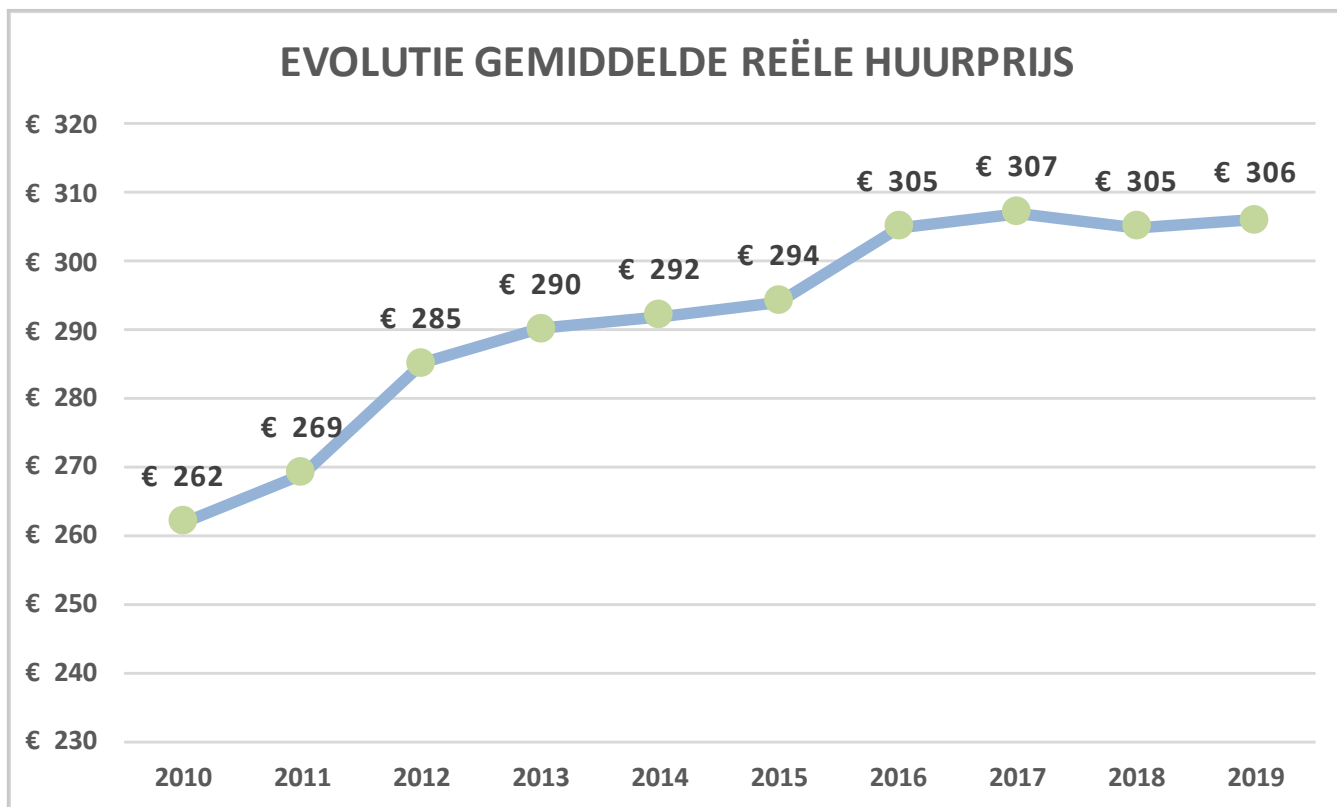
- **patrimoniumkorting:** varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 0 en 142 euro; deze korting is dus afhankelijk van de grootte en het comfort van de woning
- **gezinskorting:** 19 euro per persoon ten laste van de huurder

De minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 123 en 246 euro.

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

3.2.3. Huurinkomsten

De totale huuropbrengst in 2019 bedroeg € 7 158 531,25.



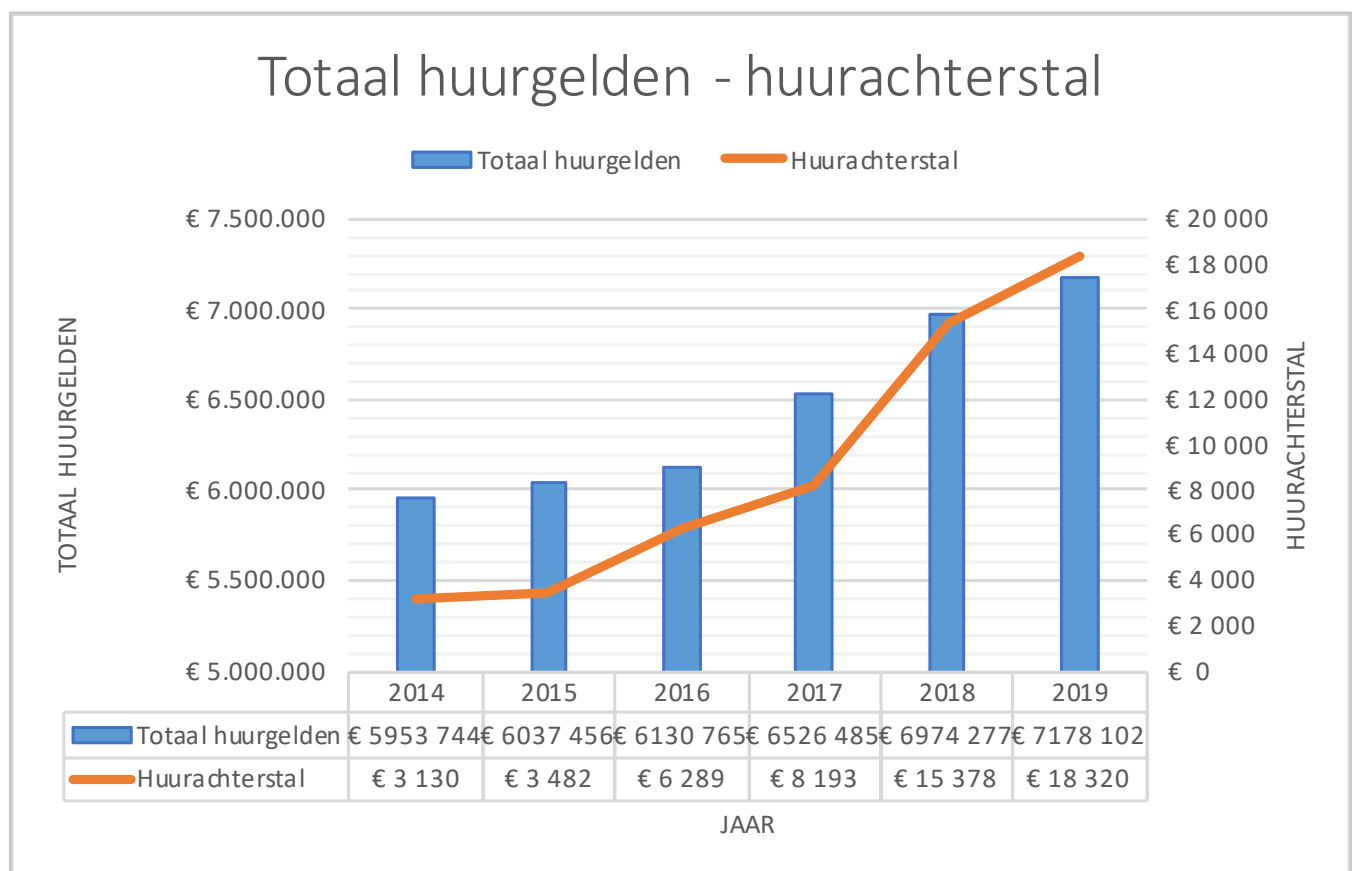
Na correctie ingevolge inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in het patrimonium van Mijn Huis € 306,00 (= toestand 31/12/2019). De reële huurprijs was in 2018 € 305,00.

De reële huur is nog te verhogen met huurlasten. Een voorbeeld hiervan is het verbruik van de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen.

3.2.4. Huurachterstal en huurschade

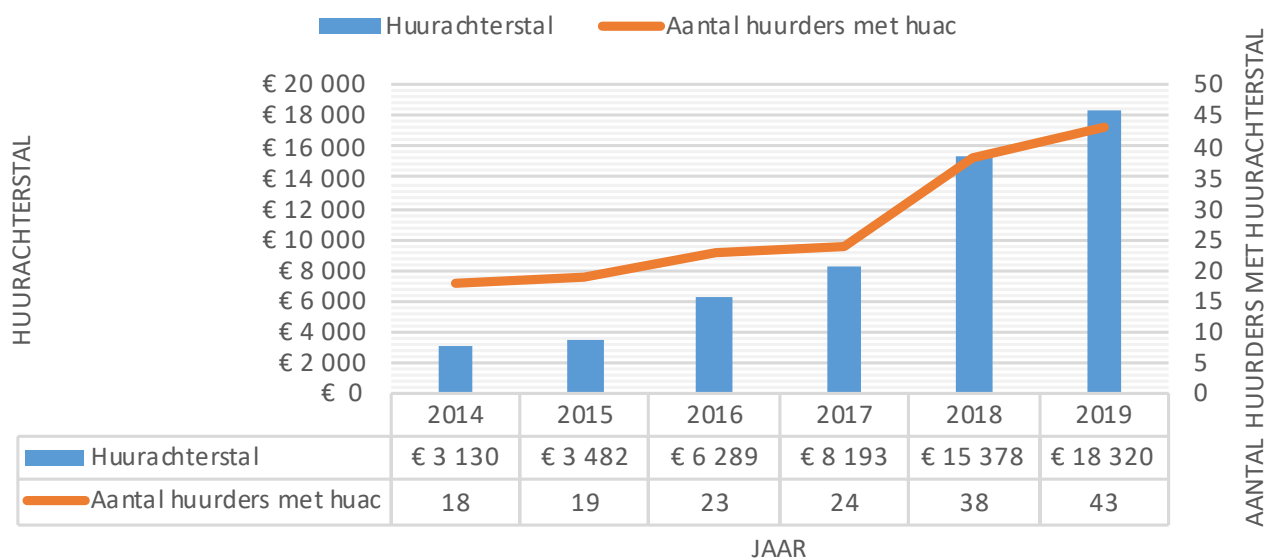
3.2.4.1. Gewone huurachterstal

Op 31 december 2019 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium € 18 319,76 of 0,25 % van de totale huuropbrengsten, zijnde € 7 158 531,25. Eind 2018 bedroeg de gewone huurachterstal € 15 377,77 of 0,22 % van de totale huuropbrengsten.



We zien dus een lichte stijging van de achterstallen en vrezen dat deze zich in de toekomst zal doorzetten. In de praktijk wordt vastgesteld dat de instroom van nieuwe huurders meer bestaat uit zwakkere profielen die bovenop de financiële problemen soms ook de oorzaak uitmaken van andere problematieken zoals leefbaarheid, drugs en slecht onderhoud.

Huurachterstal - aantal huurders met achterstal



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.

Hieronder vindt u een analyse van de huurachterstallen op 31/12/2019.

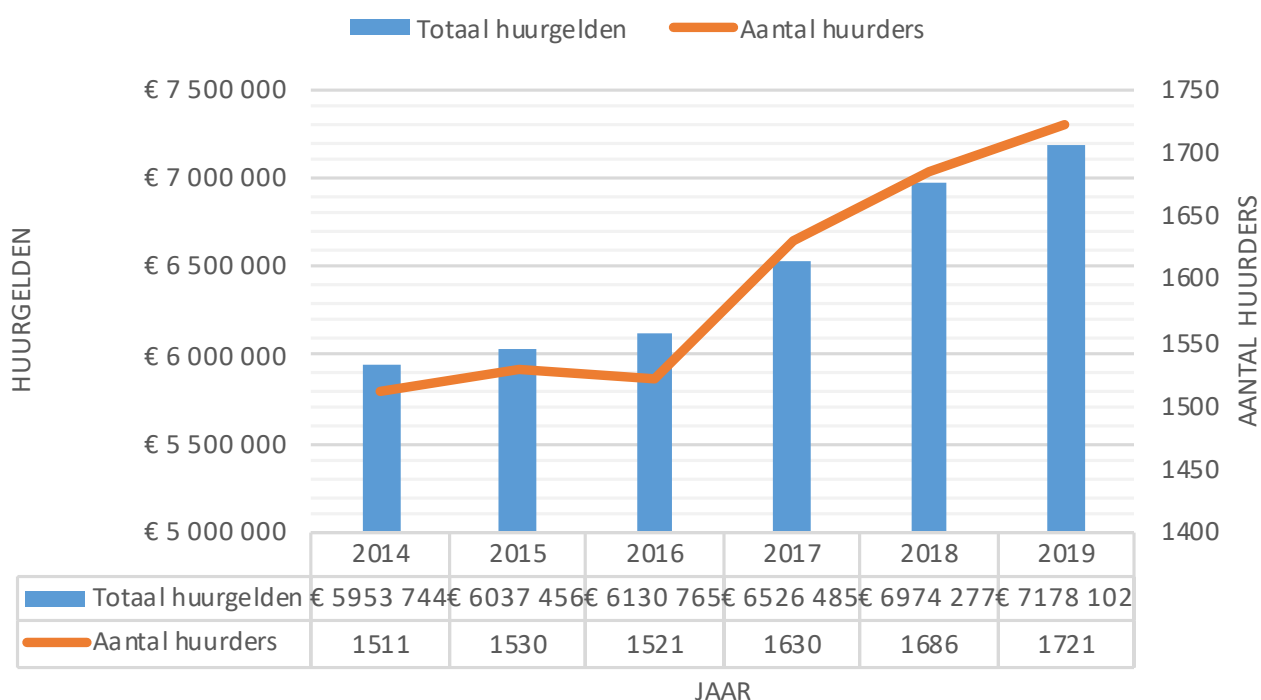
We merken volgende zaken op:

- Bij nieuwe huurders duiken er vaker betalingsmoeilijkheden op in hun eerste huurjaar.
- Van de 43 dossiers zijn er 13 dossiers waarvoor een gerechtelijke procedure lopende is.
- 69,77% van de huurders hebben een achterstal die kleiner is dan 1 maand huur.

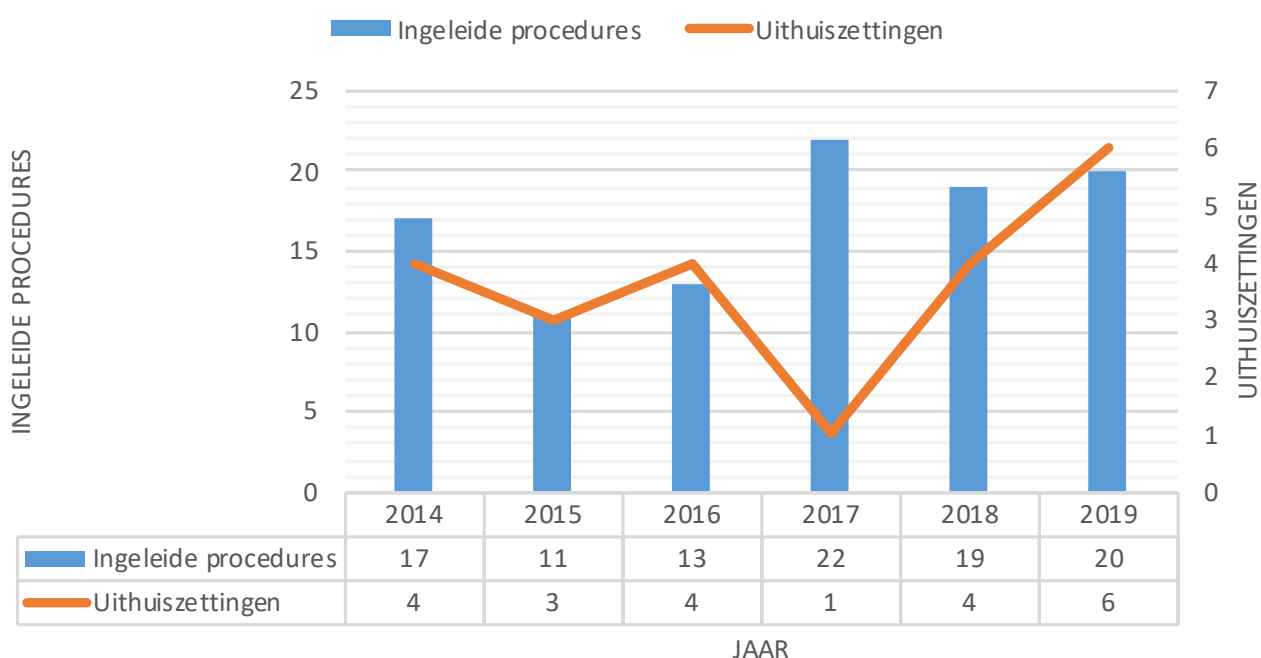
SITUATIE OP 31.12.2019

Totaal huurgelden per jaar		€ 7 178 101,84		
Totaal huurgelden per maand		€ 597 719,25		
Aantal zittende huurders		1721		
Aantal ingeleide procedures		20		
Aantal uithuiszettingen		6		
1. Huurachterstal		Bedrag	€ 18 319,76	0,26%
		Aantal huurders	43	2,50%
	Lopende gerechtelijke dossiers	Bedrag	€ 7 458,33	40,71%
		Aantal huurders	13	30,23%
	Afbetalingsplannen	Bedrag	€ 4 632,21	25,29%
		Aantal huurders	15	34,88%
	Gewone huurachterstallen	Bedrag	€ 6 229,22	34,00%
		Aantal huurders	15	34,88%
	Recente huurders ← 5 jaar	Bedrag	€ 12 264,06	66,94%
		Aantal huurders	27	62,79%
	Huurachterstal ← 1 maand	Bedrag	€ 7 094,23	38,72%
		Aantal huurders	30	69,77%
	Huurachterstal ← 1 euro	Bedrag	€ 0,00	0,00%
		Aantal huurders	0	0,00%
2. Gemiddelde huurprijs		Totaal huurders	€ 361,29	
		Huurders met HUAC	€ 378,09	
3. Gezinssamenstelling				
	Alleenstaand	Totaal huurders	915	53,42%
		Huurders met HUAC	18	41,86%
	Gezin	Totaal huurders	798	46,58%
		Huurders met HUAC	25	58,14%
4. Aantal zittende huurders met HUAC t.o.v. aantal zittende huurders		Harelbeke	12	585
			27,91%	34,15%
		Waregem	3	163
			6,98%	9,52%
		Deerlijk	7	246
			16,28%	14,36%
		Wielsbeke	7	146
			16,28%	8,52%
		Dentergem	0	88
			0,00%	5,14%
		Lendeledede	0	76
			0,00%	4,44%
		Anzegem	7	197
			0,41%	11,50%
		Oostrozebeke	7	176
			16,28%	10,27%
		Avelgem	0	2
			0,00%	0,12%
		Zwevegem	0	34
			0,00%	1,98%

Totaal huurgelden - aantal huurders



Ingeleide procedures - uithuiszettingen



3.2.4.2. Dubieuze vorderingen

Eind 2019 bedroeg het totale bedrag dubieuze achterstallen € 78 963,79. De dubieuze vorderingen omvatten vorderingen ten opzichte van vertrokken huurders, o.a. huurachterstallen, huurschade, gerechtskosten....

3.2.5. Onderbezetting (huurders vóór 01.03.2017)

Een woning of appartement is onderbezet indien de woning of het appartement 2 of meer slaapkamers telt dan het aantal gezinsleden.

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

In 2019 bedroeg deze vergoeding €31,00/maand per overtollige slaapkamer. Voor de eerste overtollige slaapkamer wordt de vergoeding echter niet aangerekend.

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.

Als een huurder van een onderbezette woning zich niet wenst in te schrijven voor een kleinere woongelegenheden dan zal Mijn Huis de huurder automatisch inschrijven voor een 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 (deel)gemeenten in aanmerking genomen.

Het is moeilijk in te schatten wanneer er een aanbod zal kunnen gedaan worden. Gezien de meeste huurders contracten hebben van onbepaalde duur, kan de maatschappij niet weten wanneer er een kleinere woongelegenheden binnen de voorwaarden zoals hierboven vermeld beschikbaar komt,.

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

Na de tweede weigering van een valabel aanbod, rekent Mijn Huis de onderbezettingsvergoeding aan. Dit gebeurt 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 overtollige slaapkamers meer zijn, dan zet Mijn Huis vanaf de eerste maand na de registratie van de gewijzigde gezinssamenstelling de onderbezettingsvergoeding stop.

Eind 2018 waren er nog 157 onderbezette woongelegenheden.

Ingevolge de controle begin 2019 registreerde Mijn Huis 10 bijkomende onderbezettingsgevallen. Deze huurders kregen bezoek van de regioverantwoordelijken van de dienst verhuur. In de loop van het jaar werden 11 situaties opgelost en 12 huurders (op het totaal van de onderbezette woningen), betaalt een onderbezettingsvergoeding. Desgevallend waren er eind 2019 nog 156 onderbezette woningen in het patrimonium van Mijn Huis.

3.2.6. Eigendom

Vóór 01.03.2017 mocht 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 als huurder een eigendom verwerft na 01.03.2017, zijn er verschillende opzeggen mogelijk. Men krijgt een opzegtermijn van 6 maanden bij verwerving van een woning. Is deze verwerving kosteloos dan dient men het te vervreemden binnen het jaar. Bij de verwerving of aankoop van 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 zou hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden.

Er hadden 44 huurders een eigendom in 2019:

- 28 huurders zijn ondertussen volledig in orde met de eigendomsvoorwaarde.
- 7 huurders dienen nog te vervreemden binnen 1 jaar na tekenen van de huurovereenkomst (55+).
- 7 huurders zijn in de onmogelijkheid om te verkopen (attest of akte door de notaris).
Deze huurders ontvingen een schrijven waarin Mijn Huis zich hiermee akkoord verklaarde, maar onder de voorwaarde dat zij Mijn Huis jaarlijks van de situatie dienen op de hoogte te brengen.
- 2 huurders dienen hun eigendom nog te vervreemden.

3.2.7. Proefperiode van 2 jaar

Alle huurcontracten bevatten 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 Mijn Huis reeds van bij het eerste bezoek ernstige problemen vast stelt, wordt deze huurder verder opgevolgd en plant Mijn Huis een tweede bezoek in.

In 2019 werden er 291 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren. Voor 125 huurders was dit pas een eerste huisbezoek.

- 66 % huurders waren onmiddellijk in orde bij het eerste bezoek
- 21 % huurders dienden nog enkele kleine zaken in orde te stellen. Deze punten werden in orde gebracht tegen het tweede of derde huisbezoek
- 13 % huurders waren nog niet in orde (dit is voornamelijk in verband met het onderhoud van de woning, betaling van de huur of klachten van burens) en dienen nog verder opgevolgd te worden.

Deze huurders kunnen tot op het ogenblik van een definitieve evaluatie (21 maanden na start huurovereenkomst) samen met het OCMW/CAW verder opgevolgd worden.

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 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.

Vanaf 2020 wordt de proefperiode geschrapt uit de modelovereenkomst. De Raad van Bestuur besliste echter om de huisbezoeken bij nieuwe huurders te behouden. Hierdoor zet de bouwmaatschappij verder in op preventie.

3.2.8. Huisbezoeken na de proefperiode

Sinds enkele jaren wordt er meer aandacht besteed aan huisbezoeken bij huurders die reeds langere tijd bij Mijn Huis een woongelegenheden huren.

In 2019 werden er 123 huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken gingen hoofdzakelijk door naar aanleiding van binnengekomen klachten (vaststellingen door een afgevaardigde van de maatschappij, burens, externe diensten,...). In het grootste gedeelte van de situaties kon het probleem opgelost worden met één of twee huisbezoeken. Een aantal situaties vraagt echter een verdere opvolging.

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

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

Op 31.12.2019 werden er door de dienst verhuring reeds 1366 zittende huurders minstens eenmaal bezocht.

3.2.9. Bewonersparticipatie

Een strategische doelstelling die de laatste jaren op beleidsniveau aan belang wint, heeft betrekking op de participatie van huurders. Gezien de grote verschillen in huisvestingsmaatschappijen zal de invulling van het begrip 'participatie' evenwel variëren. Hierdoor is het kopiëren van participatie-initiatieven van collegamaatschappijen niet aangewezen en dient er een eigen participatievisie en -plan te worden opgesteld die rekening houdt met de bewoners, context, geografie en (financiële) mogelijkheden van de maatschappij. Bewonersparticipatie kan een verrijking zijn voor een huisvestingsmaatschappij indien de methodiek duidelijk omschreven en afgebakend is.

Als verhuurdienst willen we inzetten op informeren en raadplegen/adviseren. We willen onze bewoners tijdig informeren betreffende wijzigende wetgeving, verhuisbewegingen bij nieuwbouwprojecten, enzovoort. Hiervoor werd tot op heden gebruik gemaakt van individuele huisbezoeken, werfbezoeken en informatievergaderingen. In de toekomst willen we hier blijven op inzetten, maar tevens zoeken naar andere, betere manieren om onze bewoners duidelijk te informeren. Na dergelijke projecten is het aangewezen een tevredenheidsenquête af te nemen en de hieruit voortvloeiende conclusies of aanbevelingen mee te nemen naar toekomstige projecten. Op deze manier kunnen bewoners onrechtstreeks advies verlenen over de gevolgde aanpak. Het is echter geenszins de bedoeling dat bewoners op beleidsniveau adviseren en/of meebeslissen.

We informeren onze huurders of kandidaat-huurders aan de hand van de informatiebundel bij aanvang van de huurovereenkomst, briefwisseling, nieuwsbrief, huisbezoeken, werfbezoeken en bewonersvergaderingen (nieuwbouwprojecten en herhuisvesting n.a.v. vervangingsbouw).

In 2019 zijn volgende vergaderingen doorgegaan:

- 1) Werfbezoek en bewonersvergadering voor de nieuwe huurders van Henri Heffinckstraat te Anzegem. (Project Ter Schabbe)

Tijdens het werfbezoek op 16 januari konden de kandidaat-huurders de woningen en appartementen bezichtigen. Op 17 januari kreeg men uitleg over de sociale huurwetgeving en de technische aspecten van het project. Daarna werden de woongelegenheden definitief toegewezen.

- 2) Mijn Huis is een samenwerking aangegaan met Knauf Insulation om een beter idee te krijgen over hoe uit een renovatie de maximale voordelen voor de bewoners kunnen gehaald worden. In het kader van de renovaties van de appartementen in Ettingen werden de woningen getest en gemonitord. Dit houdt in dat het energieverbruik in de woningen met een geavanceerde nieuwe technologie vanop afstand opgemeten werd. Deze metingen omvatten warmteverlies van de woning, luchtdichtheid, luchtvochtigheid, luchtkwaliteit en temperatuur.

Over deze samenwerking werd op 6 maart 2019 een informatievergadering georganiseerd voor alle bewoners van de appartementsgebouwen in Ettingen te Oostrozebeke.

- 3) Op 26 september werd in CC de Mote te Desselgem een informatievergadering gehouden voor alle huurders van de Vlaslaan in Desselgem. De bestaande 36 appartementen en de garages zullen worden gesloopt en vervangen door in totaal 48 nieuwbouwappartementen met een half ondergrondse parkeergarage.

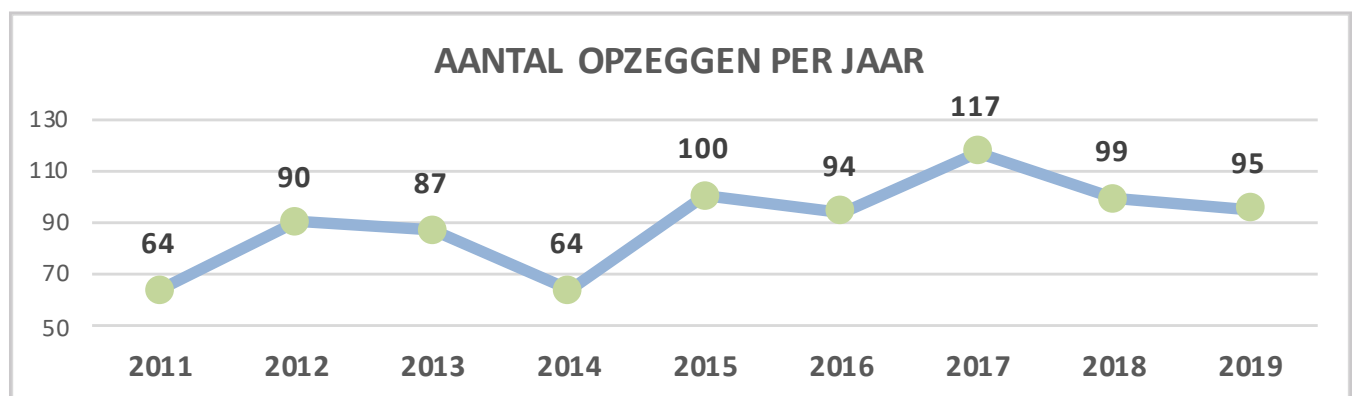
Ze kregen meer informatie over de vervangingsbouw en de verplichte verhuis.

4) Informatievergaderingen over de wijzigingen van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Om een shockeffect te vermijden en huurders al op voorhand op de hoogte te brengen van deze wijzigingen werd beslist om een viertal informatievergaderingen te organiseren in november op verschillende locaties binnen ons patrimonium, dit om alsnog de mogelijkheid te bieden aan minder mobiele personen te kunnen aansluiten. In aanloop naar bovenstaande data ontvingen wij een honderdtal telefoontjes met vragen over de vergaderingen en/of bevestigingen van aan- of afwezigheid. Tijdens de huisbezoeken door de dienst verhuuring kwamen nog veel vragen aan bod. Over de vergaderingen zelf durven we te spreken van een succes. Op de eerste sessie in Harelbeke waren er meer dan 300 personen aanwezig: huurders, woondiensten, bestuursleden,... Bij de volgende infomomenten waren er respectievelijk ongeveer 150, 100 en 40 personen aanwezig.

3.2.10. Opzeg huurders

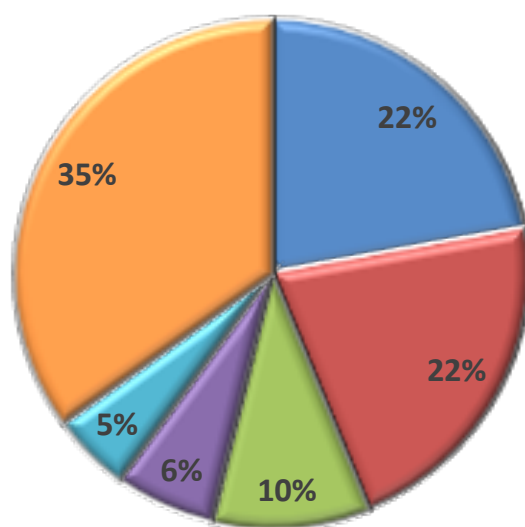
In 2019 werden 95 huurovereenkomsten opgezegd, 6 uithuiszettingen maakten hiervan deel uit.



De redenen tot opzeg zijn divers:

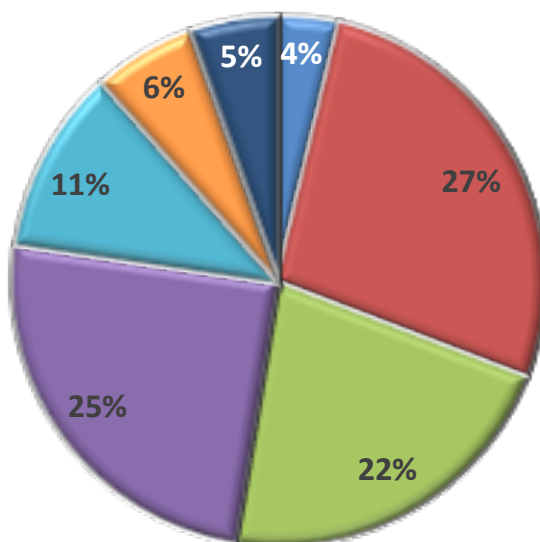
- overlijden van de huurder
- opname in een RVT
- verhuis van een huurder naar een aangepaste woning (prioritaire mutatie)
- een gewone mutatie
- uithuiszetting
- een gewone opzeg door de huurder

OVERZICHT OPZEG VOLGENS REDEN



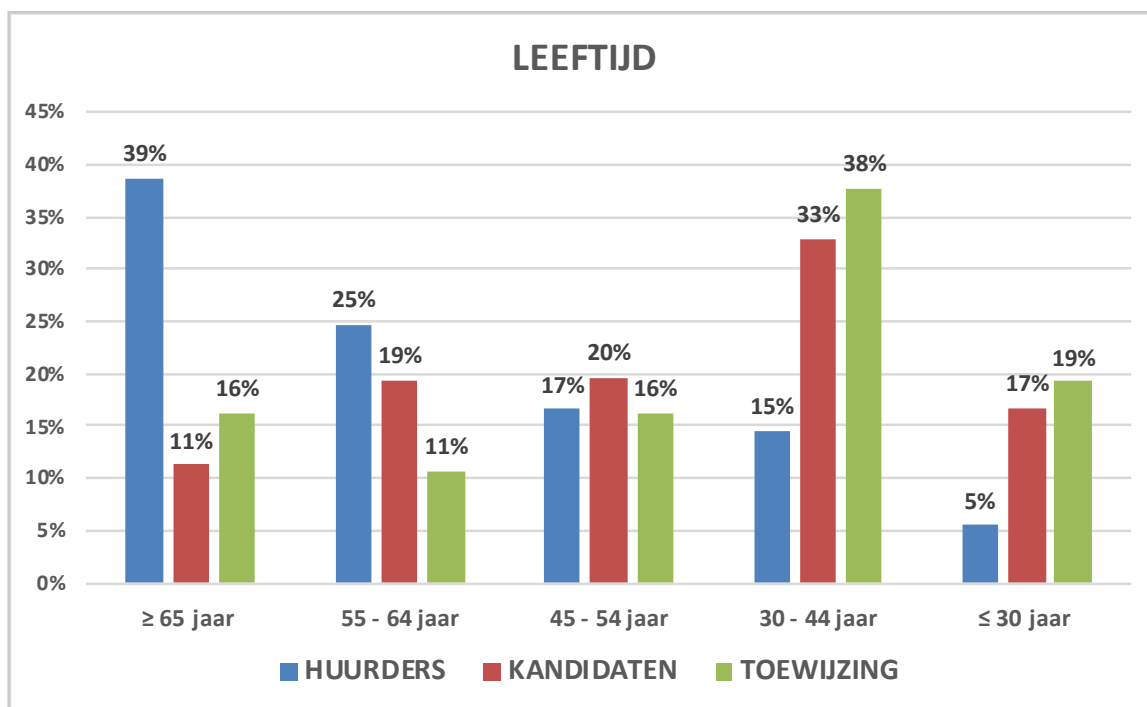
Overlijden
Opname RVT
Prioritaire mutatie
Gewone mutatie
Uitzetting
Gewone opzeg

OVERZICHT OPZEG VOLGENS DUUR BEWONING

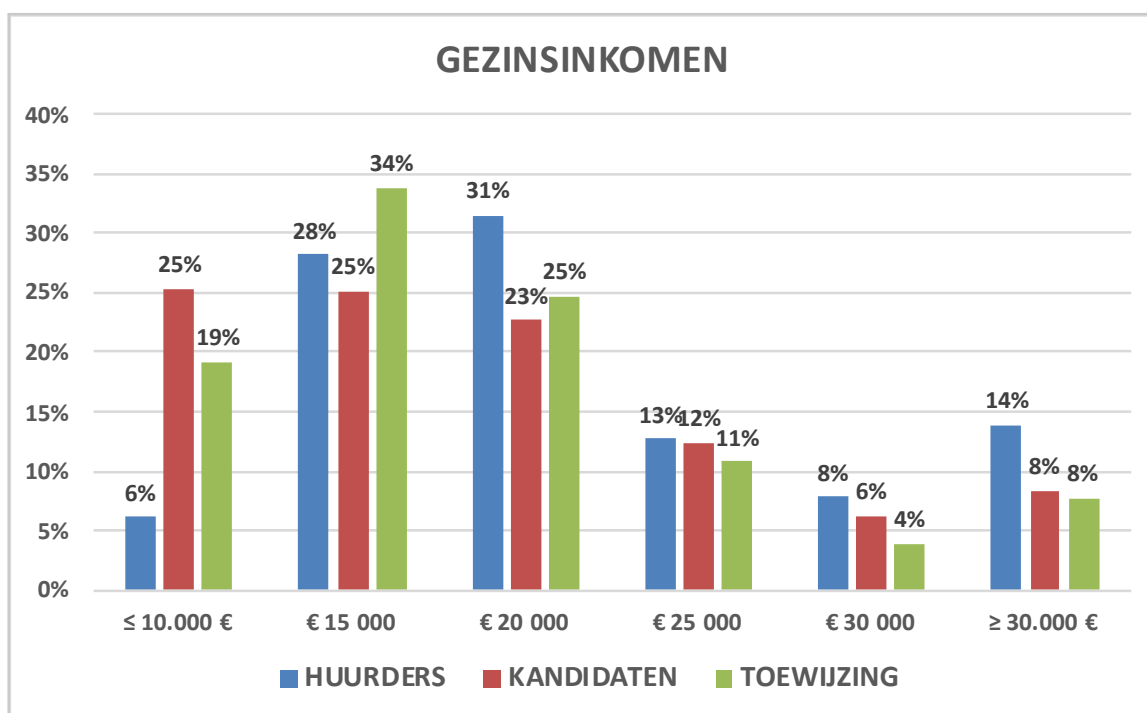


< 1 jaar
1-5 jaar
5-10 jaar
10-20jaar
20-30jaar
30-40jaar
40-50jaar

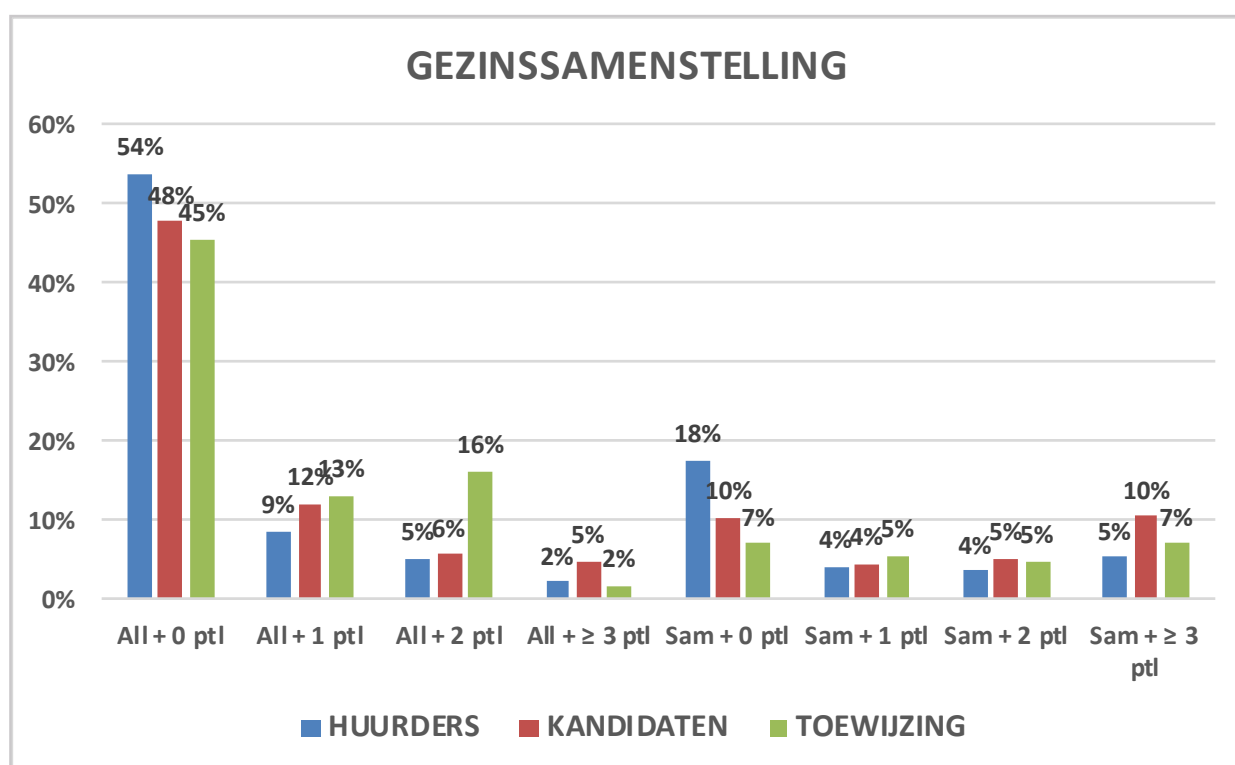
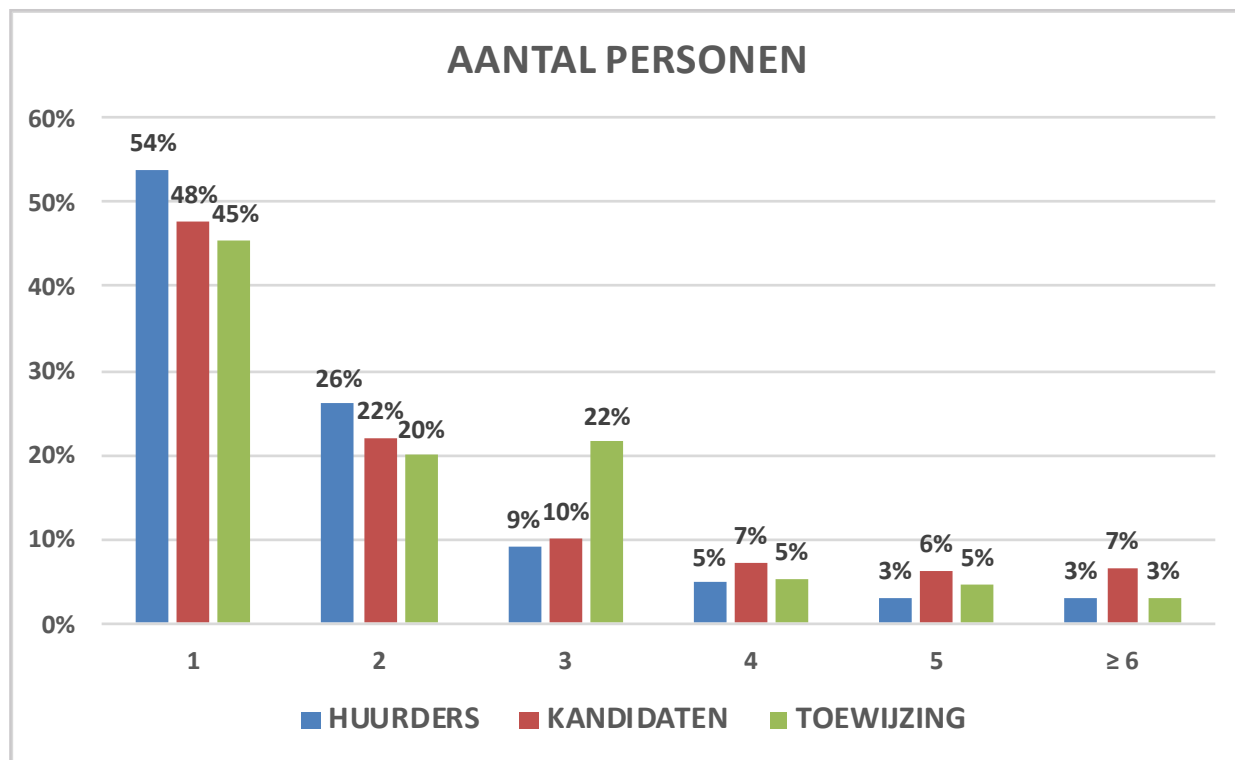
3.3. PROFIEL HUURDERS – KANDIDATEN – NIEUWE HUURDERS



De leeftijd van de zittende huurders ligt opmerkelijk hoger dan deze van de kandidaten en nieuwe huurders. Dit komt uiteraard omwille van het feit dat de meeste huurders blijven wonen.



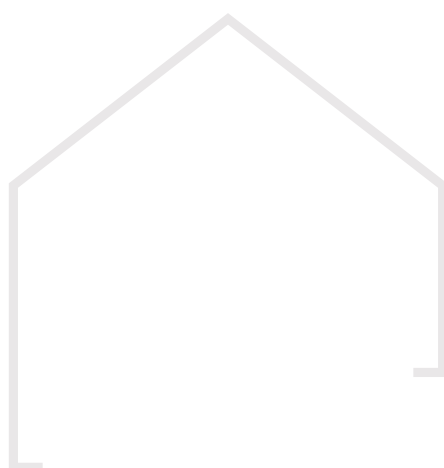
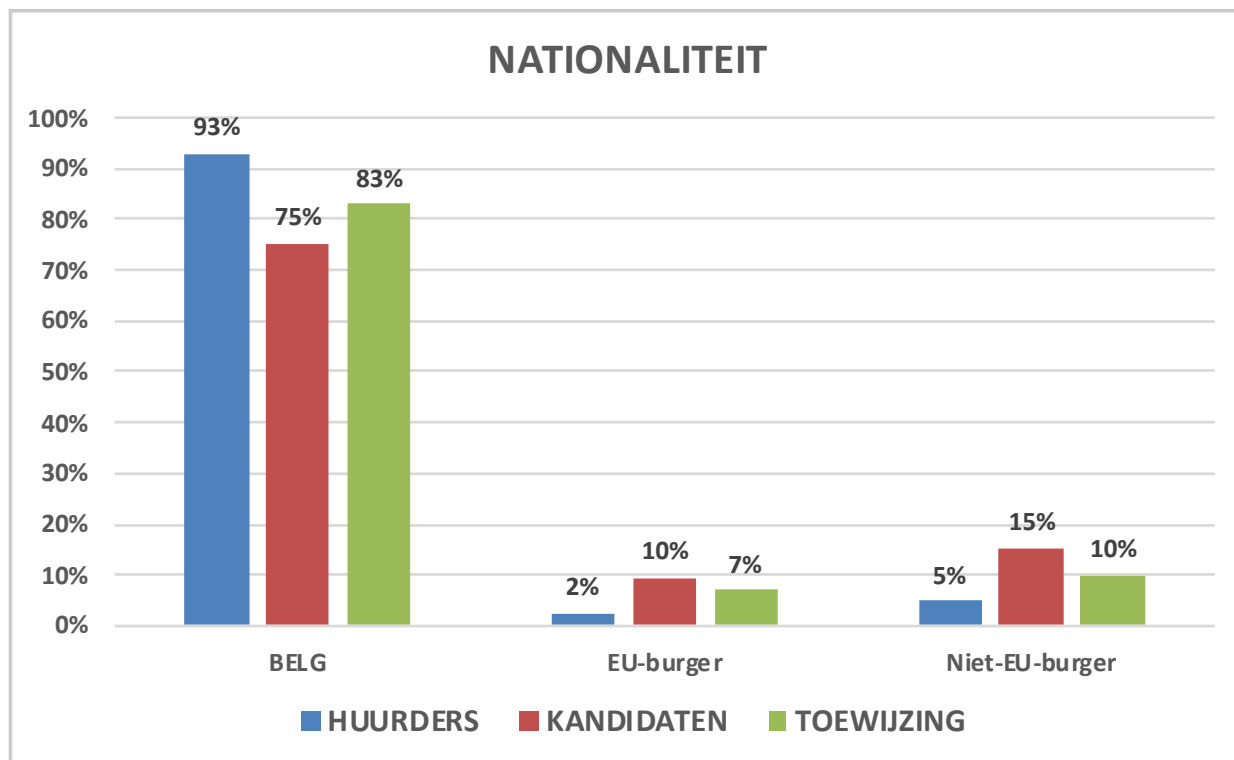
Uit deze grafiek blijkt dat onze cliënten grotendeels over een beperkt inkomen beschikken. Ongeveer de helft van de zittende huurders en de kandidaten hebben een netto belastbaar jaarinkomen lager dan € 20 000. Bij de nieuwe huurders is dat zelfs 65%.



Ongeveer de helft van de zittende huurders en kandidaten zijn alleenstaanden zonder kinderen.

Van de gezinnen met kinderen zijn er wat betreft zittende huurders en kandidaten 45% éénoudergezinnen en 55 % gehuwden of samenwonenden.

Bij de nieuwe huurders ligt het percentage éénoudergezinnen een stuk hoger, namelijk 65%.



3.4. GEREgistREERDE KLACHTEN

In 2019 werden er 19 klachten geregistreerd. Geregistreeerde 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.

INTERNE KLACHTENBEHANDELING cvba MIJN HUIS : VERSLAG 2019

Totaal aantal klachten:		19
Aantal dagen tussen ontvangstdatum klacht en verzenddatum antwoord	0 - 45 dagen	16
	Meer dan 45 dagen	3
	Gemiddelde	40
Aantal onontvankelijke klachten		1
Aantal onontvankelijke klachten volgens reden van onontvankelijkheid	Al eerder klacht ingediend:	0
	Meer dan een jaar voor indiening:	0
	Nog niet alle beroepsprocedures aangewend:	0
	Jurisdictioneel beroep aanhangig:	0
	Kennelijk ongegrond:	0
	Geen belang:	0
	Anoniem:	1
	Beleid en regelgeving:	0
Aantal ontvankelijke klachten		18
Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid	Gegronnd	14
	Deels gegrond	3
	Ongegrond	1
Aantal gegronde en deels gegronde klachten volgens mate van oplossing	Opgelost	9
	Deels opgelost	4
	Onopgelost	4
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	1
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	16

Aantal klachten volgens de drager	Brief:	12
	Mail:	7
	Telefoon:	0
	Fax:	0
	Bezoek:	0
Aantal klachten volgens het kanaal waarlangs de klacht is binngekomen	Rechtstreeks van de burger:	12
	Via kabinet:	0
	Via Vlaamse Ombudsdienst:	0
	Via georganiseerd middenveld:	0
	Andere kanalen:	7

Klachten ingedeeld in inhoudelijke categorieën

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond	2
	Deels gegrond	1
	Ongegrond	1
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost	2
	Deels opgelost	0
	Onopgelost	1
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	0
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	3

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
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	0
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	1

Leefbaarheid

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond	7
	Deels gegrond	1
	Ongegrond	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost	2
	Deels opgelost	4
	Onopgelost	2
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	1
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	7

Onderhoud

Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond	2
	Deels gegrond	0
	Ongegrond	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	opgelost	2
	Deels opgelost	0
	Onopgelost	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	0
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	2

OV

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

Toewijzingsreglement

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
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	0
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	1

Werken TLV SHM

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	0
	Deels opgelost	0
	Onopgelost	1
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm	Niet-correcte beslissing:	0
	Te lange behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	1



4

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

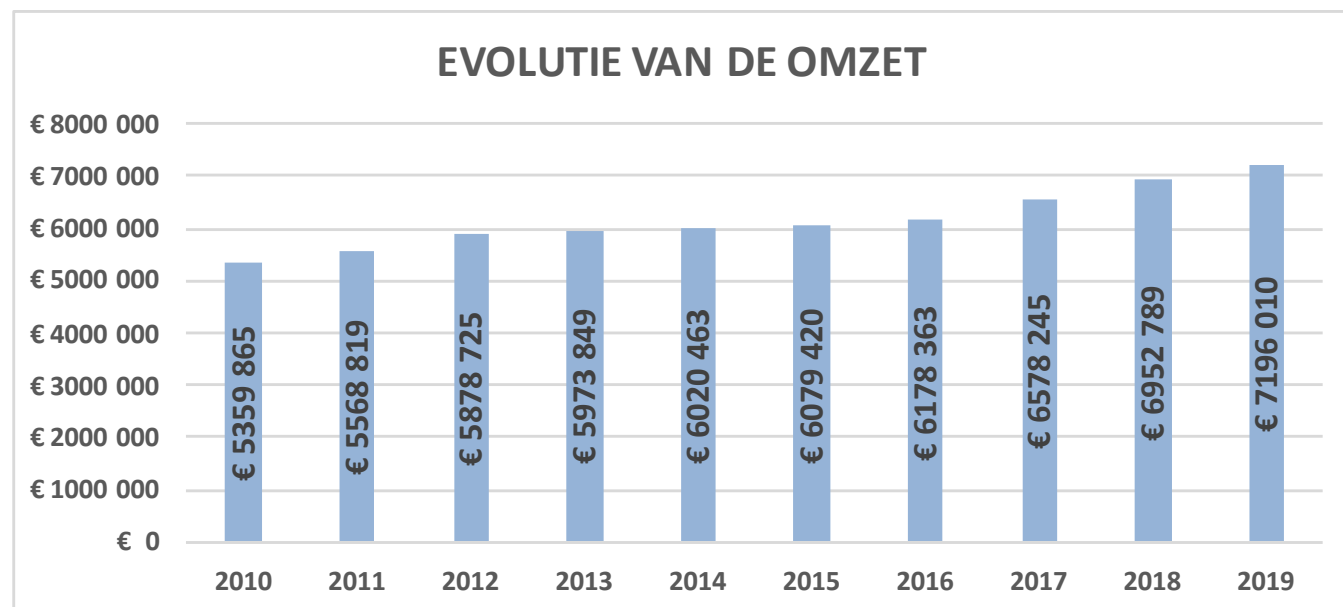
4.1. OMZET VAN HET BOEKJAAR

De omzet van de vennootschap is opgebouwd uit:

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

De totale omzet is in 2019 met 3,50 % gestegen tot €7 196 010,94. Dit is €243 221,99 meer dan in 2018. Deze stijging is vooral te verklaren door de ingebruikname van 236 nieuwe wooneenheden gedurende de laatste drie boekjaren.

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



4.2. BELANGRIJKSTE KOSTEN

Tegenover de inkomsten (omzet) staan uiteraard de kosten.

De kosten stegen ten opzichte van 2018 met €243 391,19 en bedroegen in totaal €7 073 385,82.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de afschrijvingen van het patrimonium (+ €194 148,43). Daarnaast stegen ook de intresten op VMSW-leningen (+ €47 036,52) maar deze worden dan wel ruimschoots gecompenseerd door de FS3-intrestsubsidies waardoor de eigenlijke intrestlast daalt van €796 592,58 in 2018 naar €646 294,02 in 2019.

Ook de onroerende voorheffing steeg met bijna €20 000,00.

De onderhoudskosten van het patrimonium daalden met €105 015,54.

Sinds in 2017 de beheersvergoedingen, die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten, bij de investering worden gevoegd, zijn deze kosten veel lager. In 2019 bedroegen deze €9 218,25.

	2015	2016	2017	2018	2019
Administratiekosten	€137 475,33	€126 707,70	€164 764,96	€161 799,66	€192 877,31
Bezoldigingen	€762 353,19	€848 314,98	€845 804,51	€862 972,80	€917 428,19
Onderhoud en herstel	€1 081 344,49	€1 277 910,40	€1 092 541,33	€1 363 343,58	€1 258 328,04
Brandverzekeringen	€67 338,17	€67 596,46	€67 928,41	€81 573,87	€78 388,67
Energiecertificaten	€14 666,20	€10 932,60	€8 185,65	€9 486,40	€8 494,20
Afschrijvingen	€2 468 721,85	€2 580 114,24	€2 903 709,50	€3 492 382,07	€3 695 066,75
Onroerende voorheffing	€350 911,92	€409 881,10	€382 216,23	€483 782,22	€503 645,79
Kosten van schulden	€1 574 149,10	€1 729 133,55	€1 944 898,81	€2 078 796,27	€2 122 917,87
Beheersvergoeding VMSW	€69 570,26	€111 190,82	€10 954,15	-€41 714,06	€9 218,25
Totaal	€6 526 530,51	€7 161 781,85	€7 421 003,55	€8 492 422,81	€8 786 365,07

De *administratiekosten* stegen van €164 764,96 vorig boekjaar naar €192 877,31 in 2019.

De *personeelskosten* zijn in totaliteit met €54 455,39 gestegen.

De *kosten onderhoud en herstel* stegen in vergelijking met vorig jaar met €103 421,55.

De *brandverzekeringspremies* voor 2019 daalden met €3 185,20 naar €78 388,67.

De *afschrijvingen* van het patrimonium zijn met €194 148,43 gestegen t.o.v. 2018.

De voornaamste reden van deze sterke stijging is de ingebruikname van 101 nieuwe wooneenheden gedurende de periode 2018-2019 en de vele afgewerkte renovaties aan het bestaand patrimonium.

Daarnaast zullen door vervangingsbouw van appartementen en woningen (oa. Verhammelaan in Deerlijk & Astridlaan in Desselgem) de afschrijvingen stijgen terwijl er gedurende de bouwperiode geen extra huuropbrengsten zijn. Na de ingebruikname stijgen de inkomsten vanzelfsprekend niet evenredig met het totaal aantal nieuwbouwwoningen.

De beslissing door de Vlaamse Overheid om vanaf 2011 de afschrijvingstermijnen voor nieuwe projecten te verkorten van 50 tot 33 jaar heeft eveneens een substantiële verhoging van de afschrijvingen tot gevolg die vanzelfsprekend op het resultaat wegen.

De onroerende voorheffing bedroeg in 2019 €503 645,79. Vorig jaar was dat €483 782,22. Uiteraard is de stijging van het patrimonium de oorzaak van de hogere kost.

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

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

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

De intresten aan de VMSW bedragen €2 092 022,85 en zijn met €47 036,52 gestegen.

Via het recentste financieringssysteem, FS3, werd €1 443 728,83 gerecupereerd in de vorm van intrestsubsidies. Kortom, de eigenlijke intrestlast bedroeg €646 294,02 in 2019, vorig jaar bedroeg deze €796 592,58. Gezien de huidige en toekomstige projecten gefinancierd worden via FS3, zullen steeds meer intresten op die manier in mindering gebracht worden. Aan de KBC werd €32 895,02 aan intresten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het kantoorgebouw in de Marktstraat.

Op een bepaald ogenblik werd er gedacht aan de terugbetaling van een aantal historische lening om zo de intrestlast te verminderen. De directie was van mening dat hier een grote recuperatie mogelijk zou zijn maar na een bezoek aan de VMSW werd deze hoop snel in de kiem gesmoord. Ofwel was de wederbeleggingsvergoeding ontegenlijk groot, ofwel kwamen de leningen niet in aanmerking voor vervroegde aflossing. Voor de sector én voor de Vlaamse begroting zou een vervroegde terugbetaling en herfinanciering aan huidige intrestvoeten nochtans een grote besparing opleveren.

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. Hiervoor rekent de VMSW een beheersvergoeding aan. De beheersvergoeding dient echter eveneens als vergoeding voor alle diensten die de VMSW levert aangaande projecten, onroerende transacties en andere.

Vanaf 2017 worden deze beheerskosten niet meer als dossierkosten 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).

In 2019 werden door de VMSW €9 218,25 beheerskosten aangerekend.

4. RESULTAAT

4.3. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

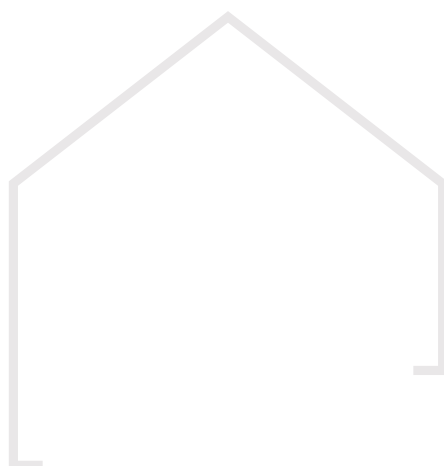
In 2019 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat voor belasting van € 1 385 768,73. Dit is € 362 676,14 minder dan in 2018.

Het bedrijfsresultaat steeg met € 258 895,21. De opbrengsten stegen sterker dan de bedrijfskosten en zoals eerder vermeld daalde de interestlast.

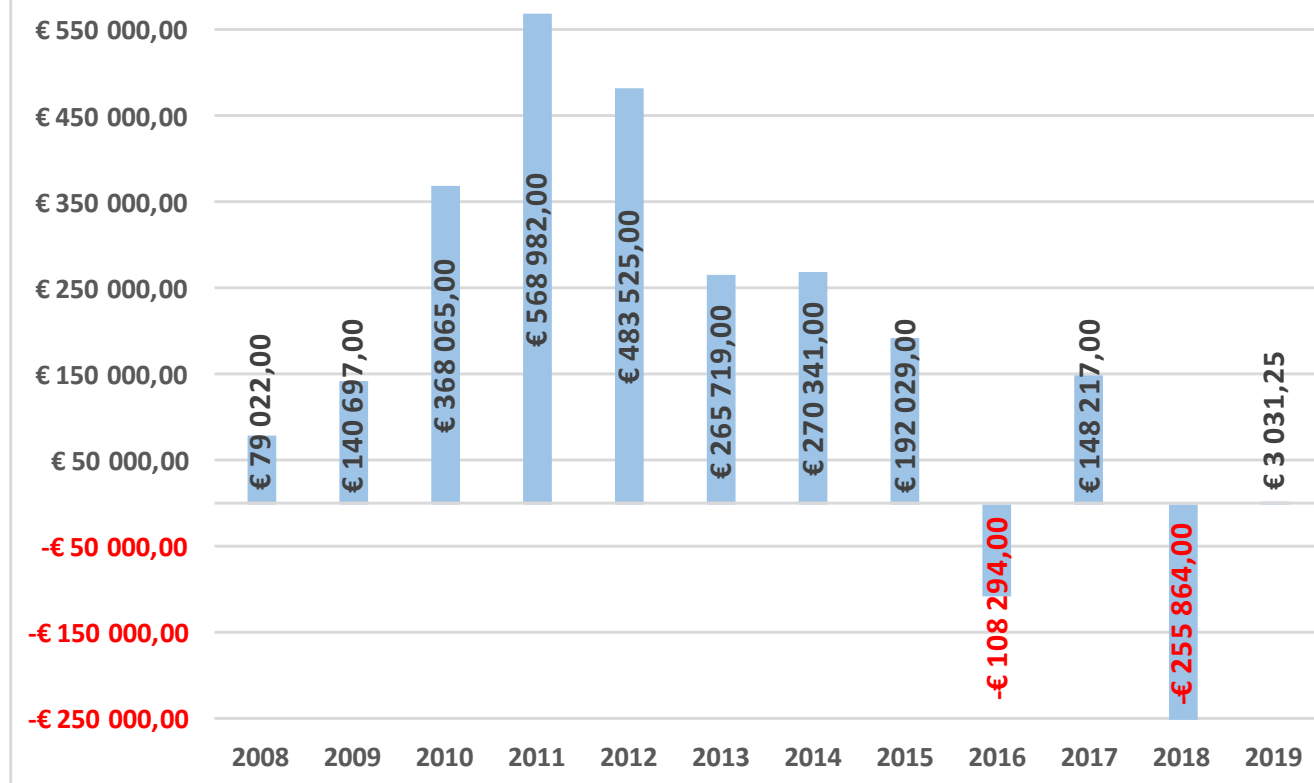
De meerwaarde op verkoop van woningen en gronden in 2019 bedroeg € 1 340 647,31.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2017	2018	2019
Bedrijfsopbrengsten	€ 6 758 170,63	€ 7 193 759,63	€ 7 501 420,93
Bedrijfskosten	-€ 5 870 271,73	-€ 6 829 994,63	-€ 7 073 385,82
Financiële opbrengsten	€ 1 205 693,84	€ 1 459 656,96	€ 1 699 095,07
Financiële kosten	-€ 1 945 375,45	-€ 2 079 285,92	-€ 2 124 098,93
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 148 217,29	-€ 255 863,96	€ 3 031,25
Uitzonderlijke opbrengsten	€ 1 831 863,61	€ 2 083 964,16	€ 1 447 493,84
Belasting/terugname belasting op resultaat	-€ 86 496,24	-€ 79 655,33	-€ 64 756,36
WINST VAN HET BOEKJAAR	€ 1 893 584,66	€ 1 748 444,87	€ 1 385 768,73



RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING



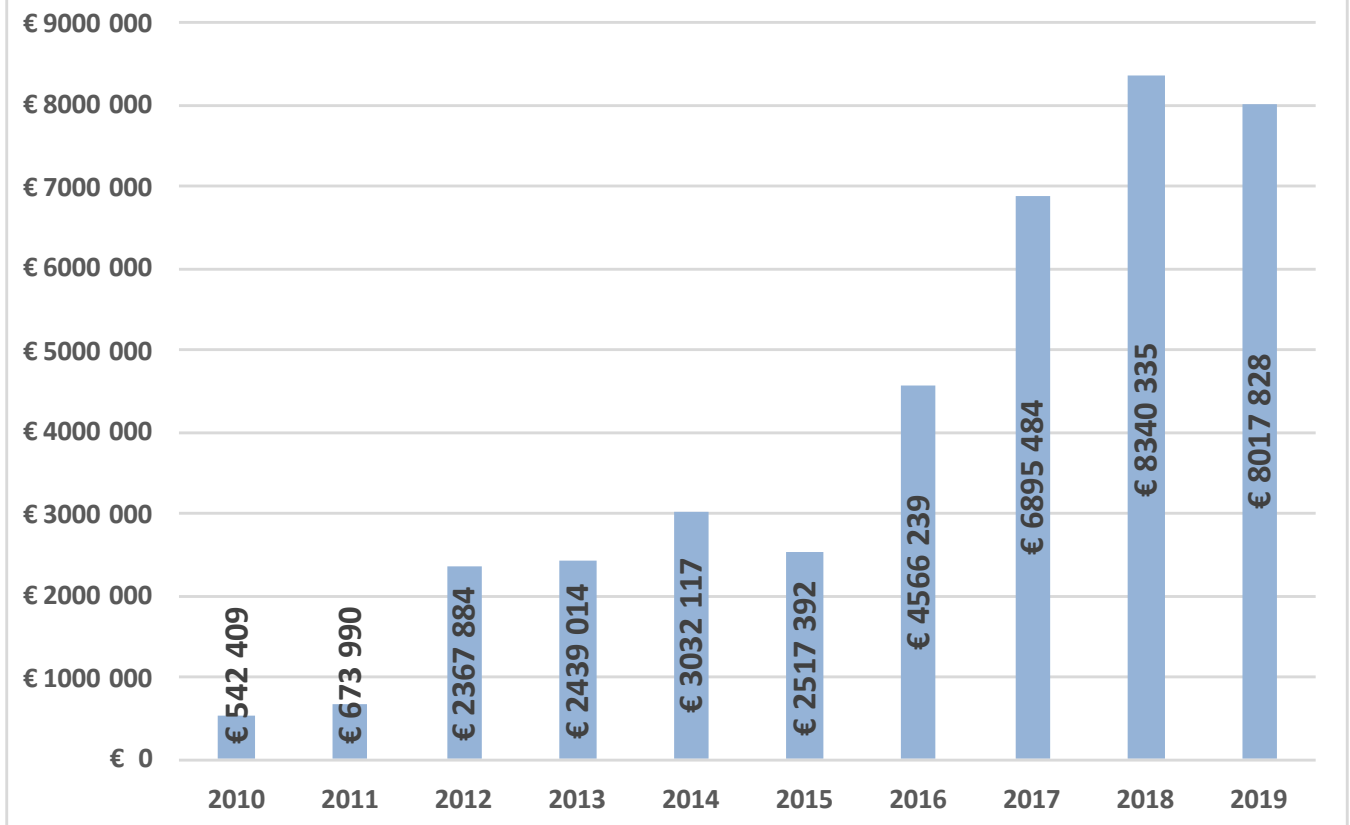
Het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering toont de mate aan in hoeverre de maatschappij volledig leefbaar is met de normale bedrijfsactiviteit, namelijk het verhuren van sociale woningen. Daarenboven geeft ze ook de buffer, om operationele tegenslagen op te vangen, weer.

Ondanks de stijging in diverse kostenposten werd het boekjaar afgesloten met een kleine bedrijfswinst, zijnde € 3 031,25.

4.4. LIQUIDE MIDDELEN

In 2019 zijn de liquide middelen van Mijn Huis gedaald van € 9 639 995,25 naar € 9 384 465,30. In dit totaal is evenwel een bedrag van € 1 366 636,91 aan huurwaarborgen opgenomen. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden van de beschikbare liquide middelen. Met andere woorden, na aftrek van de huurwaarborgen heeft de maatschappij € 8 017 828,39 eigen middelen in liquiditeiten

EVOLUTIE LIQUIDE MIDDELEN



De daling van de liquide middelen in 2019 heeft als belangrijkste redenen:

- Aankopen met eigen middelen van diverse gronden voor € 690 453,57.
- Jaarlijks stijgende kapitaalflossingslast van de lange termijn leningen
- Het grootste deel van de renovaties en grote onderhoudswerken werd met eigen middelen gefinancierd

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.

Voor aankoop van gronden kan er niet renteloos gefinancierd worden. Er moet geleend worden tegen marktconforme voorwaarden. Indien Mijn Huis over voldoende middelen beschikt, financiert zij de verwervingen met eigen middelen. Wanneer het nieuwbouwproject opstart, kunnen de gebruikte eigen middelen opgenomen worden in de FS3-lening. Op dat ogenblik wordt het bedrag van de aankoop als liquide middelen teruggestort op de rekening courant bij de VMSW. Door te kiezen voor deze strategie worden er in de periode tussen aankoop grond en opstart project geen intresten betaald.

4.5. BALANSANALYSE

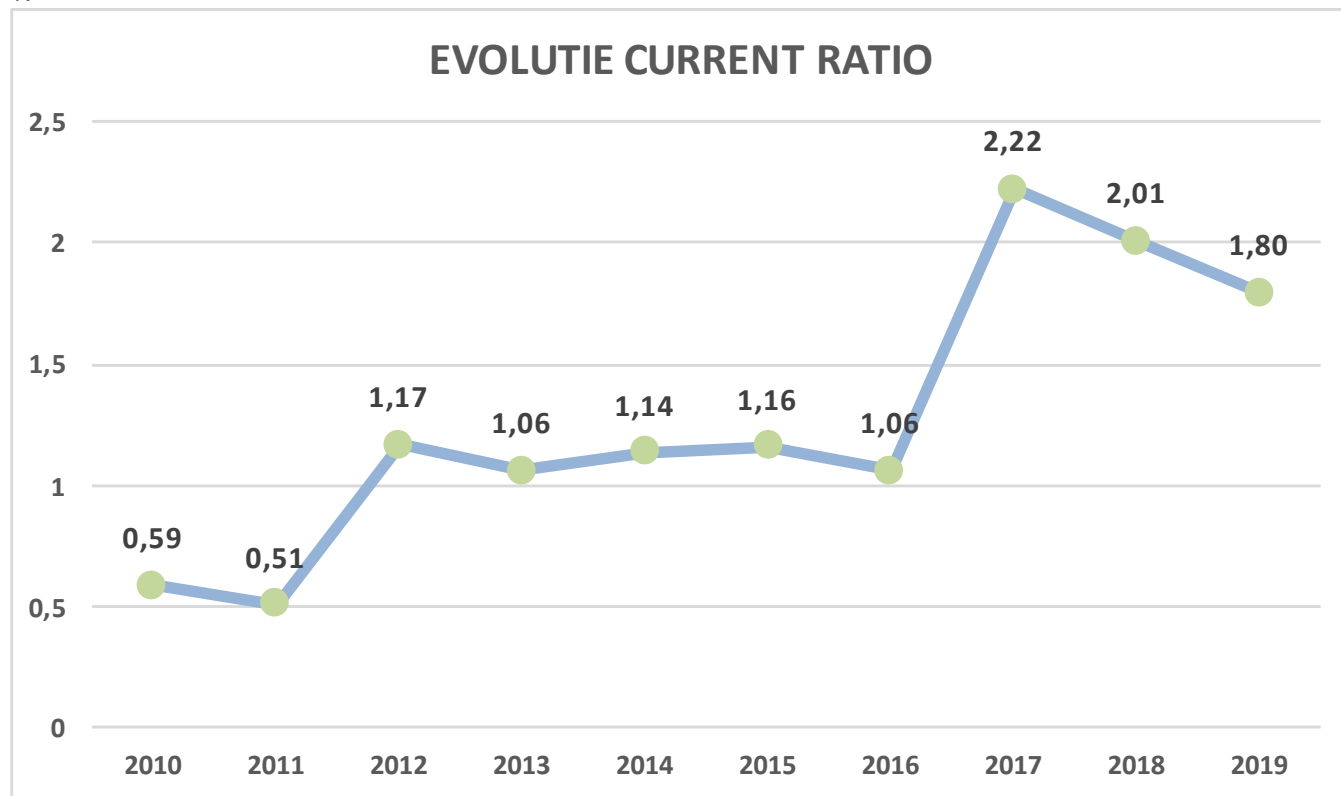
Hieronder wordt een verkorte versie van de balans weergegeven met aanduiding van de belangrijkste balansrubrieken. Aan de hand van deze cijfers werden hieronder de belangrijkste ratio's berekend die de financiële toestand van de vennootschap nader toelichten.

ACTIVA		PASSIVA	
Immateriële Vaste Activa	€ 0,00	Kapitaal	€ 9 537,50
Materiële Vaste Activa	€ 123 485 866,55	Uitgiftepremies	
Financiële Vaste Activa	€ 9 100,00	Herwaarderingsmeerwaarden	€ 1 699 937,83
VASTE ACTIVA	€ 123 494 966,55	Reserves	€ 20 732 310,58
Vorderingen → 1 jaar		Winst boekjaar	€ 431 539,55
Voorraden	€ 10 622,57	Kapitaalsubsidies	€ 10 376 774,05
Vorderingen ← 1 jaar	€ 66 776,82	EIGEN VERMOGEN	€ 33 250 099,51
Geldbeleggingen		VOORZIENINGEN	€ 1 420 151,68
Liquide middelen	€ 9 384 465,30	Schulden leningen → 1 jaar	€ 91 928 048,54
Overlopende rekeningen	€ 682 360,93	Overige schulden	€ 1 396 517,58
VLOTTENDE ACTIVA	€ 10 144	VREEMD VERMOGEN	€ 93 324 566,12
		LANGE TERMIJN	
		Schulden leningen ← 1 jaar	€ 2 977 004,80
		Financiële schulden ← 1 jaar	
		Handelsschulden	€ 1 316 015,18
		Ontvangen vooruitbetalingen	€ 62 355,71
		Schulden belastingen & soc. lasten	€ 657 365,57
		Overige schulden	€ 19 541,39
		VREEMD VERMOGEN	€ 5 032 282,65
		KORTE TERMIJN	
		OVERLOPENDE REKENINGEN	€ 612 092,21
TOTAAL ACTIVA	€ 133 639 192,17	TOTAAL PASSIVA	€ 133 639 192,17

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 2019 is de liquiditeitsratio met 10,45 % gedaald naar 180 %, waar deze in 2018 nog 201 % bedroeg. De sterk gestegen ratio's van de laatste jaren waren vooral te wijten aan de sterke stijging van de liquide middelen. In 2019 was er echter een daling van de kasmiddelen, -€255 529,95 (- 2,72 %). Anderzijds stegen de openstaande leveranciersfacturen met 13%. Maar dit is een momentopname die van maand tot maand enorm kan verschillen, €1 316 015,18 eind 2019. Vorig jaar bedroegen de openstaande leveranciers €1 164 115,05.

Ook de schulden uit leningen op minder dan 1 jaar stegen met meer dan €262 000,00.

Dit heeft voornamelijk 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 (intresten, aflossing schulden) na te komen.

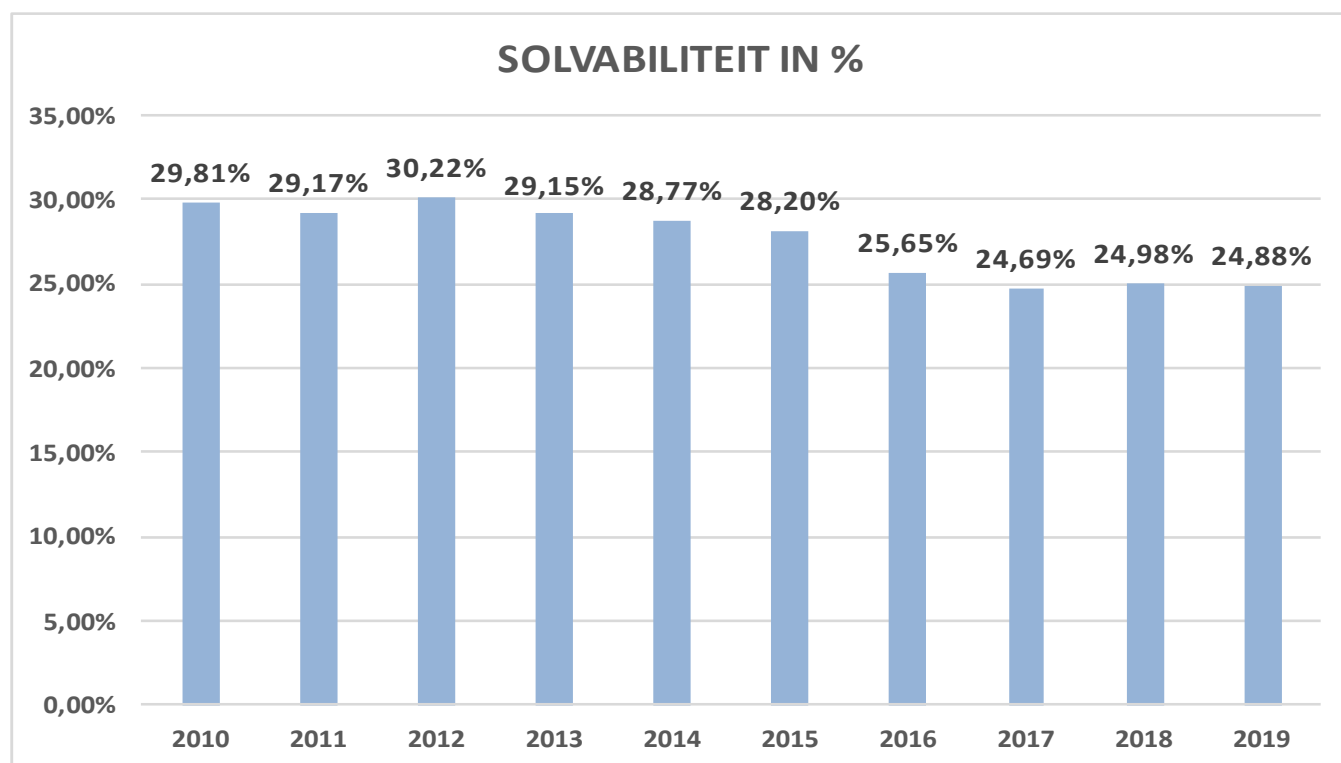
De graad van financiële onafhankelijkheid geeft de verhouding weer van het eigen vermogen t.o.v. het totale vermogen.

Hoe hoger deze ratio, hoe beter een onderneming aan zijn financiële verplichtingen op langere termijn kan tegemoetkomen. Eind 2019 bedroeg de solvabiliteitsratio van cvba Mijn Huis 24,88 %. Dit betekent dat iets minder dan 25 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen.

Deze ratio bleef nagenoeg gelijk in vergelijking met 2017 & 2018, ondanks een stijging van het eigen vermogen met 3,40 % of €1 090 735,65.

Het totale vreemd vermogen steeg met 6,31 % of €5 652 340,83.

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 sociale objectieven te halen, is de solvabiliteitsratio stelselmatig gedaald van 30 % naar minder dan 25 %. Gezien de cash flow en aflossingscapaciteit de laatste jaren verbeterd zijn, hoeven wij ons momenteel niet onmiddellijk zorgen te maken, maar dienen wij wel de evolutie van deze ratio te volgen

4.5.3. Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening

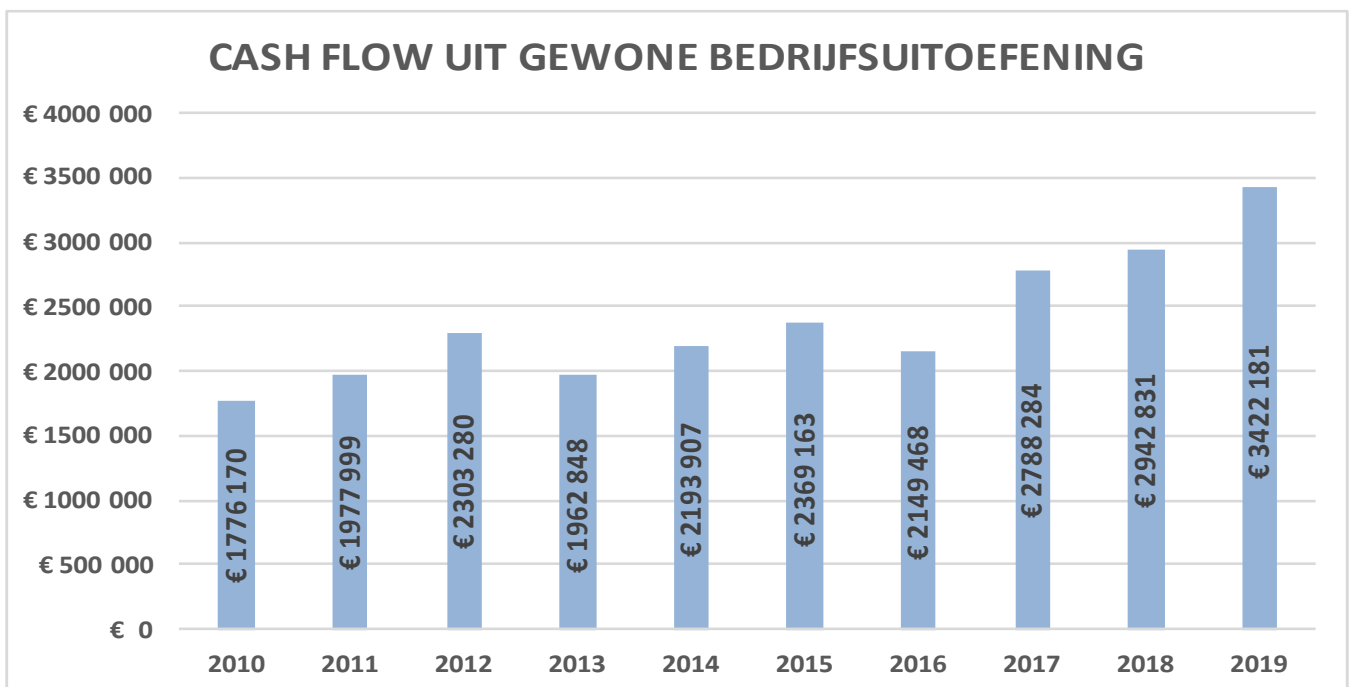
De cashflow wordt bekomen door de winst of verlies uit bedrijfsuitoefening te vermeerderen met de niet-kaskosten (hoofdzakelijk afschrijvingen).

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

Voor 2019 bedraagt de cashflow € 3 422 180,81 een stijging met € 479 349,87 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 € 2 977 004,80 terugbetalen.

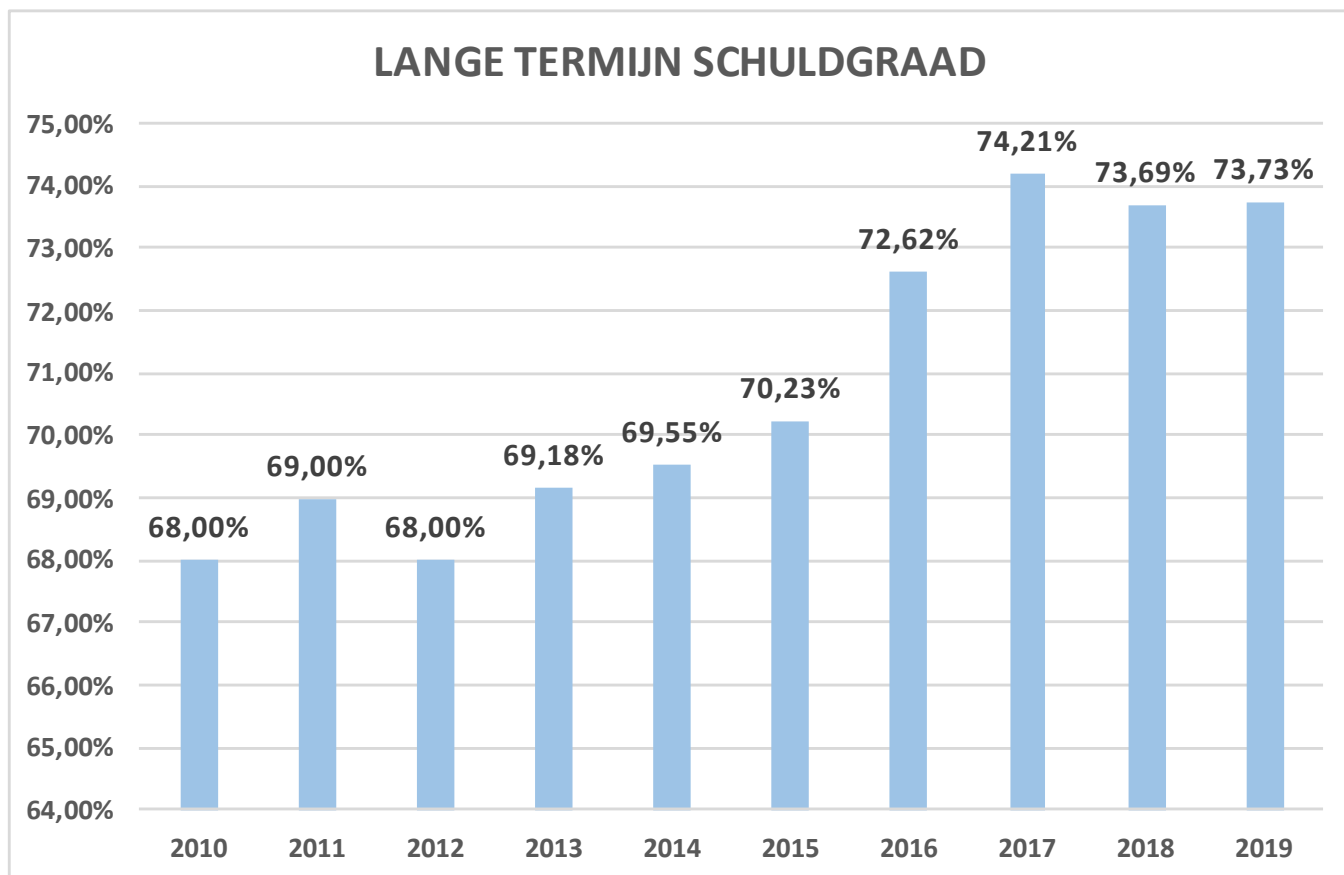
De huidige cashflow blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te kunnen investeren.



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 2018 is de schuldgraad nagenoeg gelijk gebleven, 73,73 % eind 2019 en 74,69 % eind vorig boekjaar.

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



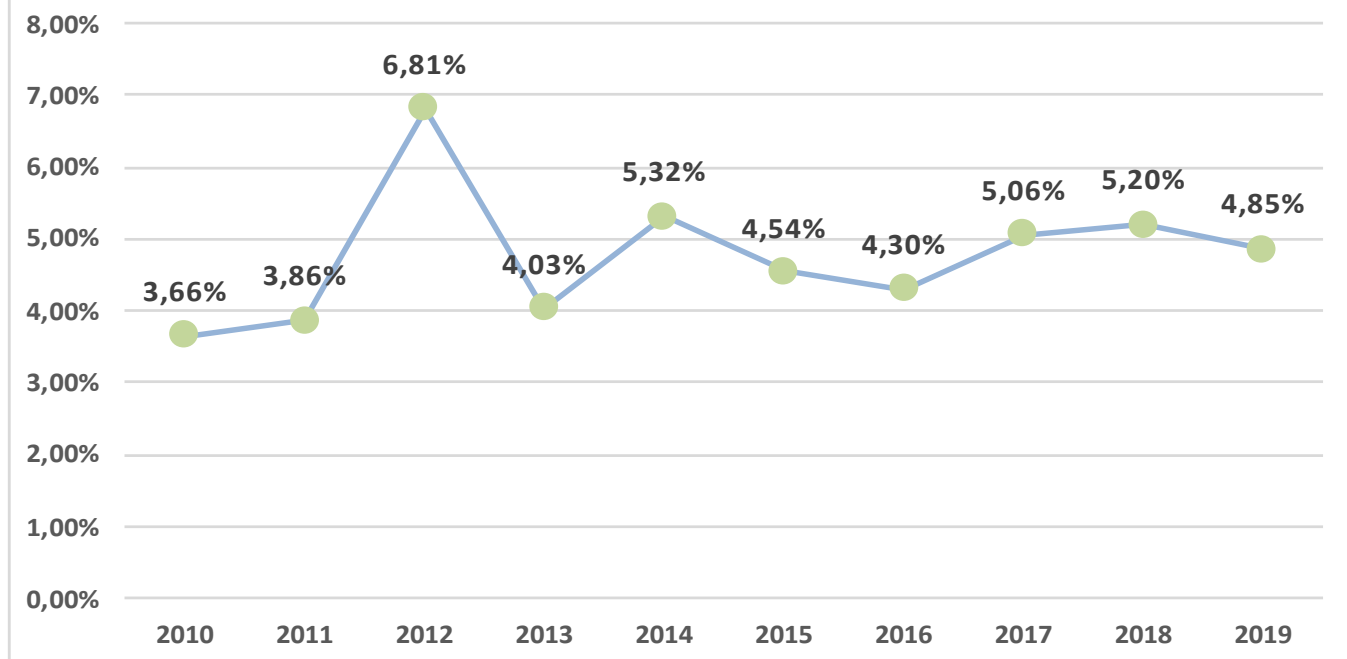
4.5.5. Aflossingscapaciteit

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 schuldaflossingscapaciteit.

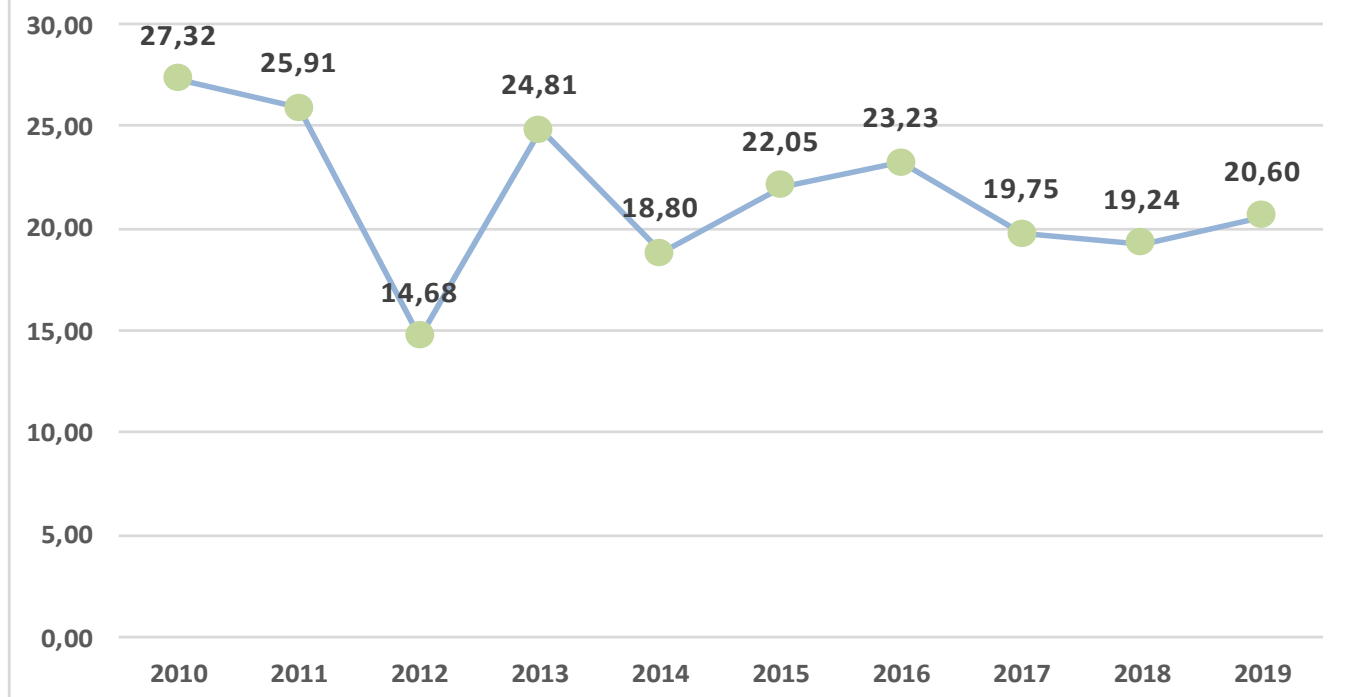
AFLOSSINGSCAPACITEIT (PROCENTUEEL)



Voor 2019 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen door de cashflow 4,85 %. Dit betekent dat bijna 5 % 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 €4 947 139,77 in 2018 naar €4 804 918,29 eind 2019. De stijging van de schulden, vooral de schulden op lange termijn (+ €3 287 002,00) deden de aflossingscapaciteit iets dalen.

AFLOSSINGSCAPACITEIT (AANTAL JAREN)



De aflossingsduur steeg na twee jaar opnieuw naar meer dan 20 jaar, vorig jaar was dat nog 19 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 in iets meer dan 20 jaar kunnen afgelost worden. Veel belangrijker is het feit dat de aflossingscapaciteit een ruim overschot vertoont tegenover de schulden die binnen het jaar vervallen. De cashflow bedraagt immers €4 804 918,29 tegenover €2 977 004,80 aan leningen die binnen het jaar vervallen.

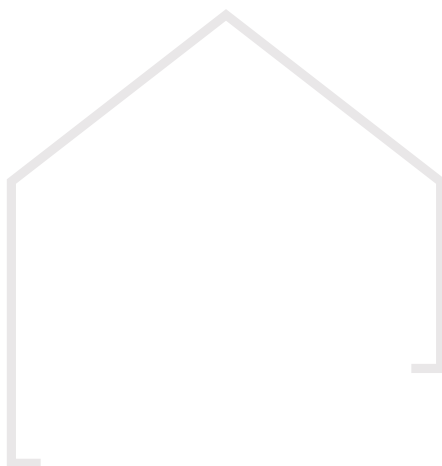
Dit betekent dat er nog een marge is om projecten te financieren met externe leningen (FS3) wat de liquiditeitspositie enkel ten goede kan komen.

4.5.6. Financiële gezondheidsindex (FIGI)

De financiële gezondheid van een SHM wordt onder andere beoordeeld aan de hand van de financiële gezondheidsindex. Dit is een door de VMSW ontwikkelde systematiek om de financiële leefbaarheid van SHM's te beoordelen en te vergelijken. Het vertrekpunt zijn tien financiële ratio's, die de vier belangrijkste aspecten van een onderneming beslaan: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Het eindresultaat wordt een score op 60 punten.

Een FIGI-score lager dan 20 is problematisch. Een FIGI-score tussen 20 en 40 betekent goede financiële prestaties met evenwel een beperkte financiële buffer. Een FIGI-score van 40 of hoger is zeer goed.

De FIGI voor Mijn Huis lag in de periode 2014-2018 vrijwel altijd boven de 40 punten en vertoont een stabiel beeld. In 2018 is de financiële gezondheid verder versterkt naar 46 punten. De score voor 2019 is op heden nog niet gekend.



5

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



6

JAARREKENING