

CVBA Mijn Huis



Jaarverslag 2018

Inhoud

1. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP.....	5
1.1. Algemeen	5
1.2. Algemene Vergadering	5
1.3. Raad van bestuur.....	6
1.4. Controleorganen	9
1.5. Personeel	10
2. PATRIMONIUM.....	13
2.1. Gronden	14
2.1.1. Onroerende transacties	14
2.1.2. Decreet grond- en pandenbeleid	18
2.2. Projecten.....	19
2.2.1. Opgeleverde werken	19
2.2.2. Werken in uitvoering	24
2.2.3. Geplande projecten	29
2.3. Evolutie patrimonium 2018.....	41
2.4. Financiering nieuwe projecten	43
2.5. Procedurebesluit	44
2.6. Nieuwe normen en ontwerprichtlijnen.....	44
2.7. Renovaties in 2018	45
2.7.1. Renovaties van collectieve schouwen en 17 ketels in Arteveldestraat 2 & 4 te Heestert	45
2.7.2. Renovaties woningen	45
2.7.3. Diverse renovatiewerken	47
2.8. Onderhoud en Herstel 2018	51
2.8.1. Algemeen	51
2.8.2. Onderhoud en herstel per woongelegenheid	52
2.8.3. Onderhoudscontract CV, sanitair en elektriciteit	52
2.8.4. Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies	53
2.8.5. Onderhoudsploeg	56
2.9. Financiering en planning renovaties en onderhoud.....	57
2.10. EPC verslag	58
3. SOCIALE VERHURING.....	59
3.1. Sociale huurwetgeving.....	60
3.1.1. Inschrijvingsvoorwaarden	60
3.1.2. Toewijzing van een woning	61
3.1.3. Toelatingsvoorwaarden	62
3.1.4. Intern huurreglement	62

3.1.5.	Huuradministratie	63
3.1.6.	Tweejaarlijkse actualisatie	66
3.2.	Huurovereenkomst.....	72
3.2.1.	Proefperiode van 2 jaar	74
3.2.2.	Huisbezoeken na de proefperiode	75
3.2.3.	Huurprijsberekening	75
3.2.4.	Onderbezetting voor huurders voor 01.03.2017	76
3.2.5.	Eigendom	77
3.2.6.	Taal	78
3.3.	Huurinkomsten.....	79
3.4.	Huurachterstal en huurschade	80
3.4.1.	Gewone huurachterstal	80
3.4.2.	Dubieuze vorderingen	80
3.5.	Geregistreerde klachten.....	81
4.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR.....	88
4.1.	Omzet van het boekjaar	88
4.2.	Belangrijkste kosten	89
4.2.1.	Administratiekosten	89
4.2.2.	Onderhoud en herstel	90
4.2.3.	Brandverzekering	90
4.2.4.	Beheersvergoeding VMSW	91
4.2.5.	Bezoldigingen	92
4.2.6.	Afschrijvingen	93
4.2.7.	Onroerende voorheffing	93
4.2.8.	Kosten van schulden	94
4.3.	Resultaat van het boekjaar	96
4.4.	Liquide middelen	98
4.5.	Balansanalyse.....	99
4.5.1.	Liquiditeitsratio	101
4.5.2.	Solvabiliteitsratio	102
4.5.3.	Cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening	102
4.5.4.	Lange termijn schuldgraad	104
4.5.5.	Aflossingscapaciteit	105

I BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1. Algemeen

Cvba Mijn Huis, die werd opgericht in 1926 en waarvan de laatste statutenwijziging dateert van 26 november 2018, concentreert zich momenteel enkel en alleen op de bouw van huurwoningen en de verhuring ervan.

Eind 2018 waren er nog 88 sociale huisvestingsmaatschappijen. Van deze lokale maatschappijen zijn er 78 actief in de huursector eventueel gecombineerd met koop en 10 in de sector zuivere koop.

Mijn Huis heeft nog een aantal historische gronden in eigendom die eventueel in aanmerking kunnen komen om nog koopwoningen op te bouwen. In de plaats van hiervoor een beroep te doen op bevriende huisvestingsmaatschappijen, kan de maatschappij nog overwegen om zelf ook koopwoningen aan te bieden. Dit debat zal zeker nog gevoerd worden.

1.2. Algemene Vergadering

Ingevolge een aandelentransactie waarbij 5 aandelen van Koen Degroote werden verkocht aan Noël Persyn ziet het aandeelhouderschap er als volgt uit :

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

20	DECAVELE PIET	25
21	LIBERT WILLEM	50
22	PEERS XAVIER	20
23	SOENS RIK	15
24	OSTIJN MARIJKE	1
25	VANACKERE GABRIEL	25
26	VANLUCHENE DIRK	25
27	VANHEUVERZWIJN GEORGES	45
28	WINDELS DOMINIQUE	25
29-30	VERHELST ROGER	50
31	LANGSWEIRDT DIRK	1
32	TOP MAURICE	25
33	DEGROOTE KOEN	20
34	CLAERHOUT JO	25
35	KETS FILIP	12
36	VANCOILLIE MARIANNE	15
37	PINOIE VARIN	13
38	DESMET JO	25
39	VANDAMME HENDRIK	25
40	GALLE ETIENNE	25
41	SABBE JACQUES	25
42	MERVYLDE NOEL	25
43	VERVAEKE JEANNINE	25
44	DE RUYCK FRANS	25
45	PERSYN NOEL	5

TOTAAL	2500
---------------	-------------

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

De algemene vergadering van cvba Mijn Huis is samengesteld uit vertegenwoordigers van de openbare besturen en uit de private aandeelhouders.

De aandelenstructuur zal naar aanleiding van het overlijden van Noel Mervylde en Etienne Galle eveneens wijzigen. De aandelen van beide aandeelhouders dienen door de maatschappij terug ingekocht te worden en na goedkeuring door de raad van bestuur terug verdeeld onder andere aandeelhouders.

1.3. Raad van bestuur

Op 26 november 2018 ging ten kantore van Mijn Huis een Bijzonder Algemene Vergadering door met als doel de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur te verankeren. Artikel 13 van de statuten werd in volgende zin aangepast:

“”

De vennootschap wordt bestuurd door een raad, samengesteld uit 13 leden.

De algemene vergadering waakt erover dat de samenstelling van de raad van bestuur in overeenstemming is met de toepasselijke bepalingen in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten.

De duur van hun mandaat wordt vastgelegd op zes jaar.

10 leden van de raad van bestuur worden voorgedragen door openbare besturen uit het werkgebied van Mijn Huis. De stad Waregem en de gemeenten Deerlijk, Lendeledede, Oostrozebeke, Wielsbeke, Dentergem en Anzegem hebben elk recht op 1 vertegenwoordiger in de raad van bestuur. De stad Harelbeke heeft recht op 3 vertegenwoordigers in de raad van bestuur.

De privéaandeelhouders hebben recht op 3 vertegenwoordigers in de raad van bestuur.

De bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordigers van een openbaar bestuur, worden gekozen uit de kandidaten die door de openbare besturen in kwestie worden voorgedragen.

Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Als het Vlaams Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk aandeel bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

De bestuurders zijn herkiesbaar.

Bij het vacant worden van een mandaat van bestuurder dienen de kandidaat-bestuurders hun eventuele kandidatuur kenbaar maken aan de raad van bestuur minstens zeven kalenderdagen vóór de algemene vergadering.

Bij het vacant worden van een mandaat van bestuurder hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien. Tijdens haar eerstvolgende bijeenkomst beslist de algemene vergadering over de definitieve benoeming.

Wanneer een mandaat vacant wordt vóór het verstrijken van de termijn ervan, beëindigt de benoemde bestuurder het mandaat van degene die hij vervangt.

De raad kiest uit zijn leden een voorzitter en eventueel één of twee ondervoorzitters. De bestuurders worden enkel voor de duur van hun mandaat in die hoedanigheid benoemd.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

””

Elke gemeente van het werkgebied blijft een vertegenwoordiging in de raad van bestuur behouden uitgezonderd Avelgem en Zwevegem waar Mijn Huis het minst aantal woningen heeft. Het is op termijn de bedoeling om het patrimonium in Avelgem en Zwevegem niet verder te ontwikkelen en indien mogelijk over te dragen naar andere SHM's.

De statuten werden unaniem goedgekeurd en de samenstelling van de nieuwe raad van bestuur, die zal vastgelegd worden op 28/05/2019, zal volgens de nieuwe statuten vorm krijgen.

Op 26 december 2018 overleed Etienne Galle na een slepende ziekte. Etienne was sedert 26 juni 2001 lid van de raad van bestuur van Mijn Huis en iedereen kende hem als een joviale en toegewijde man die zich steeds inzette voor het maatschappelijk belang.

Sedert 29 oktober 2013 was Etienne eveneens ondervoorzitter en lid van het directiecomité van Mijn Huis. Etienne was moedig bij het dragen van zijn ziekte en bleef bijna tot de laatste dag actief. De laatste week van zijn leven verbleef hij in het UZ te Gent waar hij op 26 december stierf



De volgende personen maakten op 31/12/2018 deel uit van de raad van bestuur:

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

1.4. Controleorganen

Revisorenkantoor Certam (P. Dujardin) treedt op als revisor- extern auditor voor cvba Mijn Huis. Op 17 mei 2018 ontving cvba Mijn Huis het voorstel van de revisor om voor de komende drie jaar zijn diensten verder te zetten. De revisor is bereid zijn opdracht verder uit te voeren tegen een ereloon van €5.600,00, zijnde het huidige geïndexeerde ereloon.

Het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed) is belast met het toezicht op de lokale huisvestingsmaatschappijen en stelt hiervoor een toezichthouder aan. Opeenvolgend fungeerden mevrouw Hilde Storms, de heer Wim Verfaillie en de heer Joeri Demaré als toezichthouder van onze vennootschap. Momenteel is er geen specifieke toezichthouder meer aangesteld per SHM en is de afdeling Toezicht overgegaan tot een experiment van GLOBO-inspecties waarbij gedurende een bepaalde periode alle facetten van een SHM-werking worden nagekeken, in tegenstelling tot vroeger, toen er per discipline aparte inspecties plaatsvonden.

De Afdeling Toezicht oefent het toezicht uit over volgende materies:

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

Volgens de statuten kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd directiecomité en/of aan een directeur. Beiden kunnen handelen als orgaan van de vennootschap (art. 17 van de statuten).

Op 29 november 2011 trad het definitief intern reglement in voege. Een intern reglement is een document waarin de bevoegdheden en de opdrachten van de verschillende bestuursorganen worden vastgelegd. Ingevolge de GLOBO-inspectie van eind 2017 werd het Intern reglement – om te dopen tot Huishoudelijk Reglement – op een aantal punten aangepast. In de loop van 2018 werd er nog vrij veel tijd gestoken in het remediëren van de opmerkingen uit het GLOBO-onderzoek. Uiteindelijk werden alle belangrijke opmerkingen bijgesteld en kreeg Mijn huis nog een pluim van Afdeling Toezicht voor de goede samenwerking ondanks het personeelstekort waarmee Mijn huis gedurende 2018 geworsteld heeft.

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

Volgende personen maakten op 31/12/2018 deel uit van directiecomité:

- Piet Decavele : voorzitter
- Ludo Depuydt : ondervoorzitter
- Koen Verdru : directeur

Ingevolge het overlijden van Etienne Galle, zal begin 2019 een nieuwe ondervoorzitter aangesteld worden. Na de Algemene Vergadering op 28 mei 2019 en de installatie van de nieuwe raad van bestuur zullen ook de nieuwe ondervoorzitters aangeduid worden en zal het nieuwe directiecomité in werking treden.

1.5. Personeel

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten (art 20 van de statuten) en leidt de administratie en het personeel van de vennootschap (art. 19 van de statuten). Volgens het BVR Beheersaspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket op 31 december 2017 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38.030- max. €54.780, geïndexeerd), een bedrijfswagen en groepsverzekering.

2018 was op personeelsvlak een woelig tot stormachtig jaar. In november 2018 had Claude Vermoere zijn ontslag aangekondigd (zijn contract liep op 05/03/2018 teneinde) en enkele maanden nadien gaf ook Vanessa Van Velthoven aan, Mijn Huis te willen verlaten. Tijdens het groot verlof nam dan ook nog eens Greet Decock ontslag en moest er dus hals over kop naar een nieuwe administratieve bediende gezocht worden, terwijl de aanwervingsprocedure voor de vrijgekomen functie van Vanessa Van Velthoven nog lopende was. Op 30 juli 2018 wierf Mijn Huis Juffrouw Stefanie Platteau aan ter vervanging van Vanessa Van Velthoven, maar na 2 maanden koos zij ervoor om terug te keren naar haar vroegere werkgever. Via Aktief Interim verving Chantal Warlop voor een viertal maanden Greet Decock tot op het ogenblik dat Ilse Terrie aan de slag kon. De ziekte van Piet Vanackere kon opgevangen worden door Lien Vande Walle, die in 2017 aangeworven was als back-up van Piet maar toen Lien meedeelde dat ze zwanger was, rees ook daar een probleem. Via een beperkte aanwervingsprocedure werd beslist om ook voor deze job zeer snel een vervanger te zoeken. Dit werd echter geen onverhoopt succes en nadien bleken tal van rechtzettingen nodig te zijn. Voor de goede orde vermelden wij dat ondertussen ook Jana De Leersnijder en Nele Vandermeersch hun zwangerschapsverlof opnamen zodat Mijn Huis een groot deel van 2018 slechts met acht van de twaalf personeelsleden aan de slag moest. De drie dames die in 2018 zwanger waren bevielen allen gezond en wel van een flinke baby: Jana beviel van een zoontje Raf, Lien kreeg een dochter Anna en Nele breidde haar gezin uit met een zoontje Sem. Uiteindelijk traden in 2018 vier nieuwe personeelsleden in dienst met name Jessie Van Linthoudt (TD), Ine D'Hont (TD), Ilse Terrie (onthaal) en Yves Bonassi (TD). 2019 zal hopelijk op dit vlak rustiger zijn, niettegenstaande Piet Vanackere na een lange ziekte eveneens ontslag nam op 15 januari 2019.

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

De burelen zijn geopend op woensdag- en donderdagvoormiddag van 9 uur tot 12.00 uur. Op dondernaamiddag zijn de burelen ook op afspraak open van 14.00 uur tot 18.30 uur. Voor inschrijvingen, inlichtingen, vragen of klachten kunnen de volgende personen rechtstreeks gecontacteerd worden:

ALGEMEEN

<i>Directie</i>	<i>Koen Verdrue</i>
<i>Onthaal en Algemene Administratie</i>	<i>Ilse Terrie</i>

<i>BOEKHOUDING EN PERSONEELSADM.</i>	<i>Johan Cortier</i>
---	----------------------

VERHURING

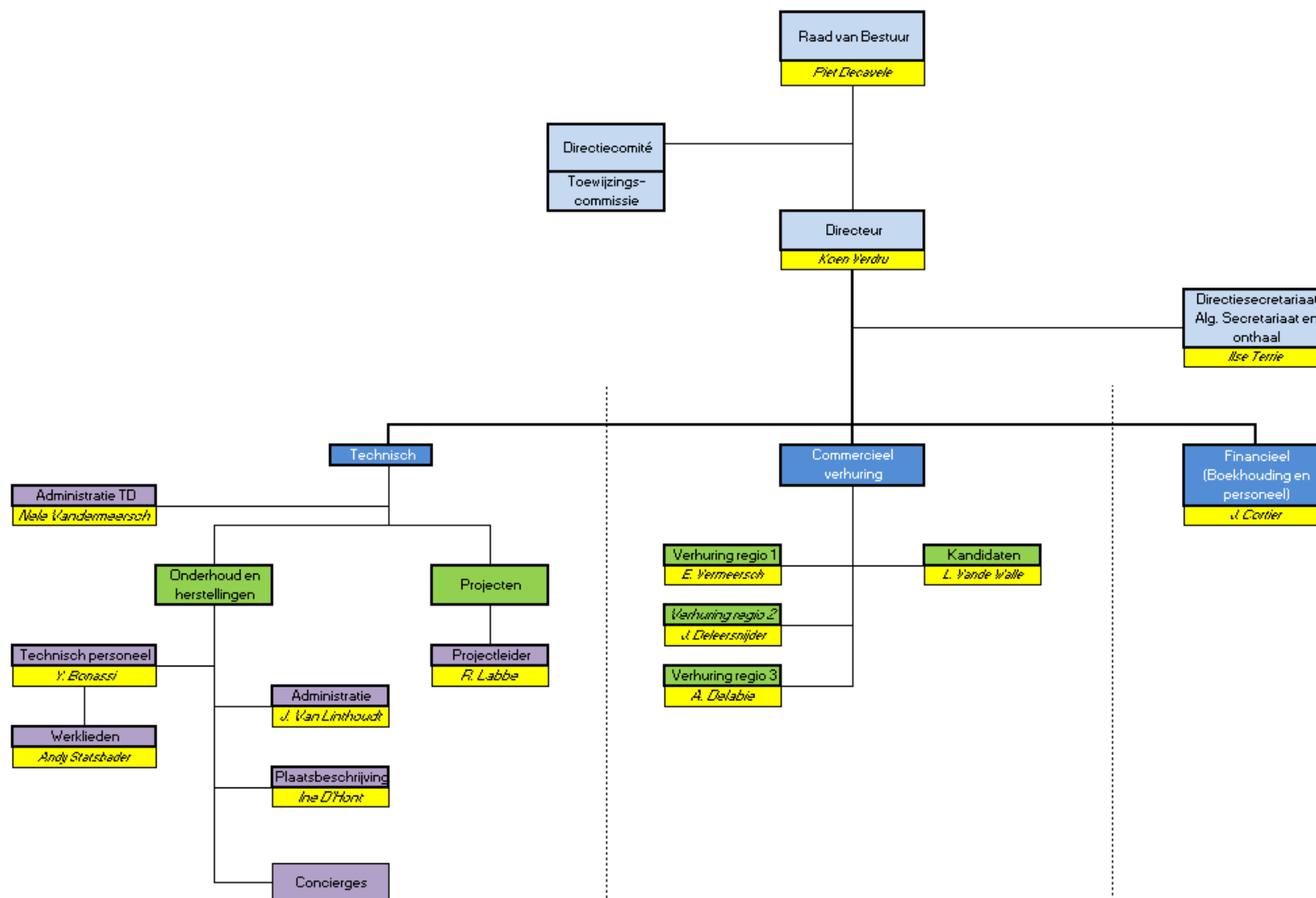
<i>Kandidaat huurders</i>	<i>Lien Vande Walle</i>
---------------------------	-------------------------

<i>Algemene informatie</i>	
<i>Huurders</i>	<i>Emmy Vermeersch</i> <i>Jana De Leersnijder</i> <i>Anton Delabie</i>

TECHNISCHE DIENST

<i>Onderhoud en herstellingen</i>	<i>Jessie Van Lindthout</i>
<i>Plaatsbeschrijvingen</i>	<i>Ine D'Hont</i>
<i>Renovaties</i>	<i>Yves Bonassi</i>
<i>Projectopvolging</i>	<i>Renaat Labbe</i>
<i>Algemene administratie</i>	<i>Nele Vandermeersch</i>
<i>Onderhoudsman</i>	<i>Andy Stadsbader</i>

De volgende pagina toont het organigram van cvba Mijn Huis.



II PATRIMONIUM

2. PATRIMONIUM

2.1. Gronden

2.1.1. Onroerende transacties

Verwervingen

Op 31/12/2018 heeft cvba Mijn Huis 175 738,89 m² te ontwikkelen terreinen in bezit

LIGGING			OPPERVLAKTE IN M²
Anzegem	Anzegem	Ter Schabbe	9 633,00
	Ingooigem	Stijn Streuvelsstraat nr. 22	1 753,00
Dentergem	Wakken	Groenhove	2 871,00
Harelbeke		Goudwinde/Goudberg	2 628,00
		Vaartstraat	6 583,00
		Zuidstraat	1 429,89
	Hulste	Ter Elst	56 411,00
	Bavikhove	Vierkeerstraat - Yvest	3 857,00
		Vierkeerstraat - Soens	18 972,00
		Vondelstraat/Vierkeerstraat Talpe	8 999,00
Lendelede		De Vierschaar - Van Belle	602
		De Vierschaar - gemeente	4 947,00
		PM : 3 restgronden	
		Heulsestraat	221,00
Waregem	Desselgem	Ooigemstraat/Tienbunder	38 927,00
		Zilverbergwijk	2 574,00
Wielsbeke	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 2	426
	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 6	110
	Ooigem	Bavikhoofsestraat nr. 10	785
	Ooigem	Voetweg nr. 1	578
	Ooigem	Voetweg nr. 3	393
Zwevegem	Heestert	Eikenborg/Spichtestraat	13 039,00
TOTAAL			175 738,89

aangekocht in 2018

In 2018 werden twee gronden aangekocht; te Lendeledede in de Heulsestraat kocht Mijn Huis 221 m² jegens de VMSW en te Bavikhove, Vierkeerstrat/Vondelstraat verwierf Mijn Huis 8 999 m² jegens de heer Patrick Talpe – Lernout.

De totale nog te ontwikkelen gronden hebben op de balans een boekwaarde van €5.932.266,99

De gronden in de Verhammelaan te Deerlijk en de Astridlaan te Desselgem werden ter gelegenheid van de sloop van de bestaande gebouwen herwaardeerd naar de huidige marktwaarde. Deze zijn echter niet in de tabel hierboven opgenomen.

Voor de goede orde dient vermeld te worden dat eind 2018 Leiedal een prijsvoorstel deed voor de aankoop van de gronden op bergkapel te Lendeledede. De voorgestelde prijs was echter te hoog en de raad van bestuur besliste dan ook om niet op het aanbod in te gaan.

Verkopen

Verkoop van gronden

Te Oostrozebeke verkocht De Mandel 8 koopwoningen waarvan de grond eigendom was van Mijn Huis. De totale verkoopopbrengst van deze gronden bedroeg €449.885,28 en de meerwaarde €431.564,16.

Te Deerlijk verkocht Regio Wonen Kortrijk 5 van de 8 koopwoningen dien in de Meerkoetstraat (Driesknoklaan) gebouwd werden. De overige vijf woningen zullen naar alle waarschijnlijkheid in de loop van 2019 verkocht worden. De totale verkoopopbrengst van deze gronden bedroeg €204.435,00 en de meerwaarde €114.229,43.

OOSTROZEBEKE - PALINGSTRAAT								
Huisnr.	Type woning	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl.BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl.BTW	Totale verkoopprijs	Akte-datum
10	Rij	43.846,40€	120.444,59€	164.290,99€	7.812,04€	993.96€	173.096,99€	11/12/2018
12	Hoek	58.520,80€	127.556,49€	186.077,29€	8.273,31€	1.125,77€	195.476,37€	11/12/2018
14	Hoek	63.559,60€	139.592,91€	203.152,51€	9.054,00€	1.229,07€	213.435,58€	11/12/2018
16	Hoek	62.304,32€	139.592,91€	201.897,23€	9.054,00€	1.221,48€	212.172,70€	11/12/2018
21	Hoek	64.867,92€	127.556,49€	192.424,41€	8.273,31€	1.164,17€	201.861,89€	11/12/2018
19	Rij	47.453,12€	120.444,59€	167.897,71€	7.812,04€	1.015,78€	176.725,53€	11/12/2018
15	Hoek	63.135,28€	127.556,49€	190.691,77€	8.273,31€	1.153,69€	200.118,77	11/12/2018
13	Rij	46.197,84€	120.444,59€	166.642,43€	7.812,04€	1.008,19€	175.462,65	11/12/2018

DEERLIJK - MEERKOETSTRAAT								
Huisnr	Type woning	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs gebouw excl.BTW subsidie	6% BTW op de Norm.waarde	Beheersvergoeding incl	Totale verkoopprijs	Akte-datum
10	Hoek	41 525,00€	128 852,59€	104 000,00€	7 819,62€	520,00€	153 864,62€	16/07/2018
1	Rij	44 275,00€	128 852,59€	104 000,00€	7 400,39€	520,00€	156 614,62€	13/09/2018
9	Hoek	30 275,00€	121 889,03€	98 500,00€	7 400,39€	492,50€	136 667,89€	13/09/2018
20	Hoek	44 137,50€	128 852,59€	104 000,00€	7 400,39€	520,00€	156 477,12€	13/09/2018
11	hoek	41 112,50€	128 852,59€	104 000,00€	7 819,62€	520,00€	153 452,12€	27/09/2018

Verkopen van woningen

In 2018 verkocht Mijn Huis 8 onverhuurbare woningen. verleden. De bruto-opbrengst bedroeg €1.578.500,00. Op deze opbrengst moet onze maatschappij 1% beheersvergoeding betalen aan de VMSW, zijnde €15.785,00. Daarnaast is er nog de resterende boekwaarde van de panden, die eveneens in mindering gebracht moet worden. Voor die zes woningen was dit €179.731,41. De netto-opbrengst bedroeg dan ook €1.382.983,59.

Gemeente	Adres	Instelprijs	Verkoopprijs	Beheersvergoeding	Boekwaarde	Netto Opbrengst
Harelbeke	Motestraat 9	105 000,00	105 000,00	1 050,00	1 051,71	107 101,71
Harelbeke	Motestraat 10	120 000,00	120 000,00	1 200,00	2 229,78	123 429,78
Anzegem	Borreberg 59	99 000,00	141 000,00	1 410,00	3 282,90	145 692,90
Oostrozebeke	Dentergemstraat 110	100 000,00	140 000,00	1 400,00	716,16	142 116,16
Oostrozebeke	Dentergemstraat 112	90 000,00	127 000,00	1 270,00	736,3	129 006,30
Oostrozebeke	Dentergemstraat 154	105 000,00	130 000,00	1 300,00	1 754,92	133 054,92
Oostrozebeke	Tuinstraat 41	95 000,00	138 000,00	1 380,00	775,44	140 155,44
Harelbeke	Wijdhagestraat 90	95 000,00	118 000,00	1 180,00	6 825,56	126 005,56
	TOTAAL	809 000,00	1 019 000,00	10 190,00	17 372,77	1 046 562,77

Daar bovenop verkocht Mijn Huis eveneens het winkelgedeelte aan de Vrijdomkaai aan Immoga. Het dossier dat reeds enige tijd aansleepte werd op 15 januari 2018 afgerond met de akteverlijding bij notaris Blindeman te Gent. De verkoop van dit pand leverde €500.000,00 op én een nieuwe parking met 43 parkeerplaatsen. Deze werden in de loop van 2018 gebouwd en zullen begin 2019 in gebruik genomen worden.

Voorts lopen er ook nog een aantal dossiers betreffende verkoop van gronden voor hoogspanningscabines te Deerlijk en Oostrozebeke. Hopelijk kunnen deze dossiers in 2019 gefinaliseerd worden.

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 meerder factoren – zal Mijn Huis in bijna alle gemeenten bijgedragen hebben aan de realisatie van het sociaal objectief.

			Gerealiseerd < 2016											Te realiseren tot 2023					GEREA-LISEERD 2023	DOEL DEKREET 2025	SALDO 2025
	Nulmeting 31/12/2007	Sociale last	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
Anzegem	131	92								2		40	-1	34		10			85	92	-7
Avelgem	2	2																	0	2	-2
Deerlijk	195	76								15		24	24				15		78	76	2
Dentergem	92	16					3			-1	-1			8		1			10	16	-6
Harelbeke	537	183			19	15	23		10		-2	9	-3	35	8	29		30	173	183	-10
Lendelede	76	36								8						6	7	21	42	36	6
Oostrozebeke	97	49	20								-1	38	33		2				92	49	43
Waregem	163	69									10	13		4			8	12	47	69	-22
Wielsbeke	153	8										-2			24				22	8	14
Zwevegem	37	0																27	27	0	27
TOTAAL	1483	531	20	0	19	15	23	3	10	24	6	122	53	81	34	46	30	90	410		
			Gerealiseerd 2008 -----> 2016											2017 -----> 2023					576	531	45

2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde werken

In de loop van 2018 werden er een viertal werven opgeleverd voor in totaal 67 woongelegenheden.

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

Eind 2017 was het project nagenoeg klaar. De voorlopige oplevering vond plaats 18/01/2018.

De samenwerking met aannemer Damman verliep naar goede gewoonte vlot en werken konden tijdig opgeleverd worden mits een gerechtvaardigde termijnverlenging wegens meerwerken.

De infrastructuurwerken – tweede fase (wegenis), uitgewerkt door studiebureau Demey uit Roeselare en uitgevoerd door aannemer Tuinen Steenhaut, zijn opgestart op 15/10/2018. Deze zullen wellicht pas voltooid zijn tegen Pasen 2019.

Oppervlakte terrein	27.014 m ²
Ontwerper	architecten Vanherweghe-Cleemput bvba uit Harelbeke
Aanbesteding	05/02/2015
Ramingsbedrag DO	€ 4 026 930,55 + BTW
Bestelbedrag	€ 3 625 565,92 + BTW
Eindafrekening VMSW	€ 3 745 393,04 + BTW
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	01/02/2016
Uitvoeringstermijn	620 kalenderdagen + 70 extra dagen n.a.v. meerwerken en bijbestelling schilderwerken
Contractuele einddatum	12/10/2017 + 70 extra dagen = 20/12/2017
Opleveringsdatum	18/01/2018
Financiering	FS3

De verhuring van het project is opgestart op 01/02/2018.

Op 26 september 2018 werd het project samen met het gemeentebestuur officieel ingehuldigd.



Foto van het project in de Palingstraat te Oostrozebeke – achterzijde van het appartementsgebouw met de algemene trappenhal in Reglit-beglazing.

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

De tweede oplevering van het jaar 2018 vond plaats op 22 maart 2018. Het verloop van de werken werd enigszins geremd door enkele inbraken op de werf. De aannemer werd genoopt om camerabewaking te plaatsen teneinde de werf te vrijwaren van verdere diefstallen.

Het tweede luik van de infrastructuurwerken – aanleg binnenplein en voetpaden – is opgestart op 27/08/2018. Aannemer Casteleyn (met als onderaannemer Tuinen Steenhaut) voerde de werken uit. Nog voor Kerst 2018 was men hiermee rond. Het resultaat mag gezien worden.

Oppervlakte terrein	4.285 m ²
Ontwerper	Architect Steven Verbeke bvba uit Harelbeke
Aanbesteding	18/02/2016
Ramingsbedrag DO	€ 2 522 000,00 + BTW
Bestelbedrag	€ 2 380 505,04 + BTW waarvan € 1 521 798,74 aandeel huur
Eindafrekening VMSW	€ 2 518 747,21 + BTW waarvan € 1 600 105,49 aandeel huur
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	07/11/2016
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen + 29 kalenderdagen wegens meerwerken en weerverlet
Contractuele einddatum	30/01/2018
Opleveringsdatum	22/03/2018
Financiering	FS3

De verhuring van het project is opgestart op 01/05/2018.



Foto van de werken in Driesknoklaan (Meerkoetstraat) te Deerlijk nadat de omgevingsaanleg was gefinaliseerd.

Deerlijk : Paanderstraat (Snepe): 10 huurappartementen + carportgeheel

Op 23 augustus 2018 werd de werf te Deerlijk - De Snepe opgeleverd. Deze werf, uitgevoerd door Bekaert Building Company verliep zoals het hoorde en werd tijdig opgeleverd.

Ook hier is het tweede luik van de infrastructuurwerken – aanleg speelplein, parkeervakken, groen en voetpaden – inmiddels opgestart. Aannemer Casteleyn voert hier de werken uit. In het voorjaar van 2019 zullen deze werken gefinaliseerd worden.

Oppervlakte terrein	259,60 m ²
Ontwerper	2DVW Architecten uit Antwerpen/Rotterdam (NL)
Aanbesteding	14/07/2016
Ramingsbedrag DO	€ 3.000.798,76 + BTW (huur en koop)
Bestelbedrag	€ 3.087.351,01 + BTW (huur en koop) waarvan € 1.166.610,61 aandeel huur en € 8.168,77 aandeel voor de bekleding van de HS-cabine
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	20/02/2017
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen + 5 + 6
Contractuele einddatum	20/07/2018
Opleveringsdatum	23/08/2018
Financiering	FS3



Foto van de werken in de Paanderstraat (De Snepe) te Deerlijk net na het einde van de infrastructuurwerken.

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

Op 30 november leverde Mijn Huis de werf op in de Verhammelaan te Deerlijk. Na de sloop van 6 oude seniorenwoningen werden er op dezelfde locatie 8 duo-woningen gebouwd volgens het 'design and build-principe' van de VMW.

Het 'design and build'-project kwam finaal wel tot een goed einde, maar niet zonder de intensieve opvolging van onze opvolgende architect (Kristof Callewaert) en de dienst projecten van Mijn Huis. Na de oplevering werd door de directeur beslist om alsnog voor iedere bewoner een tuinhuis bij te plaatsen. Inmiddels zijn ook deze uitgevoerd.

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



Foto van het afgewerkte project in de Verhammelaan te Sint Lodewijk Deerlijk.

2.2.2. Werken in uitvoering

Met 5 lopende werven in 2018 blijft de SHM druk bouwen aan een uitbreiding van het patrimonium. Deze trend zal zich ook in 2019 verder zetten, waar we nu al zicht hebben op nieuwe werven die zullen opstarten.

Naast de lopende werven neemt de nazorg van de opgeleverde projecten ook de nodige tijd in beslag, alsook de nabije opvolging van de infrastructuurdossiers (bvb. in de omgevingsaanleg via de VMSW Palingstraat, Driesknoklaan en Paanderstraat). De werkdruk op de dienst projecten blijft hiermee hoog.

Anzegem: Ter Schabbe (Henri Heffinckstraat) : 34 huurwoningen

Niettegenstaande het project reeds lang had moeten voltooid zijn was het project eind 2018 nog niet opgeleverd. De datum van de voorlopige oplevering werd (in onderling overleg) vastgelegd op 28 februari 2019.

Oppervlakte terrein	9.633 m ²
Ontwerper	Bart Vandekerckhove architectenvennootschap BV ovv bvba uit Kortrijk
Aanbesteding	10/12/2015
Ramingsbedrag DO	€ 6 877 959,23 + BTW (huur en koop)
Bestelbedrag	€ 7 354 891,75 + BTW (huur en koop) waarvan € 4 910 326,17 aandeel huur
Aannemer	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Startdatum	28/11/2016
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen + 74 + 95 + 25 kalenderdagen
Contractuele einddatum	31/01/2019
Opleveringsdatum	28/02/2019
Financiering	FS3



Foto van de werken (blok A1 = 8 rijwoningen) in Ter Schabbe te Anzegem net voor de kerstvakantie 2018.

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

Na de tumultueuze aanvang van de werf, zijn de werken in 2018 effectief van start gegaan, te beginnen met de graafwerken voor de kelder. Opnieuw doken nieuwe problemen op. Bij de uitgravingen werden asbestresten en vervuiling met minerale oliën vastgesteld, niettegenstaande het opgemaakte technische verslag voor het grondverzet hiervan geen melding maakte. Ook dit resulteerde in enerzijds een schadeclaim van de aannemer, maar anderzijds ook in een 'gedwongen' termijnverlenging van 160 kalenderdagen.

Intussen is de parkeerkelder uitgevoerd en is de verdere opbouw lopende. De schadeclaim hangt vanzelfsprekend als een zwaard van Damocles boven het hoofd maar toch zal er in 2019 naar een akkoord moeten gestreefd worden.

Ontwerper	Arcas Architecten bvba uit Knokke-Heist
Aanbesteding	21/01/2016
Ramingsbedrag DO	€ 3 854 964,38 + BTW
Bestelbedrag	€ 3 252 656,93 + BTW
Aannemer	Recon Bouw nv uit Maldegem (Adegem)
Startdatum	26/09/2016 (herstart 08/01/2018)
Uitvoeringstermijn	620 kalenderdagen + 504 kalenderdagen (verloren termijn tussen het stilvallen van de werf en de herstart) + 160 kalenderdagen (termijn n.a.v. grondproblematiek)
Contractuele einddatum	was 07/06/2018 maar wordt nu 01/04/2020
Financiering	FS3



Foto van de werken in de Arendstraat te Harelbeke op een zonnige dag net voor de kerstvakantie 2018.

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

De werken, door Damman, namen hun aanvang begin september 2018 en zullen in normale omstandigheden klaar zijn tegen eind 2019 (m.a.w. op te leveren januari/februari 2020).

Gezien de werf nog maar een 3-tal maanden liep, waren we nog niet verder geraakt dan de aanzet van de ruwbouw.

Ontwerper	Ar-tuur uit Waregem
Aanbesteding	08/02/2018
Ramingsbedrag DO	€ 1 607 195,00 + BTW
Bestelbedrag	€ 1 939 141,30 + BTW
Aannemer	Damman nv uit Deerlijk
Startdatum	10/09/2018
Uitvoeringstermijn	460 kalenderdagen
Contractuele einddatum	13/12/2019
Financiering	FS3



Foto van de werken in de Astridlaan te Desselgem net voor de kerstvakantie 2018.

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

Een maand voor Kerst startte ook de werf op Groenhove op. Toegewezen aannemer hier is Siemoens nv waar eerder mee gewerkt werd te Lendelede (Winkelsestraat) en Wakken (Burgemeester Verstaenlaan).

De wegeniswerken zijn cfr. afspraken, deels uitgevoerd en werden geschorst voor de bouw van de woningen. Een tijdelijke koffer, die later terug zal worden afgegraven, werd bovenop de opbouw van de wegenis gelegd. Deze werken zijn begrepen in het dossier van de VMSW). De afwerking van de wegenis volgt dan nadat wij de bouw van onze woningen hebben gefinaliseerd.

Ontwerper (pensioen)	Arch. Jan Vanheuverzwijn tot en met het voorontwerp
Aanbesteding	Callewaert-Creupelant na voorontwerp
Ramingsbedrag DO	17/05/2018
Bestelbedrag	€ 1 224 332 58 + BTW
Aannemer	€ + BTW
Startdatum	Siemoens nv uit Aarsele
Uitvoeringstermijn	03/12/2018
Contractuele einddatum	440 kalenderdagen
Financiering	16/02/2020
	FS3



Foto van de werken op Groenhove/Wakken net voor de kerstvakantie 2018.

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

Hoewel de werken van de 12 woningen nog niet waren opgestart in 2018, nemen we dit project wel mee bij de projecten in uitvoeringsfase.

De uitvoering van de wegeniswerken (infrastructuur) waren in november inmiddels opgestart en worden uitgevoerd door de Waalse aannemer Colas. Van meet af aan was duidelijk dat dit niet van een leien dakje zou lopen.

Op uitdrukkelijk verzoek van onze collega's uit Kortrijk (Wonen Regio Kortrijk) dienden wij voor het kerstverlof de bestelling bij Damman te plaatsen. Anders zou WRK hun subsidiëring van de wegeniswerken verliezen bij de VMSW. Er werd besteld zonder een effectieve startdatum te geven. Hier wachtten we de vorderingen van de infrastructuurwerken af. Vermoedelijk zal er eind april/begin mei gestart worden met de werken van de woningen.

Ontwerper	Callewaert-Creupelant bvba uit Heule
Aanbesteding	25/10/2018
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
Financiering	FS3



Foto van de infrastructuurwerken in de Vierkeerstraat te Bavikhove net voor de kerstvakantie 2018.

2.2.3. Geplande projecten

2.2.3.1. Projecten in aanbestedingsfase

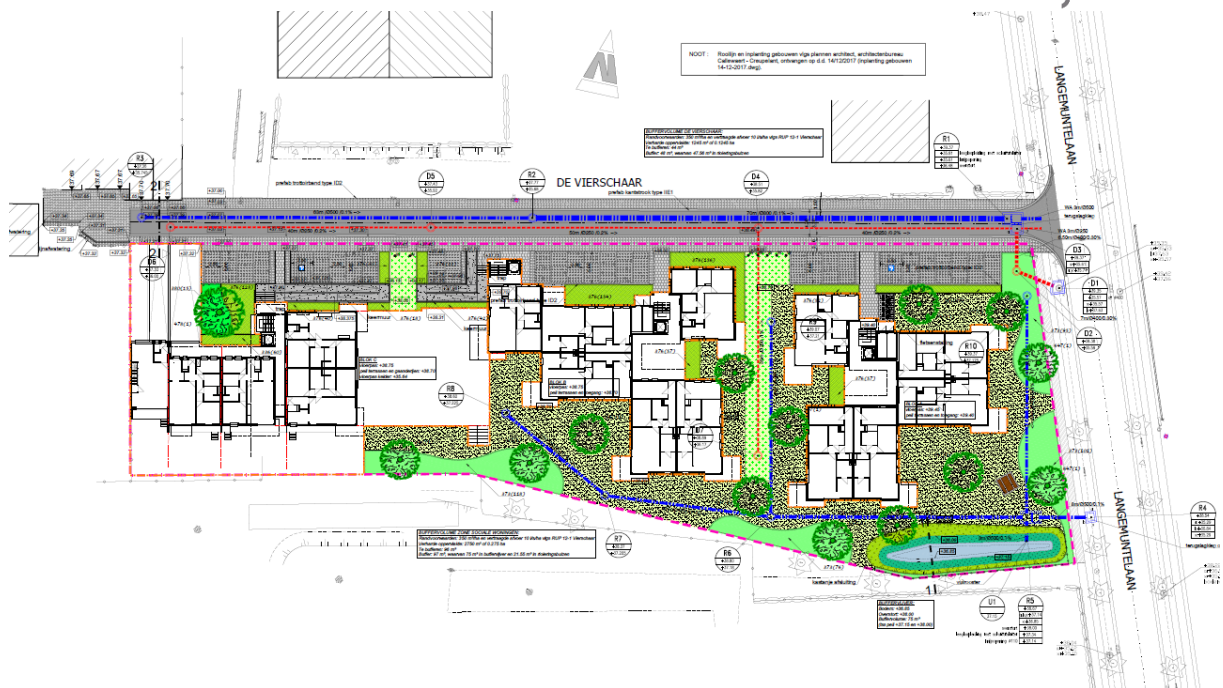
In 2018 passeerden 3 projecten (Astridlaan, Groenhove en Vierkeerstraat fase 1) de aanbestedingsfase. Alle projecten zijn inmiddels opgenomen in de projecten in uitvoering.

Verder werden de projecten van De Vierschaar en Bavikhoofsestraat (beiden hieronder opgenomen bij de projecten in de fase definitief ontwerp) voorbereid naar aanbesteding toe. Deze komen samen op de BeCo (BeoordelingsCommissie) van februari 2019 en zouden, behoudens goedkeuring, in het voorjaar van 2019 aanbesteed kunnen worden.

2.2.3.2. Projecten in fase definitief ontwerp

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

Zoals hierboven meegegeven, werd het definitief ontwerp bij de VMSW tijdig ingediend. Het project ligt momenteel aan een uitgeruste weg (De Vierschaar), maar deze weg wordt eveneens heraangelegd (na de bouwwerken). De planning van de wegenwerken houdt jammer genoeg de programmatie van de bouwwerken op de BeCo van februari 2019 tegen. Eerst dient de plenaire vergadering voor de nieuwe infrastructuurwerken door te gaan vooraleer de programmatie van de bouwwerken kan gebeuren. In overleg met de VMSW zal alsnog een poging worden ondernomen om dit toch op te nemen op de BeCo (door dit te bekijken als een project aan uitgeruste weg).



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

Ook het samenwerkingsproject met De Mandel te Ooigem (Bavikhooftsestraat & Voetweg) werd administratief afgewerkt en ingediend bij de VMSW.

Hier bestaat wel de zekerheid dat dit geprogrammeerd staat op de BeCo van februari 2019 en wellicht wordt dit dan ook goedgekeurd.

M.a.w. dit zal na de goedkeuring in het voorjaar van 2019 kunnen aanbesteed worden.

Intussen worden de nodige voorbereidingen (afkoppelen tellers, verwijderen brievenbussen CM en ACV ...) getroffen om de werken in het najaar te kunnen opstarten.



2.2.3.3. Projecten in fase voorontwerp

Lendelede: Heulsestraat: 6 huurappartementen

De bouwaanvraag van het eerder ingediende voorontwerp bij de VMSW in 2017 diende ingetrokken te worden naar aanleiding van diverse bezwaarschriften (vooral het gabarit stuitte op protest) van de buurtbewoners.

Het project diende herwerkt te worden wat voor de nodige vertraging zorgde. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend, alsook een nieuw schetsontwerp bij de VMSW op 12/12/2018. Dit kreeg prompt goedkeuring (door de VMSW). Ook de 2^{de} bouwaanvraag werd vergund op 12/12/2018.

Teneinde de nodige programmaties bij de VMSW te voorzien, diende ook een nieuw voorontwerp ingediend te worden. Dit zal wellicht in het voorjaar van 2019 gebeuren, met het oog op goedkeuring krijgen op de BeCo van juni 2019, en vervolgens het definitief ontwerp op te maken.



straatkant



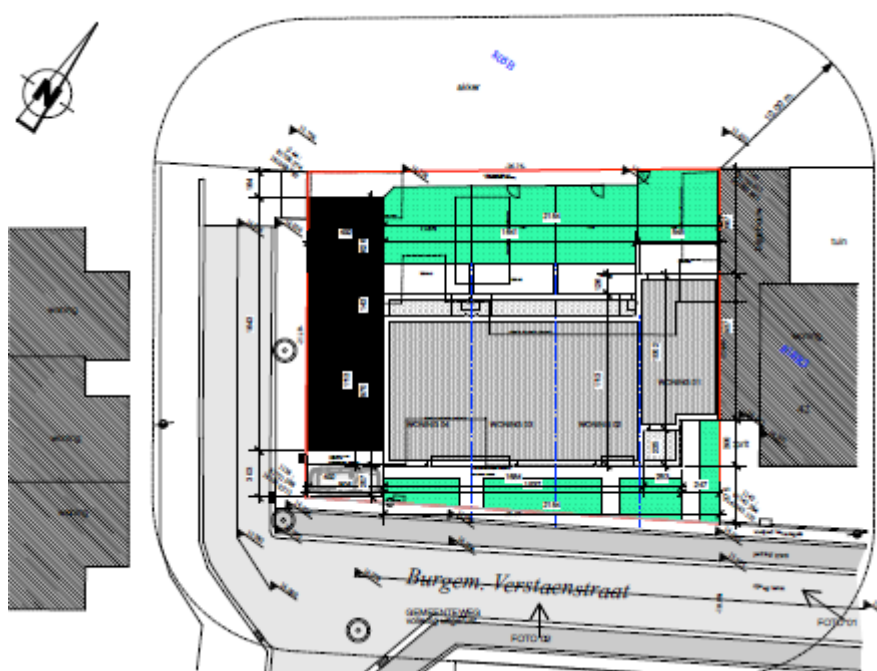
achterkant

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 bij dit project. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking kwamen Architecten Vanherweghe-Cleemput (uit Harelbeke) als laureaat uit de bus. Voorheen werd reeds met deze architect gewerkt in de dossiers Pevernagestraat (Harelbeke) en Palingstraat (Oostrozebeke).

Het schetsontwerp werd op 03/07/2018 ingediend en kreeg inmiddels de goedkeuring van de VMSW.

Eind 2018 werd de afspraak met de architect gemaakt om het voorontwerp in het voorjaar van 2019 in te dienen en de programmatie te voorzien op de BeCo van juni 2019.



Ingooigem: Stijn Streuvelsstraat (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.

Uiteindelijk kwam Callewaert-Creupelant bvba (uit Heule) als laureaat uit de bus.

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

Het schetsontwerp werd op 13/12/2018 ingediend bij de VMSW en is inmiddels goedgekeurd.

In de loop van het voorjaar van 2019 wordt het voorontwerpdossier opgemaakt en bij de VMSW ingediend zodat ook dit dossier kan geprogrammeerd worden op de BeCo van juni 2019.



BA_10 SOCIALE APPARTEMENTEN_LN_1_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND

2.2.3.4. Projecten in fase schetsontwerp

Harelbeke (Stasegem): Vaartstraat: 29 huurappartementen

Vorig jaar was in het jaarverslag te lezen dat de directeur van de fusiemaatschappij Wonen Regio Kortrijk (= Goedkope Woning en Zuid-West-Vlaamse SHM) het dossier tijdelijk, wegens onder andere tijdsgebrek, 'on hold' plaatsten en een verderzetting van het dossier te onderzoeken.

Pas in het najaar van 2018 bekende WRK, na aandringen, kleur en lieten ze 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 zal moeten voldaan worden aan de nieuwe (nog strengere EPB-eisen) bij het verder uitwerken van dit dossier.

Ook diende het eerdere schetsontwerp (toen wel huur en koop) opnieuw bij de VMSW ingediend te worden, nu als totaal huurproject. Dit gebeurde op 10 december 2018 en kreeg ondertussen goedkeuring van de VMSW.

In het voorjaar van 2019 zal het voorontwerp worden voorbereid.



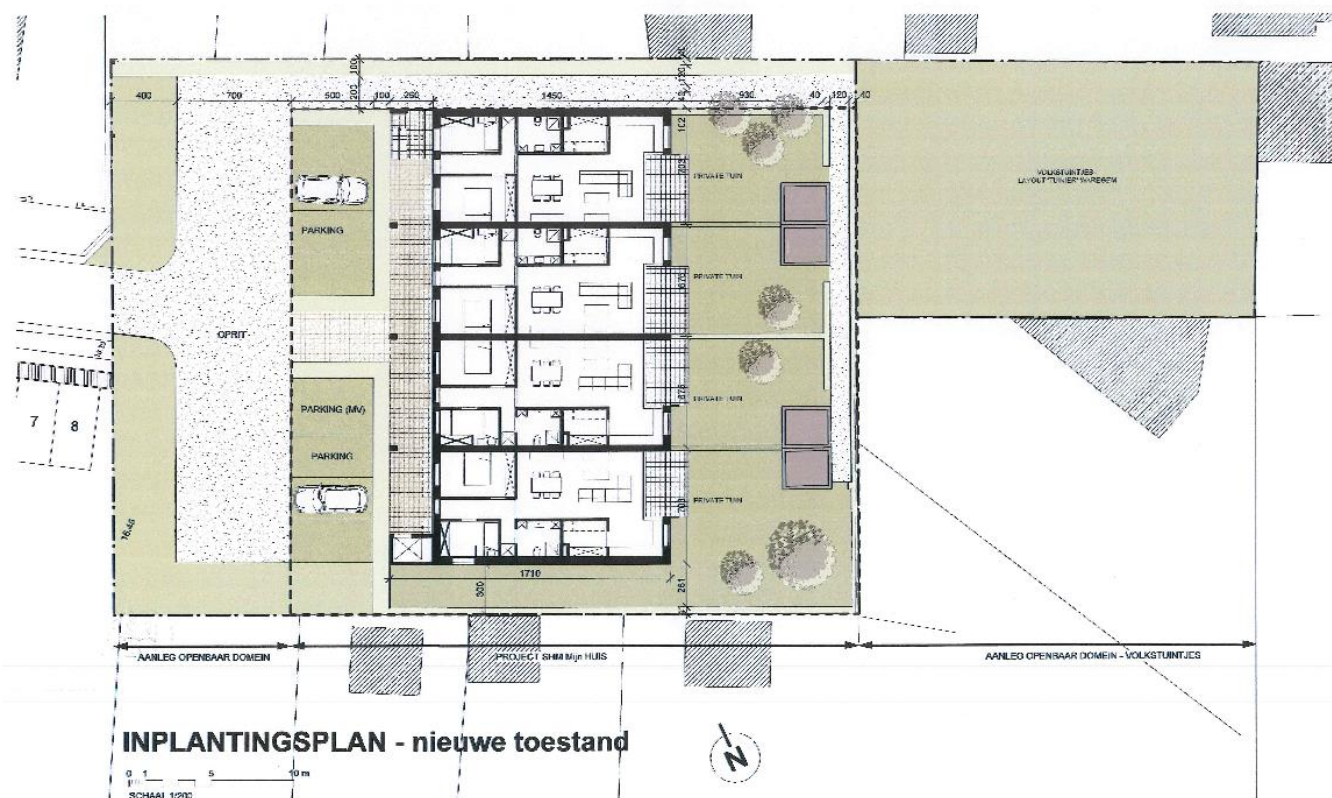
Beveren-Leie (Waregem): Ter Weerst: bouwen van 8 huurappartementen

Ook voor dit dossier werd de procedure voor het aanstellen van de architect in 2018 voorbereid. 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 ook 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 dus nog op te starten.

Het schetsontwerp werd op 21/12/2018 overgemaakt aan de VMSW.

In het voorjaar van 2019 weten we of dit gunstig geadviseerd kan worden door de VMSW en vervolgens zal het voorontwerp worden opgemaakt.

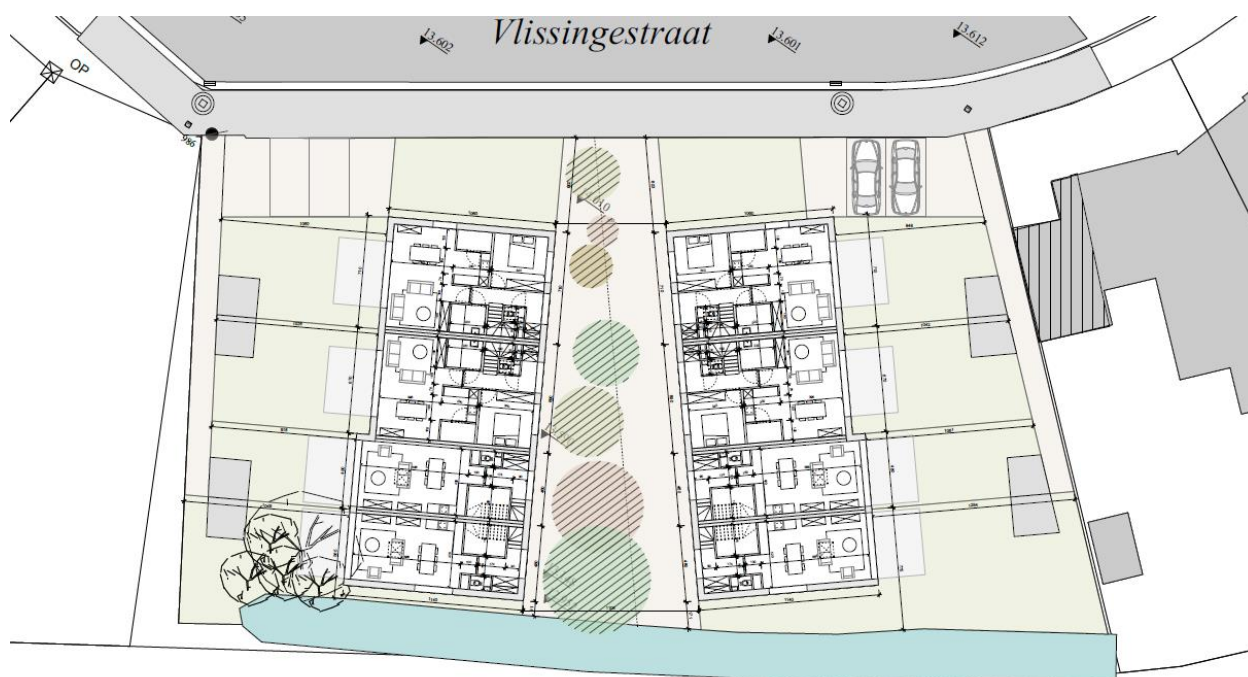


Oostrozebeke: Vlissingenstraat: vervangingsbouw van 6 bestaande seniorenwoningen naar 8 nieuwe huurwoningen

De 6 bestaande seniorenwoningen hebben nood aan renovatie. Het perceel is echter niet ten volle benut en dus werd besloten om de woningen niet renoveren maar te vervangen en bijgevolg enkele eenheden meer te bouwen .

In het voorjaar van 2018 hield Mijn Huis een onderhandelingsprocedure (zonder bekendmaking) voor de aanstelling van een ontwerper. Als laureaat kwam Bildt. Architecten uit Roeselare (voorheen Studio Plus Architecten – de ontwerper van het project op Cottereel & Cardijn te Vichte– uit de bus.

Een eerste aanzet tot schetsontwerp werd opgemaakt, maar dient nog voorgelegd te worden aan het gemeentebestuur. Pas in het voorjaar van 2019 zal het schetsontwerp (na de goedkeuring van de gemeente) worden ingediend bij de VMSW.



2.2.3.5. Projecten in voorbereiding

Naast de projecten die hierboven in detail besproken werden en waarvoor Mijn Huis reeds concrete stappen zette, zijn volgende in voorbereiding .

Harelbeke (Bavikhove), Vierkeerstraat – gronden Soens

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 weg vallen van de subsidiering van koopwoningen. Na de verwerving van de gronden van dhr. Talpe werd terug contact genomen met de architect met de bedoeling de studie begin 2019 te finaliseren.

Waregem (Desselgem), Vlaslaan: vervangingsbouw van de 36 bestaande appartementen naar een 40 à 45-tal nieuwbouwapartementen.

Voor dit project werden de nodige voorbereidingen getroffen om begin 2019 een ontwerper aan te stellen. Dit zal gebeuren via een algemene offertevraag.

Harelbeke, Marktplaats: omvormen van handelsruimte in appartementen.

Ook voor dit project wordt begin 2019 een ontwerper aangesteld . Gezien de kleine omvang van het project wordt hier geopteerd voor een onderhandelingsprocedure.

Lendelede, Bergkapel

Voor dit project is het wachten op verder signalen vanwege Leiedal. Eind 2018 deed Leiedal immers een voorstel betreffende de grondprijs, maar deze werd door de raad van bestuur op 18 december 2018 te duur gevonden en het voorstel werd diensgevolge verworpen.

Oostrozebeke, Ettingen (renovatie met Knauf)

Mijn Huis is reeds enige tijd in onderhandeling met Knauf Insulation betreffende de renovatie van de appartementsgebouwen op Ettingen te Oostrozebeke. Knauf zou hier optreden als adviseur met de bedoeling Mijn Huis bij te staan bij het uitvoeren van energetische maatregelen bij de totaalrenovatie van de gebouwen. Begin 2019 mag verwacht worden het contract met Knauf te ondertekenen en eveneens een architect/ontwerper aan te stellen.

Deerlijk, Waregemstraat

Dit project zal naar alle waarschijnlijk 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, er slechts 20% koopwoningen binnen het project mogen gebouwd worden en desgevallend 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, zal hier in de komende jaren geen evolutie mogen verwacht worden. 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 hier verdere stappen mogen verwacht worden.

Waregem (Desselgem), Tienbunder.

Gezien het drukke bouwprogramma dat nu reeds voorligt, zal dit project waarschijnlijk pas op langere termijn gerealiseerd worden. Met de stad Waregem zal zeker overlegd moeten worden in hoeverre zij de ontwikkeling van dit omvangrijke gebied voorzien.

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 hier verder initiatief kan genomen worden.

Zwevegem (Heestert), Eikenborg

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

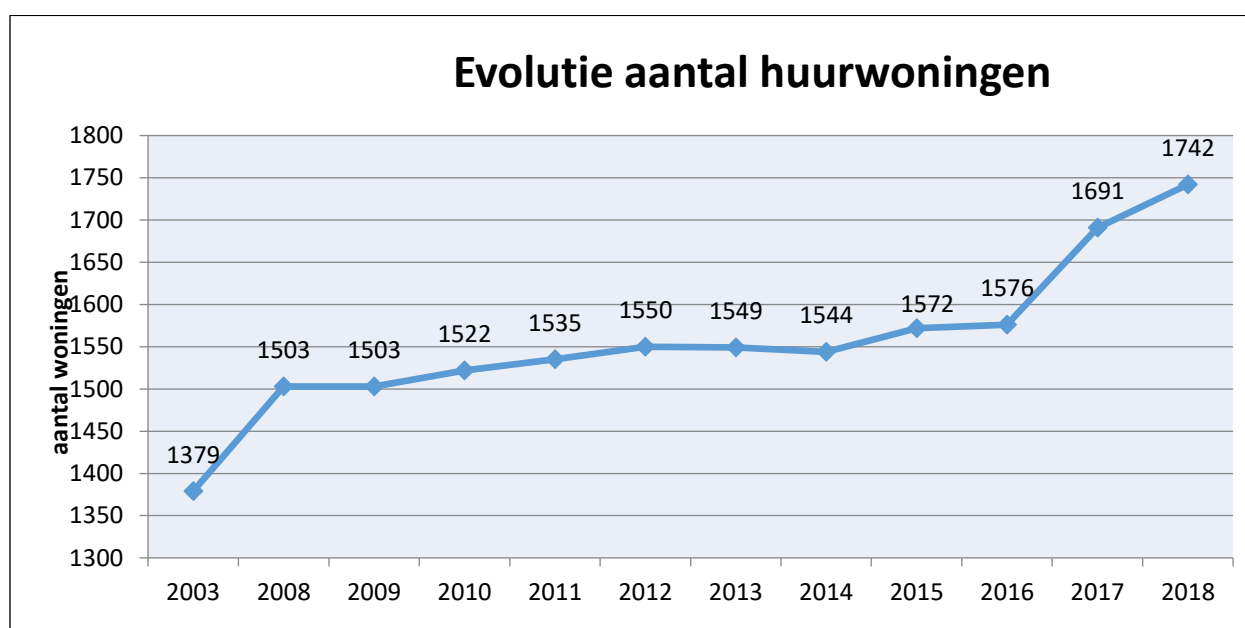
De tabel hieronder geeft een duidelijk beeld van het bouwprogramma voor de komende jaren:

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	PROJECT	AANMELDING	AANTAL
ANZEGEM				
	Anzegem	Ter Schabbe		34
	Ingooigem	St. Antonius		13 (?)
	Ingooigem	Stijn Streuvelsstraat	6899	10
DEERLIJK				
DENTERGEM				
	Wakken	Groenhove	5200	8
	Wakken	B. Verstaenlaan 36-40		4
HARELBEKE				
	Stasegem	Vaartstraat	5471	29
	Harelbeke	Zuidstraat		35
	Hulste	t Stroomke	5183	30 (?)
	Bavikhove	Vierkeerstraat (deel 1)	6061	8
		Vierkeerstraat (deel 2)		75
LENDELEDE				
	Lendelede	Heulsestraat		6
	Lendelede	De Vierschaar	4908	47
	Lendelede	Bergkapel		7
OOSTROZEBEKE				
	Oostrozebeke	Vlissingenstraat		8
WAREGEM				
	Beveren-Leie	Ter Weerst		8
	Desselgem	Tienbunder	5201	30(?)
	Desselgem	Astridlaan		12
	Desselgem	Vlaslaan		48
WIELSBEKE				
	Ooigem	Bavikhoofsestraat & Voetweg	5199	24
ZWEVEGEM				
	Heestert	Eikenborg	5558	27 (?)

2.3. Evolutie patrimonium 2018

Het aantal verhuurde wooneenheden is met 67 wooneenheden gestegen t.o.v. 2017.

toestand 31/12/2017	1.691 wooneenheden
Ingebruikname nieuwe appartementen en woningen	+ 67 wooneenheden
Verkochte onverhuurbare woningen	- 8 wooneenheden
Afbraak woningen voor vervangingsbouw	- 8 wooneenheden
Totaal aantal verhuurde wooneenheden op 31/12/2018	1.742 wooneenheden



Van de 1742 wooneenheden zijn er 942 woningen en 800 appartementen.

Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2017	€ 103 692 479,07
Aankoop grond Bavikhove	€ 553 487,70
Aankoop grond Lendelede	€ 108 000,00
Herwaardering grond Astridlaan Desselgem	€ 604 845,73
Herwaardering grond Verhammelaan Deerlijk	€ 312 363,40
Ingebruikname 8 woningen Verhammelaan Deerlijk	€ 1 324 796,55
Ingebruikname 10 app. De Sneppe Deerlijk	€ 1 438 375,51
Ingebruikname 12 woningen Driesknoklaan Deerlijk	€ 1 904 859,17
Ingebruikname 19 won. & 18 app. Palingstraat Oostrozebeke	€ 4 462 568,64
Afrekening opgeleverde werven Vichte & Desselgem	€ 367 185,81
Administratief centrum	€ 2 260,28
Renovatie keuken in 22 woningen	€ 76 192,17
Vernieuwing cv-ketels/leidingen in 50 woningen	€ 257 670,16
Renovaties aan +- 100 woningen/app.	€ 1 321 079,65
Verkoop 5 sociale kavels Deerlijk	€ -90 205,57
Verkoop 8 sociale kavels Oostrozebeke	€ -18 321,12
Verkoop 8 woningen + Leiekant commercieel gebouw	€ -82 544,34
Afbraak 8 woningen Astridlaan Desselgem	€ -69 735,79
Afschrijvingen boekjaar 2018	€ -3 461 386,61
Totale waarde terreinen & gebouwen einde boekjaar 2018	€ 112 703 970,41

Daarnaast zijn er voor € 5 624 018,94 activa in aanbouw (€ 8 333 427,54 in 2017), deze zijn gespreid over de meerdere nieuwbouwprojecten en diverse renovaties van woningen/appartementen.

2.4. Financiering nieuwe projecten

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

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

In het FS3 worden 4 vormen van financiering geïdentificeerd:

1. tussenkomst in de prefinanciering;
2. tussenkomst in de leningslast FS3;
3. Ten laste neming;
4. subsidiëring.

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

Het is echter een feit dat het huidige financieringssysteem dringend aan herziening toe is. Het is immers overduidelijk dat de inkomsten niet meer volstaan om de leningen van nieuwe projecten af te betalen. Dit komt primo door de bouwkosten die elk jaar stijgen enerzijds door prijsstijgingen en anderzijds door de hogere eisen die aan de woningen gesteld worden. Secundo mogen we niet ontkennen dat de instroom van zwakkere groepen met zeer lage inkomens tot gevolg heeft dat de gemiddelde huurprijs van elke SHM achteruit gaat of zal gaan.

Er zijn dus twee mogelijkheden: ofwel wordt er aan de inkomstenzijde gesleuteld en dient de huidige huurprijsberekening in vraag gesteld te worden, ofwel verandert de uitgavenzijde grondig en wordt het financieringssysteem herzien of worden een aantal kosten voor SHM's beperkt (niet-aftrekbare BTW, onroerende voorheffing, ...).

2.5. Procedurebesluit

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

- kortere procedures
- minder administratieve last
- efficiëntiewinsten

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

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

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

2.6. Nieuwe normen en ontwerprichtlijnen

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

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

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

2.7. Renovaties in 2018

In 2018 werden voor een totaal van € 1.549.591,76 afgewerkte renovatiewerken uitgevoerd, dit is een stijging t.o.v. 2017 met € 524.297,16

2.7.1. Renovaties van collectieve schouwen en 17 ketels in Arteveldestraat 2 & 4 te Heestert

De aanleiding van deze werken is de snelle slijtage van de collectieve schouwen door een hevige corrosie. Jammer genoeg werd deze slijtage pas opgemerkt na het vervallen van de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer. Gezien de ketels nog niet van het condenserende type waren, is beslist om ook de ketels te vervangen door condenserende toestellen.

De renovaties werden als één project aangepakt en gefinancierd door Mijn Huis. De totale kostprijs voor de werken bedraagt € 104.226,49.



2.7.2. Renovaties woningen

De renovatie van drie seniorenwoningen te Hulste, Guido Gezellelaan 21, 23 en 27 werd in november 2016 opgestart. De renovaties werden als één project aangepakt en gefinancierd door de VMSW. Deze renovaties werden afgewerkt in 2018 en konden opnieuw bewoond worden. De kostprijs van deze renovatie bedraagt € 255 075,08.



Wegens verhuisbewegingen in 2018 dienden enkele woningen volledig gerenoveerd te worden.
De renovatie van de 10 woningen bedroeg €327 507,80.

Harelbeke

Zavelstraat 28
Chrysantenlaan 30

Waregem

Henri Debrabanderestraat 15
Alsteen 11
Alsteen 23

Deerlijk

Mezenlaan 4

Dentergem

Groenhove 28
Groenhove 30

Anzegem

Edg Tinelstraat 32

Oostrozebeke

Grotstraat 44

2.7.3. Diverse renovatiewerken

De maatschappij vernieuwde in 22 woningen de keukens voor een totale kostprijs van €76.192,17. Dit is een daling t.o.v. 2017 met € 7.753,02.



In 10 woningen in diverse gemeentes waren de badkamers aan vervanging toe. De totale kostprijs van deze badkamerrenovaties bedroeg € 69.446,12. Dit is een daling van € 150.990,03 t.o.v. 2017. Zowel de badkamerrenovaties als de vervanging van deze keukens gebeurden met eigen middelen.



De belangrijkste renovatiewerken die in 2018 werden uitgevoerd, worden hierna samengevat:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	UITGEVOERDE WERKEN	KOSTPRIJS
Diverse gemeenten	12	Spouwisolatie	€27 892,00
Ooigem, Hugo Verriestwijk	35	Vervangen dakgoten	€43 255,25
Oostrozebeke, Halewijnstraat	5	Dakrenovatie	€46 193,03
Bavikhove, Koeksken	11	Vervangen buitenschrijnwerk	€54 813,82
Diverse gemeenten	4	Dakrenovatie platte daken	€63 373,56
Ooigem, Eekhoutstraat	10	Dakrenovatie	€151 668,31
Diverse gemeenten	34	Vervangen cv-ketels	€153 443,67



dakrenovatie Oostrozebeke, Halewijnstraat



Dakrenovatie Ooigem, Eekhoutstraat



Vervangen dakgoten te Ooigem: voor en na

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

Omschrijvingen	Maximaal bestelbedrag
Garagepoorten	€85 000,00
Tuinafsluiting	€85 000,00
Cv-ketel	€85 000,00
Gevelrenovatie	€85 000,00
Vloerbekleding	€85 000,00
Dakgoten	€50 000,00
cv-ketel	€135 000,00
Garagepoorten	€135 000,00

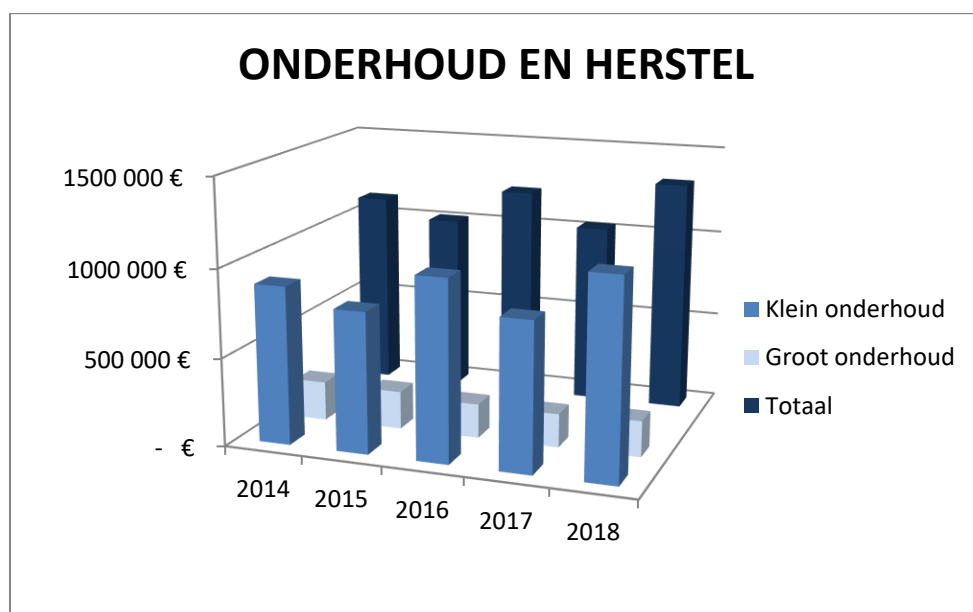
2.8. Onderhoud en Herstel 2018

2.8.1. Algemeen

In 2018 werden voor een bedrag van € 1 319 376,18 grote en kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het patrimonium van huurwoningen uitgevoerd. Dit is een stijging t.o.v. 2017 met € 289 322,91.

	2014	2015	2016	2017	2018
Klein onderhoud	€ 895 421,14	€ 797 384,12	€ 1 021 825,91	€ 839 938,3	€ 1 115 608,66
Groot onderhoud	€ 222 167,42	€ 215 399,84	€ 193 678,95	€ 190 114,34	€ 203 767,52
Totaal	€1 117 588,56	€1 012 783,96	€1 215 504,86	€1 030 053,27	€1 319 376,18

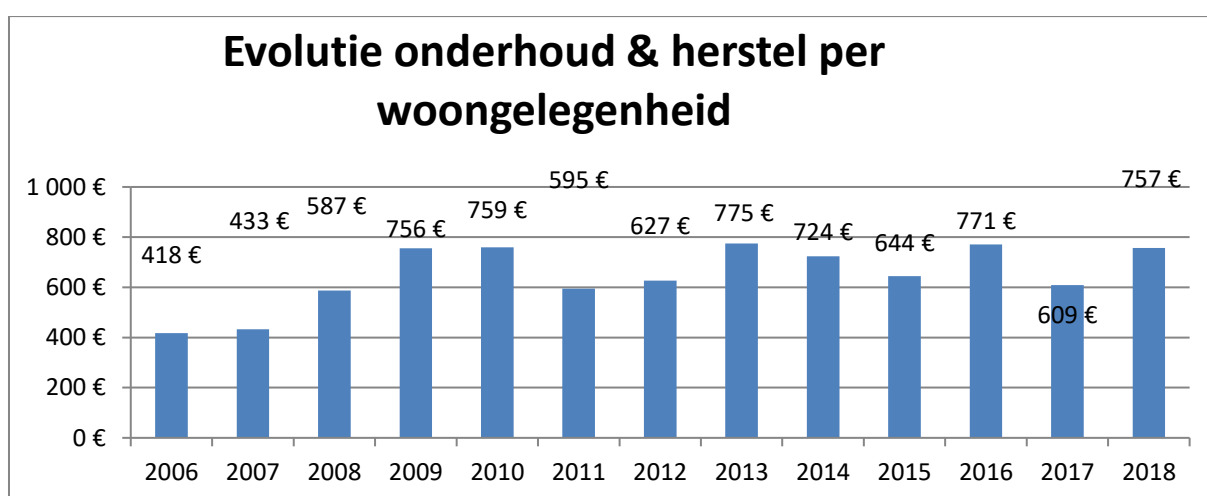
Evolutie van klein en groot onderhoud in de laatste vijf jaren



2.8.2. Onderhoud en herstel per woongegelegenheid

Jaarlijks geven wij een overzicht van de gepresteerde onderhoudskosten per woning of appartement.

Deze stijging van de totale kosten voor onderhoud en herstel resulteert vanzelfsprekend in een opmerkelijke stijging van de onderhoudskost per woning. Deze stijging bedraagt €148 per woning.



2.8.3. 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.

2.8.4. Schadevergoedingen brandverzekering, huurschade en premies

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

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

Recuperatie via	
Schadevergoeding brandverzekering	€ 25 799,45
Recuperatie van kosten ten laste van de huurders	€ 48 255,55
Ontvangen premies nutsmaatschappijen + VMSW	€ 88 328,56
Totaal :	€ 162 383,56

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

2.8.4.1. Bekomen premies

Net zoals de voorbije jaren konden we in 2018 opnieuw premies ontvangen van de nutsmaatschappijen en VMSW. Deze premies zijn voor het jaar 2018 ongewijzigd.

Leveren en plaatsen isolatie

In volgende gemeenten plaatste Mijn Huis in 2018 dakisolatie waardoor ze recht had op een premie:

	Aantal woningen
Harelbeke	2 woningen
Waregem	0 woningen
Deerlijk	1 woningen
Ooigem	8 woningen
Wakken	0 woningen
Lendelede	0 woningen
Anzegem	5 woningen
Oostrozebeke	6 woningen
Avelgem	0 woningen
Heestert	0 woningen
Totaal	22 woningen

Van deze investering konden volgende bedragen worden gerecupereerd:

	Totaal 22 woningen
Totale premie INFRAx / EANDIS	€ 6 166,08
Totale premie VMSW	€ 13 906,14

Plaatsen isolerende beglazing in bestaande woningen

In 19 woningen werden ramen vervangen ten gevolge van condens tussen het dubbel glas. Uiteindelijk werd een bedrag gerecupereerd van € 741,90 aan premies voor het plaatsen van isolerende beglazing.

In 21 woningen werd het buitenschrijnwerk mee vervangen. Hierdoor had cvba Mijn Huis recht op een extra premie van € 13 835,00 van de VMSW.

Vernieuwen centrale verwarmingsketels in bestaande woningen

Er werden 30 cv-ketels vervangen zodat die voldeden aan de voorwaarden, wat ons een premie van €24 000,00 zal opbrengen.

Plaatsen van spouwisolatie in bestaande woningen

De premie voor het plaatsen van spouwisolatie bij de nutmaatschappij bedraagt €5,00/m². Ook bij de VMSW werd de nodige premie aangevraagd. Deze bedraagt €10,00/m² met een beperking van 40% van de factuur.

Gemeente	Aantal woningen	Infrax/Eandis	VMSW
Harelbeke	18 woningen	€4 276,70	€6 976,88
Waregem	8 woningen	€6 224,15	€7 966,92
Totaal	26 woningen	€10 500,85	€14 943,80

VKF-premie vmsw

Ter ondersteuning van het Energie Renovatie Programma (ERP2020) kan Mijn Huis aanspraak maken op VKF-subsidies (in de vorm van premies) voor de verbetering van bestaande woningen en bij nieuwbouw.

Gemeente	Omschrijving	Premiebedrag	totaal
Bavikhove, Koeksken	Buitenschrijnwerk, 11woningen	€130/m ²	€16 492,50
Heinsberg	Dakrenovatie, 6 woningen	€15/m ²	€945,00
Heinsberg + Grotstraat	Buitenschrijnwerk, 15 woningen	€130/m ²	€13 828,50
Totaal	26 woningen		€31 266,00

Desselgem, Astridlaan

Ten gevolge van de sloop van de bestaande woningen in de Astridlaan te Desselgem en de bijhorende nieuwe installaties in de nieuwbouw, komt dit vervangingsproject eveneens in aanmerking voor de VKF-subsidie.

De energiemaatregelen, zoals hieronder opgelijst, voldoen om een premie te ontvangen. De premies ten belope van €191 046,23 zullen na de afwerking van het project mogen overgemaakt worden.

Energiemaatregel	Te ontvangen premie
Vervanging glas	€ 150/m ²
Plaatsen dakisolatie hellend dak	€ 21/m ²
Plaatsen dakisolatie plat dak	€ 31/m ²
Plaatsen spouwisolatie	€ 16/m ²
Vervangen van oude cv-ketel	€ 800/ketel
Plaatsen ventilatiesysteem	€ 1500/woning
Verwijderen elektrische weerstandverwarming	€ 150/woning
Slooppremie	€ 2500/woning

2.8.5. Onderhoudsploeg

In 2018 werden er voor onze onderhoudsploeg 613 werkbonden uitgeschreven.

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

Enquête onderhoudsploeg

In 2018 kregen onze huurders een tevredenheidsenquête aangeboden over onze onderhoudsmensen. De huurders kregen de kans deze enquête in te vullen en anoniem aan Mijn Huis terug te bezorgen. Mijn Huis ontving 198 ingevulde enquêtes.

Volgende vragen kwamen aan bod.

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

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

Op vraag 8 werden geen verbeteringspunten aangehaald.

We kunnen dus stellen dat de resultaten van de enquête zeer positief zijn. Gemiddeld is 98,99% van de ingevulde enquêtes positief, 0,58% is negatief en 0,43% is neutraal.

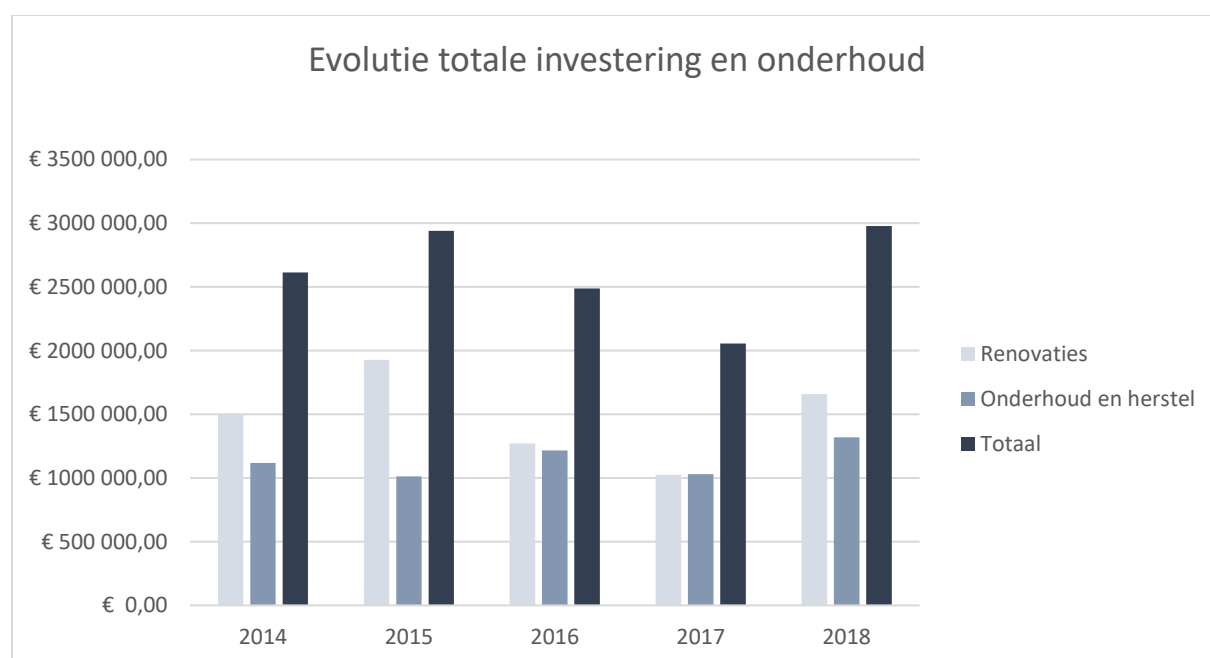
2.9. Financiering en planning renovaties en onderhoud

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

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Renovaties	€ 1 495 418,03	€ 1 926 949,97	€ 1 272 836,88	€ 1 025 294,60	€ 1.659.226,56
Onderhoud en herstel	€ 1 117 558,56	€ 1 012 783,96	€ 1 215 504,86	€ 1 030 053,27	€ 1 319 376,18
Totaal	€ 2 612 976,59	€ 2 939 733,93	€ 2 488 341,74	€ 2 055 347,87	€ 2 978 602,74

In 2018 bedroegen de totale investering en onderhoud € 2 978 602,74. Dit is een stijging van €923 254,87 ten opzichte van 2017.



2.10. EPC verslag

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

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

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

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

In 2018 werden er in opdracht van Mijn Huis 95 energiecertificaten opgemaakt voor een totale kostprijs van € 7840,00 excl. btw. Hiervan zijn 89 certificaten opgesteld naar aanleiding van nieuwe verhuurde woningen. De gemiddelde score bedraagt hier 253,79.

6 certificaten werden afgeleverd naar aanleiding van de verkoop van een woning, de gemiddelde score bedroeg hier 639.

Op 31/12/2018 beschikte Mijn Huis reeds over 885 EPC-verslagen.

III SOCIALE VERHURING

3. SOCIALE VERHURING

3.1. Sociale huurwetgeving

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

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

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

3.1.1. Inschrijvingsvoorwaarden

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

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN 2018
Meerderjarig zijn
Inkomensvoorwaarde €24.452,00 voor alleenstaanden €26.500,00 voor alleenstaande gehandicapten €36.676,00 vermeerderd met €2.050,00 per persoon ten laste, voor anderen
Eigendomsvoorwaarde Op het moment van inschrijving geen eigendom hebben in volledig of gedeeltelijke eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin een woning, appartement of bouwgrond is ingebracht. (sinds 1 april 2017) Belangrijkste uitzonderingen: ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan, kandidaten in echtscheiding.
Ingeschreven in bevolkingsregister of vreemdelingenregister
Voorwaarde van taalkennis

3.1.2. Toewijzing van een woning

Bij inschrijving moet de kandidaat huurder kiezen op welke lijst (gemeente, type woning, appartement, ...) hij/zij wil ingeschreven worden.

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

- Rationele bezetting: grote woningen zijn voor grote gezinnen, kleine woningen voor kleine gezinnen
- Absolute voorrangsregels, onder andere:
 - o kandidaat huurder met een handicap (of met een gezinslid met een handicap), voor een daartoe geschikte en speciaal voorziene woning;
 - o kandidaat, wiens verhaal ontvankelijk en gegrond werd verklaard;
 - o huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij die herhuisvest moet worden (bijv. bij renovatiewerken);
 - o huurder van een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting;
 - o ...
- Optionele voorrangsregels:
 - o in 1° rang: prioriteit gemeente: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van de gemeente of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o in 2° rang: prioriteit werkgebied: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van het werkgebied of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 6 jaar, krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o in 3° rang: anderen.
- Lokale toewijzingsreglementen:
 - o Harelbeke: 120 (van de 412) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
 - o Deerlijk: 38 (van de 123) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
 - o Waregem: 36 (van de 87) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
Daarenboven wordt de optionele voorrangsregel prioriteit gemeente anders ingevuld: kandidaten die ten minste 3 jaar inwoner zijn van de gemeente of 3 jaar inwoner waren tijdens de laatste 10 jaar (i.p.v. 6 jaar), krijgen prioriteit t.o.v. de anderen;
 - o Wielsbeke: 16 (van de 74) woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers worden eerst toegewezen aan personen van 65 jaar of ouder.
Daarenboven wordt enkel voor deze 16 woongelegenheden de prioriteit gemeente anders ingevuld:
 - 1°) kandidaten die drie jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
 - 2°) kandidaten die één jaar in de gemeente wonen of er gewoond hebben in de laatste zes jaar.
 - 3°) anderen.
 - o Intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen: (van toepassing voor de gemeenten Dentergem, Oostrozebeke & Wielsbeke)
Er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die aangemeld worden via de teams

Proef-Wonen. Die personen behoren tot één van de twee doelgroepen, nl.
1°) Mensen met onvoldoende woonervaring, die op de woonmarkt willen komen.
2°) Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen.
Het aantal toewijzingen via het project Proef-Wonen mag per jaar niet meer bedragen dan 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen in die gemeenten van de laatste vijf jaar.

- Chronologische volgorde: (inschrijvingsdatum)

3.1.3. Toelatingsvoorwaarden

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

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

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

3.1.4. Intern huurreglement

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

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

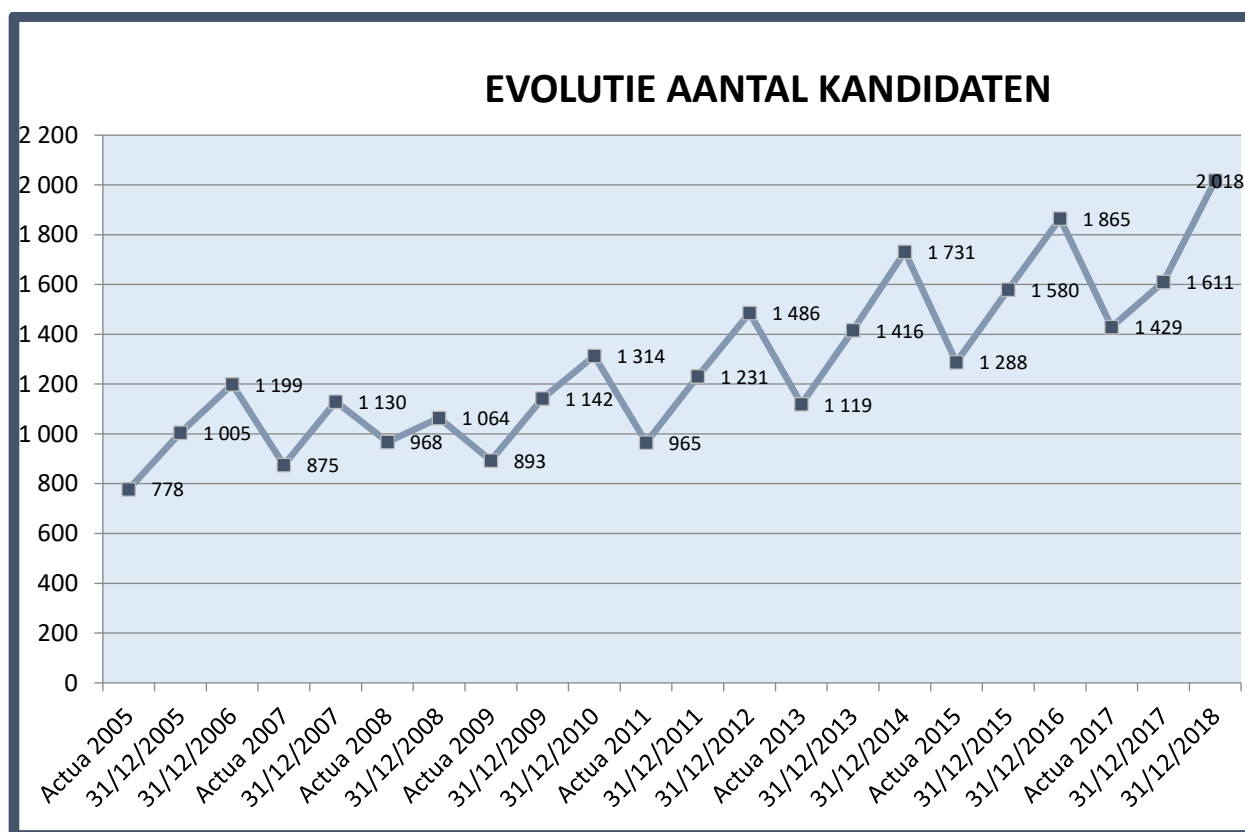
Het intern huurreglement onderging reeds verschillende wijzigingen, voornamelijk in functie van gewijzigde wetgeving en het opnemen van de lokale toewijzingsreglementen. Het intern huurreglement is voor iedereen ter beschikking en ter inzage in de burelen van Mijn Huis.

3.1.5. Huuradministratie

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

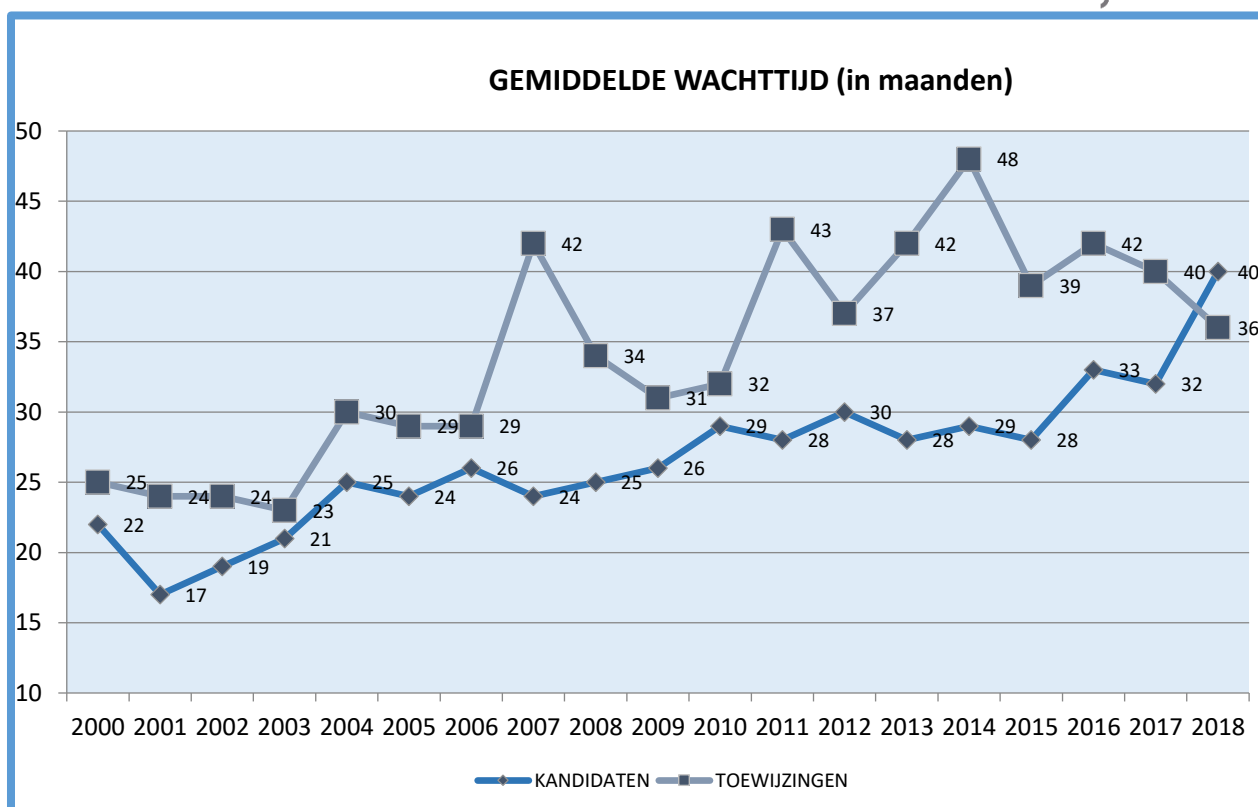
In 2018 werden 189 woongelegenheden toegewezen aan personen/gezinnen die ingeschreven waren in ons register van kandidaat-huurders.

Op 31/12/2018 waren in totaal 2 018 kandidaten ingeschreven.



Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen (2 018 kandidaten) en het relatief beperkte aanbod, zijn er uiteraard lange wachttijden.

In 2018 bedroeg de gemiddelde wachttijd (termijn tussen datum inschrijving en datum aanvang verhuur) 36 maanden. Op 31/12/2018 stonden kandidaat-huurders gemiddeld 40 maanden op de wachtlijst. Dit laatste cijfer betreft zowel de kandidaten die al jaren op de wachtlijst(en) staan, als diegene die pas enkele dagen zijn ingeschreven.



In bovenstaande grafiek betreft het niet alleen de kandidaten die al enkele jaren ingeschreven zijn, maar ook de kandidaten die eind december 2018 zijn ingeschreven. Op 31 december 2018 varieert de wachttijd van 2 dagen (ingeschreven op 28 december 2018) tot 19,5 jaar (ingeschreven juni 1998).

De gemiddelde wachttijd bij toewijzing is opmerkelijk gedaald van 48 maanden in 2014 naar 40 maanden in 2018. De hoofdoorzaak is enerzijds het toenemend aantal kandidaten dat recht heeft op absolute voorrangsregels, het toenemend aantal aanvragen tot versnelde toewijzing en in mindere mate de voorrang 65+ in de lokale toewijzingsreglementen. En anderzijds het groot aantal nieuwe projecten die we in 2018 gerealiseerd hebben.

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

JAAR	Totaal	65+	Artikel 19					Art 24
			1°	3°	6°	8°	Totaal	
2014	86	8		3	2		5	
2015	107	9		11	4	1	17	6
2016	92	13	4	8	6	1	19	3
2017	215	20	5	16	3		24	4
2018	188	28	1	5	3		9	4

De wachttijd varieert wel naargelang gemeente en type woongelegenheid. Hieronder volgt een overzicht van het aantal toewijzingen en de gemiddelde wachttijd per gemeente van 2012 tot en met 2018.

GEMEENTE	TOEWIJZINGEN : AANTALLEN + GEMIDDELDE WACHTTIJD (in maanden)													
	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd	aantal	wachttijd
HARELBEKE	31	41	31	50	28	53	27	44	44	53	46	55	42	45
WAREGEM	9	49	10	35	7	43	10	39	14	43	22	52	9	43
DEERLIJK	8	57	11	56	18	72	6	71	7	36	36	40	56	39
WIELSBEKE	14	25	14	14	10	28	13	23	5	33	9	35	11	19
DENTERGEM	2	36	7	27	6	31	8	29			5	32	7	29
LENDELEDE	4	28	4	99	5	33	17	30	4	22	1	53	1	21
ANZEGEM	5	31	5	33	4	39	20	32	12	29	47	28	10	24
OOSTROZEBEKE	8	28	6	33	4	47	6	40	2	26	46	36	52	28
WAARMAARDE													0	
HEESTERT	5	22	1	36	4	18			4	13	3	38	0	
TOTALEN	86	37	89	42	86	48	107	39	92	42	215	40	188	31
NIEUWE PROJECTEN	2	38	3	20	15	74	20	43	10	45	127	40	55	28

Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen, is het toch opvallend dat heel wat kandidaat-huurders een aanbod weigeren. In 2018 werden 188 woningen toegewezen waarvoor er ongeveer 2.000 kandidaat huurders moesten worden aangeschreven. Dit betekent dat - per toe te wijzen woongelegenheid - onze maatschappij gemiddeld méér dan 8 kandidaten dient aan te schrijven. Hieruit blijkt dat de woonneed niet altijd even precair is als de cijfers laten uitschijnen.

3.1.6. Tweejaarlijkse actualisatie

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

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

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

De actualisaties hebben uiteraard een grote invloed op de lengte van de wachtlijsten.
(Zie ook de grafiek “evolutie aantal kandidaten” die hoger reeds werd meegegeven)
In 2018 was er geen actualisatie. (wel in januari – februari 2019)

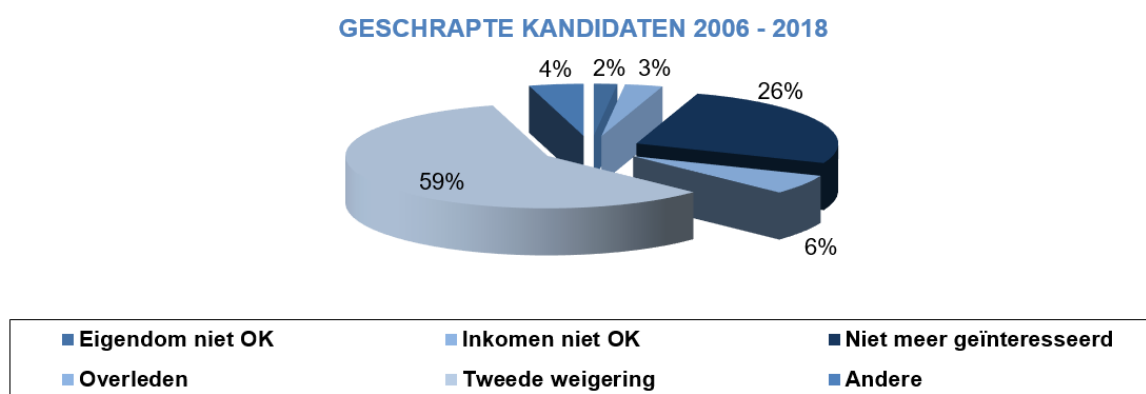
De meeste kandidaten worden geschrapt naar aanleiding van de tweejaarlijkse actualisatie.

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

Andere redenen kunnen zijn:

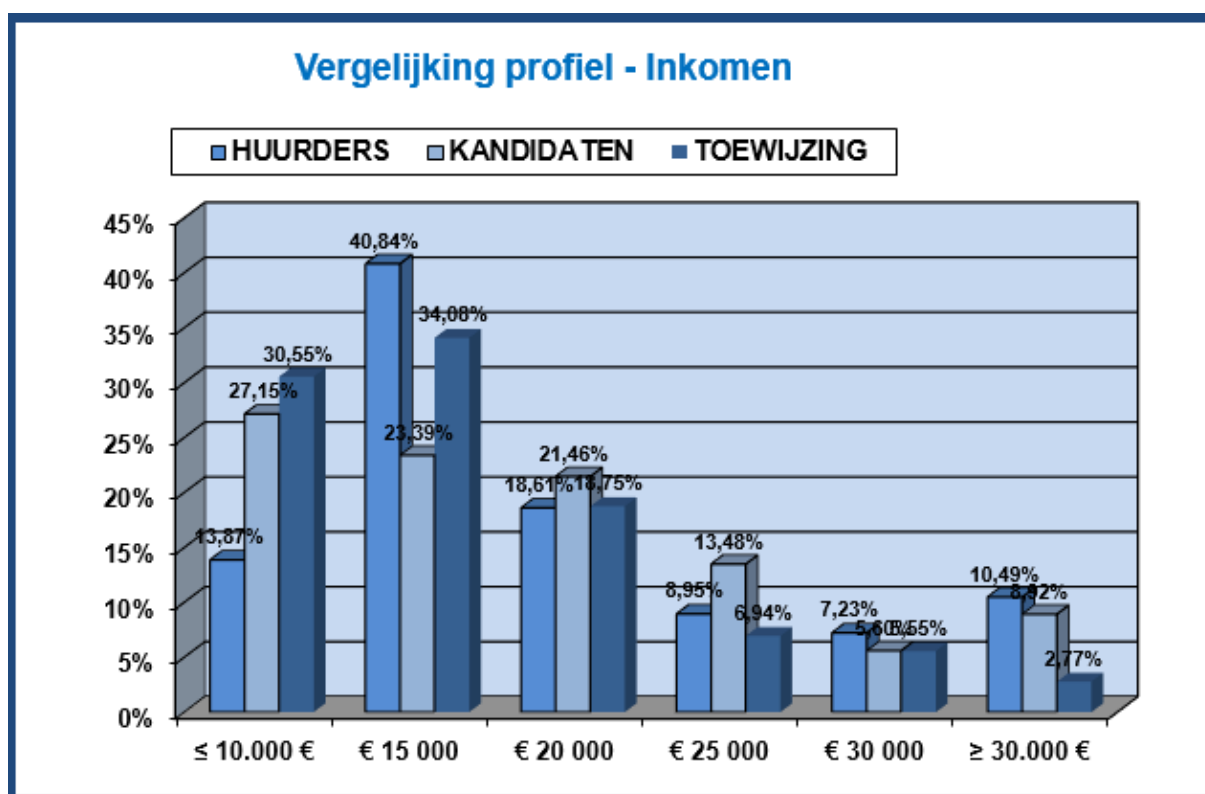
- overlijden van de kandidaat,
- de kandidaat laat weten niet meer geïnteresseerd te zijn,
- de kandidaat voldoet niet meer aan de inkomens- of eigendomsvoorwaarde
- de kandidaat heeft twee maal een aanbod geweigerd.

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



Slechts 26% van de kandidaten liet weten niet meer geïnteresseerd te zijn.

Maar liefst 56% van de kandidaten werd geschrapt omwille van een tweede weigering.



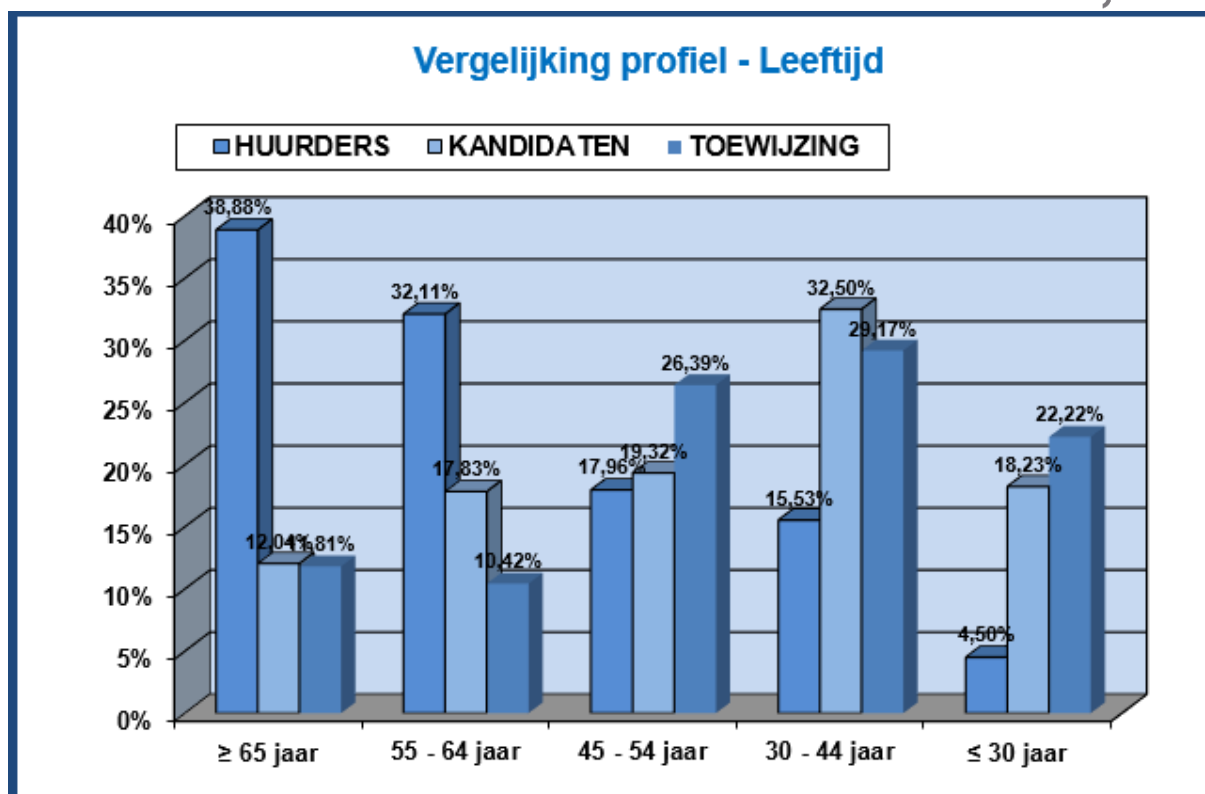
Wat het inkomen van de huurder betreft, stellen wij vast dat er slechts een beperkt aantal een inkomen heeft lager dan € 10.000.

De grootste groep (59.45%) heeft een inkomen tussen € 10.000 en € 20.000.

De belangrijkste reden is het feit dat iets meer dan 53% van onze huurders alleenstaanden zijn en dus maar één inkomen hebben.

Van de kandidaten heeft ongeveer de helft (50.54%) een jaarinkomen lager dan € 15.000. Daarnaast heeft ongeveer één vierde van de kandidaten (21,46%) een inkomen tussen € 15.000 en € 20.000. Een reden hiervoor kan zijn dat de helft van de kandidaten zijn ingeschreven als alleenstaanden.

Ongeveer één derde (64.63%) van de inkomens van nieuwe huurders is lager dan € 15.000. Er waren 4 toewijzingen (2.77%) aan gezinnen met een inkomen hoger dan € 30.000. Het betrof telkens koppels met of zonder kinderen.

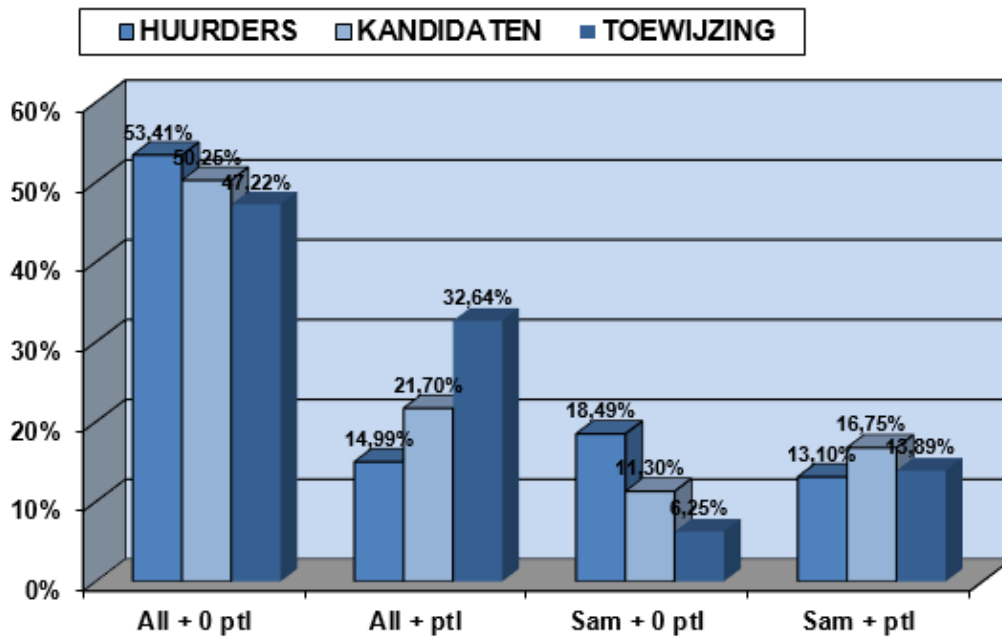


39% van de zittende huurders is 65 jaar of ouder. Dit komt uiteraard door het feit dat de meeste huurders blijven wonen. Ook het ruime aanbod aan appartementen (gelijkvloers of met lift) wordt grotendeels bewoond door oudere personen.

Opvallend is de daling van het aantal ingeschreven kandidaten van 65 jaar of ouder. Dit komt enerzijds door het grotere aandeel toewijzingen aan 65-plussers via de lokale toewijzingsinreglementen en anderzijds omwille van het wegvallen van de uitzonderingsregel op de eigendomsvoorwaarde voor personen van 55 jaar of ouder. We merken op dat de groep tussen 45 jaar en 55 jaar (37%) jaarlijks toeneemt. De belangrijkste reden hiertoe is de steeds groeiende groep gescheiden ouders.

Bij de toewijzingen zien we stelselmatig een stijging van mensen tussen de 30 en 54 jaar (55,57%). Dit kunnen wij verklaren door de wijziging in de wetgeving omtrent onderbezetting. Er komen steeds meer gezinswoningen vrij, waardoor we sneller gezinnen kunnen toewijzen.

Vergelijking profiel- Gezin

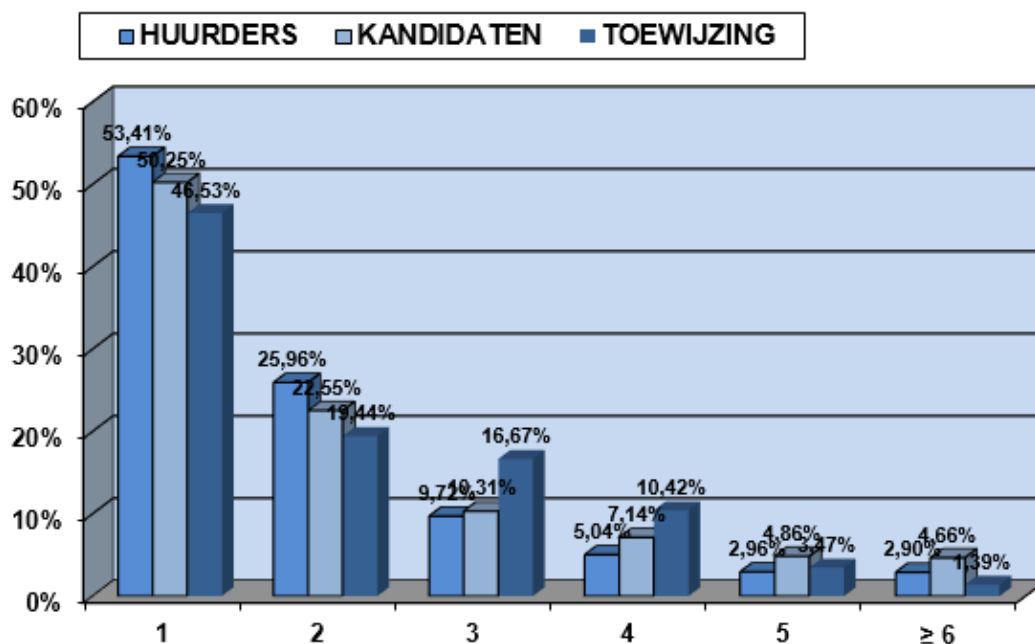


Ongeveer drie vierden van de huurders (71.90%) zijn alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen. Ongeveer 60% van het verhuurde patrimonium bestaat uit woongelegenheden met 0,1 of 2 slaapkamers.

Van de kandidaten zijn 61.55% alleenstaanden of samenwonende zonder kinderen.

Van de nieuwe huurders zijn 53.47% alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen.

Vergelijking profiel - Aantal personen

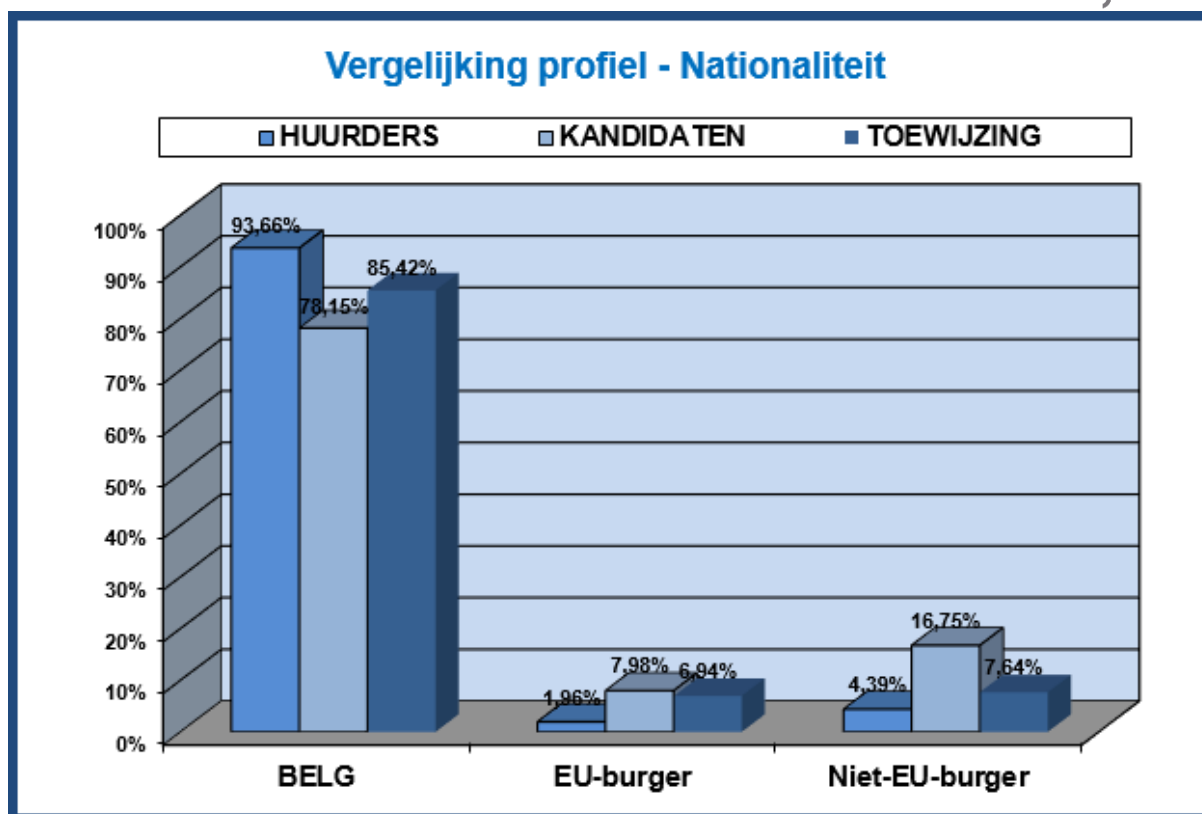


Slechts een vijfde (20.62%) van de gezinnen onder onze huurders bestaat uit meer dan 3 personen.

Dit terwijl ongeveer 40% woongelegenheden zijn met 3 slaapkamers of meer.

Ongeveer 27% van de kandidaten zijn gezinnen bestaande uit 3 personen of meer.

Bij de nieuwe huurders bedraagt het aandeel gezinnen bestaande uit 3 personen of meer 15.28%. Dit komt zo goed als perfect overeen met het aantal toegewezen woongelegenheden met 3 slaapkamers of meer.



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

3.2. Huurovereenkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
 - Moet de huurovereenkomst ondertekenen, a.d.h.v. bijvoegsel
 - Heeft GEEN woonrecht
 - Kan het kooprecht zittende huurder NIET uitoefenen
- De huurovereenkomst wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend, moet een waarborg worden gestort. Deze bedraagt tweemaal de basishuur met een maximum € 840,00 (te indexeren tot € 967,00 in 2018).

Het plaatselijke OCMW kan zich schriftelijk borg stellen en garandeert dat de waarborg binnen de 18 maanden wordt opgebouwd en doorgestort. Op 31 december 2018 liepen er 18 schriftelijke garanties die uitgeschreven waren door plaatselijke OCMW's.

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

Eind 2018 maakten 54 huurders gebruik van deze mogelijkheid. Gezien dit afbetalingssysteem bekender wordt bij het publiek en de begeleidende diensten zien en verwachten we nog een duidelijke groei.

3.2.1. Proefperiode van 2 jaar

Zoals vermeld, worden alle nieuwe huurcontracten vanaf 1 januari 2008 afgesloten met een proefperiode van 2 jaar. Bij een negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode kan de maatschappij in principe de huurovereenkomst ontbinden.

Uiteraard kan dit alleen indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn verplichtingen. Deze verplichtingen zijn vermeld in de Vlaamse Wooncode en ook opgenomen in het huurcontract. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

Om dit laatste te controleren wordt iedere nieuwe huurder ongeveer 3 maanden na de start van de huurovereenkomst bezocht. Indien er bij het 1° bezoek ernstige problemen worden vastgesteld, wordt deze huurder verder opgevolgd en wordt een 2° bezoek gepland.

In 2018 werden er 305 huisbezoeken afgelegd bij huurders die nog in de proefperiode waren. Voor 197 huurders was dit pas een eerste huisbezoek. Dit huisbezoek vindt plaats 3 maand na het betrekken van de woning.

- 68 % huurders waren onmiddellijk in orde bij het 1° bezoek
- 19 % huurders dienden nog enkele kleine zaken in orde te stellen. Deze punten werden in orde gebracht tegen het 2^{de} of 3^{de} huisbezoek
- 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 worden eventueel samen met het OCMW/CAW verder opgevolgd tot op het moment waarop ze definitief geëvalueerd worden (21 maanden na start huurovereenkomst).

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

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

3.2.2. Huisbezoeken na de proefperiode

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

In 2018 werden er 130 huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken gingen door, hoofdzakelijk naar aanleiding van klachten van allerlei aard (vaststellingen door een afgevaardigde van de maatschappij, bureaus, externe diensten, ...). In het grootste gedeelte van de situaties kon het probleem opgelost worden met één of twee huisbezoeken. Een aantal situaties vraagt echter een verdere opvolging.

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

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

Op 31.12.2018 werden er door de dienst verhuring reeds 1299 huurders minstens 1 maal bezocht (sinds 2008).

3.2.3. Huurprijsberekening

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

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

- patrimoniumkorting: varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde van de woning en ligt tussen de 0 en 139 euro; deze korting is dus afhankelijk van de grootte en het comfort van de woning
- energiecorrectie: vermeerdering/vermindering huurprijs volgens de betere of zwakkere energieprestatie van de woning (zie punt 4.1.10) → deze korting werd voorlopig uitgesteld
- gezinskorting: 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 121 en 242 euro.

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

3.2.4. Onderbezetting voor huurders voor 01.03.2017

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 is in voege vanaf 1 maart 2017. (Art. 37ter). Als een huurder een onderbezette woning of appartement bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een valabel aanbod een maandelijkse bijkomende vergoeding.

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

In 2018 bedraagt deze vergoeding € 31,00/maand per overtollige slaapkamer. (Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). 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 zal hij door onze maatschappij automatisch ingeschreven worden voor aangepaste woongelegenheden binnen de deelgemeente waar de huurder woonachtig is. Enkel indien er geen valabel aanbod is binnen die deelgemeente, worden woongelegenheden in de aanpalende deelgemeenten in aanmerking genomen.

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

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

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

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

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

In 2018 waren er 194 huurders waarvan de woning/appartement onderbezet was. Er waren nog 179 woningen die reeds onderbezet waren in 2017 en die op 31.12.2017 nog niet opgelost waren. Er zijn 16 bijkomende woningen onderbezet in 2018. Deze huurders werden bezocht door de regioverantwoordelijke.

Ondertussen zijn er 34 situaties opgelost. 185 gevallen werden reeds (al dan niet verplicht) ingeschreven voor een aangepaste woning. De resterende 9 dossiers zullen in 2019 verplicht ingeschreven worden.

3.2.5. Eigendom

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

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

Indien men een eigendom verwerft na 01.03.2017 als huurder;

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

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

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

Er hadden 45 huurders een eigendom:

- 20 huurders zijn ondertussen volledig in orde met de eigendomsvoorwaarde.
- 5 huurder dient nog te vervreemden binnen 1 jaar na tekenen van de huurovereenkomst (55+).
- 12 huurders zijn op heden in de onmogelijkheid om te verkopen (attest of akte door de notaris).

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

- 8 huurders dienen hun eigendom nog te vervreemden.

3.2.6. Taal

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Dit is hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold.

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

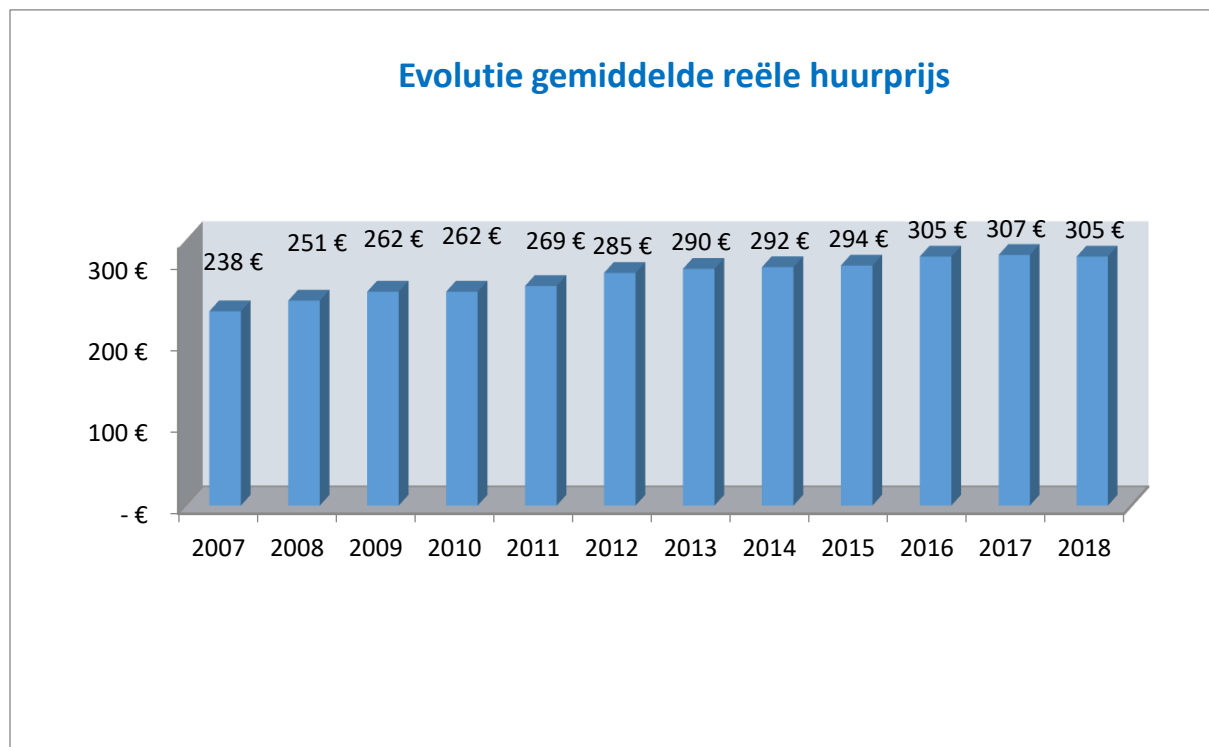
Bepaalde huurders kunnen een vrijstelling of uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

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

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

3.3. Huurinkomsten

De totale huuropbrengst in 2018 bedroeg € 6 899 572.53.



Na correctie ingevolge inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in het patrimonium van Mijn Huis 305.00 euro (= toestand 31/12/2018). De reële huurprijs was in 2017 nog 307.00 euro.

In het kader van de betaalbaarheid van nieuwe projecten is dit dus evident ontoereikend.

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

3.4. Huurachterstal en huurschade

3.4.1. Gewone huurachterstal

Op 31 december 2018 bedroeg de gewone huurachterstal over het volledige patrimonium €15 377.77 of 0,22 % van de totale huuropbrengsten, zijnde €6 899 572.53. Eind 2017 bedroeg de gewone huurachterstal €8 192.97 of 0,12 % van de totale huuropbrengsten.

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

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

3.4.2. Dubieuze vorderingen

Eind 2018 bedroeg het totale bedrag dubieuze achterstallen € 54 803.74. De dubieuze vorderingen omvatten vorderingen ten opzichte van vertrokken huurders, o.a. huurachterstallen, huurschade, gerechtskosten....

3.5. Geregistreerde klachten

In 2018 werden er 18 klachten geregistreerd. Geregistreerde klachten zijn schriftelijke klachten van huurders, kandidaat-huurders of derden waarbij men een klacht heeft over een beslissing van cvba Mijn Huis. Binnen de 10 dagen dient de maatschappij deze klacht voor ontvangst te bevestigen en binnen de 45 dagen dient de maatschappij een antwoord of oplossing inzake de klacht te bieden. Deze klachten worden geregistreerd en jaarlijks dient de maatschappij een vragenlijst door te sturen naar de Vlaamse Ombudsdienst.

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

Vragenlijst voor het verslag 2018 over de interne klachtenbehandeling binnen uw SHM		
Naam van uw sociale huisvestingsmaatschappij: c.v.b.a. Mijn Huis		
Totaal aantal klachten:		16
Aantal dagen tussen de ontvangstdatum van de klacht en de verzenddatum van uw antwoord	0-45 dagen	16
	Meer dan 45 dagen	0
	Gemiddelde	0
Aantal ontvankelijke klachten:		
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	0
	Beleid en regelgeving:	0
Aantal ontvankelijke klachten:		16
Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond	11
	Deels gegrond	0
	Ongegrond	5
Aantal gegronde en deels gegronde klachten volgens mate van oplossing		
	Opgelost	9
	Deels opgelost	2
	Onopgelost	0

Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten volgens de ombudsnorm:		
Ombudsnorm	Aantal	
Niet-correcte beslissing:	5	
Te lange behandeltermijn:	0	
Ontoereikende informatieverstrekking:	0	
Onvoldoende bereikbaarheid:	0	
Onheuse bejegening;	0	
Andere:	6	
Aantal klachten volgens de drager	Brief:	13
	Mail:	2
	Telefoon:	1
	Fax:	0
	Bezoek:	0
Aantal klachten volgens het kanaal waarlangs de klacht is binnengekomen	Rechtstreeks van burger:	12
	Via kabinet:	0
	Via Vlaamse ombudsdienst:	0
	Via georganiseerd middenveld:	0
	Andere kanalen:	4
Klachten ingedeeld in inhoudelijke categorieën		
Andere		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond	1
	Deels gegrond	0
	ongegrond	1
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: Te lange behandeltermijn: Ontoereikende informatieverstrekking: Onvoldoende bereikbaarheid: Onheuse bejegening: Andere:	1 0 0 0 0 0
Domiciliefraude		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond:	2
	Deels gegrond: Ongegrond:	0 0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	Opgelost:	2
	Deels opgelost: Onopgelost	0 0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm		
	Niet- correcte beslissing: Te lange behandeltermijn: Ontoereikende informatieverstrekking: Onvoldoende bereikbaarheid: Onheuse bejegening: Andere:	0 0 0 0 0 2

Leefbaarheid		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond:	5
	Deels gegrond:	0
	Ongegrond:	4
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	Opgelost:	4
	Deels opgelost:	1
	Onopgelost:	0
Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm:	Niet-correcte beslissing:	2
	Te langen behandeltermijn:	0
	Ontoereikende informatieverstrekking:	0
	Onvoldoende bereikbaarheid:	0
	Onheuse bejegening:	0
	Andere:	3
Onderhoud		
Aantal klachten van deze categorie volgens mate van gegrondheid	Gegrond:	3
	Deels gegrond:	0
	Ongegrond:	0
Aantal gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens mate van oplossing	Opgelost:	2
	Deels opgelost:	1
	Onopgelost:	0

Verdeling van de gegronde en deels gegronde klachten van deze categorie volgens de ombudsnorm													
	<table> <tr> <td>Niet-correcte beslissing:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Te lange behandeltermijn:</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Ontoereikende informatieverstrekking:</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Onvoldoende bereikbaarheid:</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Onheuse bejegening:</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Andere:</td><td>1</td></tr> </table>	Niet-correcte beslissing:	2	Te lange behandeltermijn:	0	Ontoereikende informatieverstrekking:	0	Onvoldoende bereikbaarheid:	0	Onheuse bejegening:	0	Andere:	1
Niet-correcte beslissing:	2												
Te lange behandeltermijn:	0												
Ontoereikende informatieverstrekking:	0												
Onvoldoende bereikbaarheid:	0												
Onheuse bejegening:	0												
Andere:	1												

IV RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

4. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

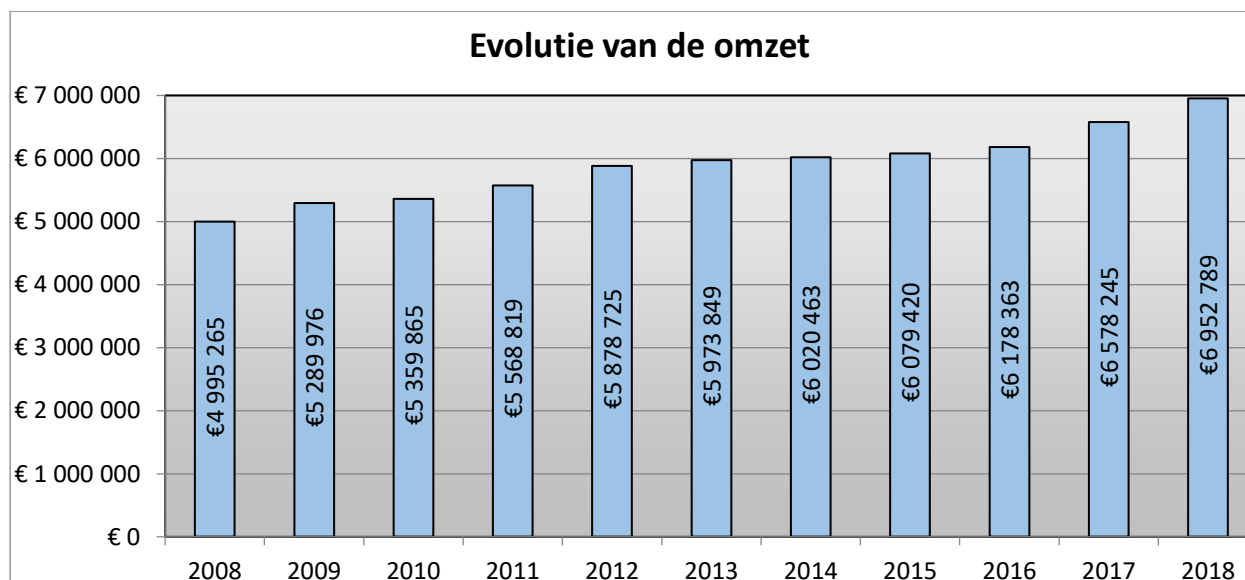
4.1. Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap is opgebouwd uit:

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

De totale omzet is in 2018 met 5,69 % gestegen tot € 6.952.788,95. Dit is € 374.544,24 meer dan in 2017. Deze stijging is vooral te verklaren door de ingebruikname van 202 nieuwe wooneenheden gedurende de laatste twee 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 van de maatschappij.

De kosten stegen ten opzichte van 2017 met € 959.722,90 en bedroegen in totaal € 6.829.994,63.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de afschrijvingen van het patrimonium (+ 593.773,64). De onderhoudskosten stegen met € 294.146,36.

Daarnaast stegen ook de intresten op VMSW-leningen (+ 137.742,01) maar deze worden dan wel ruimschoots gecompenseerd door de FS3-intrestsubsidies waardoor de eigenlijke intrestlast daalt van € 1.000.686,47 in 2017 naar € 796.592,58 in 2018.

Ook de onroerende voorheffing steeg met meer dan € 100.000,00, deels door het stijgend patrimonium maar vooral door stijging met ca. 60 % van de gewestelijke opcentiemen van 1,60 % naar 2,54 %. Door een aantal definitieve afrekeningen van vroegere boekjaren hadden we een tegoed op de beheersvergoedingen van de VMSW. Anderzijds worden de beheersvergoedingen die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten sinds 2017 bij de investering gevoegd en niet langer als kost beschouwd.

	2014	2015	2016	2017	2018
Administratiekosten	€ 111.939,56	€ 137.475,33	€ 126.207,70	€ 164.764,96	€ 161.799,66
Onderhoud en herstel	€ 1.182.241,38	€ 1.081.344,49	€ 1.277.910,40	€ 1.092.541,33	€ 1.363.343,58
Brandverzekeringen	€ 64.006,02	€ 67.338,17	€ 67.596,46	€ 67.928,41	€ 81.573,87
Beheersvergoeding VMSW	€ 134.720,68	€ 69.570,26	€ 111.190,82	€ 10.954,15	€ -41.714,06
Energiecertificaten	€ 9.087,10	€ 14.666,20	€ 10.932,60	€ 8.185,65	€ 9.486,40
Bezoldigingen	€ 793.800,45	€ 762.353,19	€ 848.314,98	€ 845.804,51	€ 862.972,80
Afschrijvingen	€ 2.189.619,62	€ 2.468.721,85	€ 2.580.114,24	€ 2.903.709,50	€ 3.492.382,07
Onroerende voorheffing	€ 428.629,48	€ 350.911,92	€ 409.881,10	€ 382.216,23	€ 483.782,22
Kosten van schulden	€ 1.429.152,55	€ 1.574.149,10	€ 1.729.133,55	€ 1.944.898,81	€ 2.078.796,27

4.2.1. Administratiekosten

Deze kosten bleven nagenoeg gelijk, € 161.799,66 in 2018 tov. € 164.764,96 vorig boekjaar.

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

4.2.2. Onderhoud en herstel

Dit zijn de kosten die cvba Mijn Huis spendeert aan het onderhoud en herstel van de vaste activa. Het overgrote deel daarvan, met name € 1.363.343,58 wordt besteed aan het onderhoud van het patrimonium van sociale huurwoningen.

Deze kosten stegen in vergelijking met vorig jaar met € 290.518,31. De stijging is grotendeels te verklaren door de uitvoering van meerdere zware raamcontracten die volledig werden afgewerkt gedurende 2018.

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

4.2.3. Brandverzekering

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

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

De brandverzekering werd in 2012 heraanbesteed en toevertrouwd aan Ethias. De nieuwe patrimoniumpolis zorgde voor een aanzienlijke kostenvermindering ($\pm 55\%$) in vergelijking met voorheen. Door een groter patrimonium steeg de brandverzekeringspremie voor 2018 naar € 81.573,87 (+ €13.645,46). Naar aanleiding van het GLOBO-onderzoek door de Afdeling Toezicht werd het contract in 2018 terug aanbesteed.

De raad van bestuur besliste op 30 oktober 2018 om volgende verzekeringen toe te vertrouwen aan Ethias uit Hasselt tegen de hierbij vermelde premies.

Brand en aanverwante gevaren patrimonium	€76 723,81
Alle risico's elektronica:	€250,33
Burgerlijke aansprakelijkheid en rechtsbijstand.	€3 277,50

De premie voor de brandverzekering is nog niet definitief gezien hier rekening moet gehouden worden met het wijzigend aantal woningen naar aanleiding van nieuwe projecten en verkopen.

4.2.4. Beheersvergoeding VMSW

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

Projectleningen via FS3 worden door de VMSW verstrekt.

Cvba Mijn Huis (en alle andere bouwmaatschappijen) betaalden hiervoor vroeger aan de VMSW een beheersvergoeding. Deze vergoeding bedroeg vroeger 0,13% van de geactualiseerde waarde van het patrimonium.

Vanaf 1/01/2012 werd echter een nieuw systeem van berekening van de beheersvergoeding ingevoerd.

In het nieuwe systeem betalen de SHM's volgende beheersvergoedingen:

- beheersvergoedingen op basis van de dienstverlening van de VMSW
- beheersvergoeding gekoppeld aan de huuractiviteiten
- beheersvergoeding gekoppeld aan de koopactiviteiten

In het nieuwe systeem worden de beheersvergoedingen op nieuwbouwprojecten slechts aangerekend op het ogenblik van de consolidatie van de leningen en daarenboven meegefinancierd in de NF3-lening. Vanaf 2017 worden deze beheerskosten niet meer als dossierkosten worden beschouwd maar als een investering om dan, net als oa. de erelonen van architecten en studiebureaus, te worden toegevoegd aan het bouwproject waarop ze betrekking hebben. Die beheerskosten worden samen met het nieuwbouwproject geactiveerd om ze dan nadien af te schrijven over dezelfde termijn (33 jaar).

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

Na de afrekening van 2017 hadden we tegoed van € 41.714,06.

4.2.5. Bezoldigingen

De personeelskosten zijn in totaliteit met € 17.168,29 gestegen.

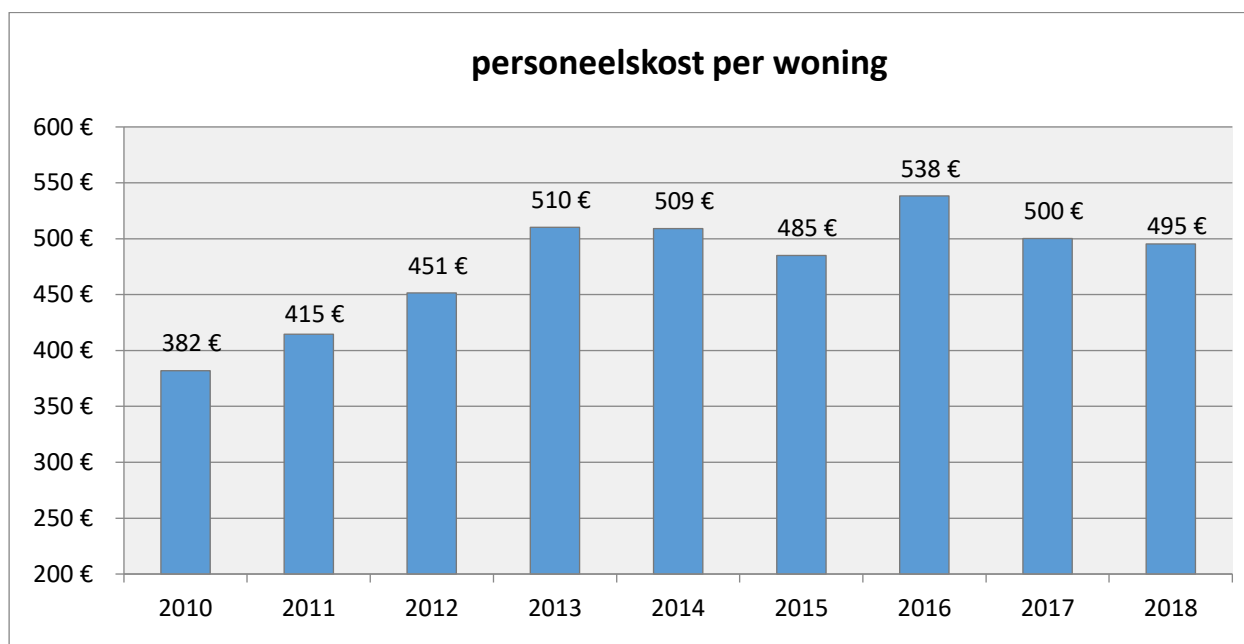
	2017	2018
Bedienden	€ 532.114,34	€ 555.123,17
Arbeiders	€ 54.173,32	€ 55.121,50
Patronale lasten	€ 167.216,90	€ 162.347,42
Andere	€ 92.299,95	€ 90.380,71
	€ 845.804,51	€ 862.972,80

Hierbij de opmerkelijkste feiten in vergelijking met 2017.

- Door uitbreiding van het personeelsbestand zijn de wedden van de bedienden zijn met 4,32 % of € 23.008,83 gestegen.
- De lonen van de arbeiders stegen ongeveer 2 % (index).
Deze lonen omvatten naast de bezoldiging van de onderhoudstechnieker eveneens de bezoldigingen van de conciërges.
- De andere personeelskosten daalden lichtjes (2,10 %), hetzij € 1.919,24, in vergelijking met vorig jaar.

Hierbij dient echter nog een bijkomende kanttekening gemaakt worden.

De VMSW geeft de SHM's de kans om de kosten verbonden aan werfopvolging en administratie te ventileren naar de uitgevoerde nieuwbouwprojecten. Deze kunnen dan opgenomen worden in de FS3-financiering en mee afgeschreven met de eigenlijke constructie. Niettegenstaande dit de winst sterk zou beïnvloeden heeft de directie toch beslist om dit niet te doen en de personeels- en administratiekosten integraal als kost te blijven beschouwen. Dit geeft een juister beeld van de kostenstructuur op niveau van de maatschappij in zijn totaal.



Door de stijging van het patrimonium met 51 wooneenheden daalde de personeelskost per woning/jaar met 1 % van € 500 naar € 495 in 2018.

4.2.6. Afschrijvingen

De afschrijvingen van het patrimonium zijn met € 593.773,64 gestegen t.o.v. 2017.

De voornaamste reden van deze sterke stijging is de ingebruikname van 202 nieuwe wooneenheden gedurende de periode 2017-2018 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.

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.

4.2.7. Onroerende voorheffing

Vanaf 1/01/2018 heeft het Vlaams Gewest de tarieven met 58 % verhoogd.

Zo bedraagt vanaf 2018 het tarief van de gewestelijke opcentiemen 2,54 %. Vorig jaar was dat nog 1,60 %. De tarieven voor de provinciale en gemeentelijke opcentiemen daalden wel, maar door berekening op een hogere basis (de gewestelijke belasting is de basis voor de regionale aanslag) zijn ook deze licht gestegen.

De onroerende voorheffing bedroeg in 2018 € 483.782,22. Vorig jaar was dat nog € 382.216,23 of 26,57 % lager. Naast de stijgende tarieven is ook het stijgend patrimonium een van de verklaringen.

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

Voor de 67 nieuwe wooneenheden werd er nog geen voorheffing aangerekend.

4.2.8. Kosten van schulden

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

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

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

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

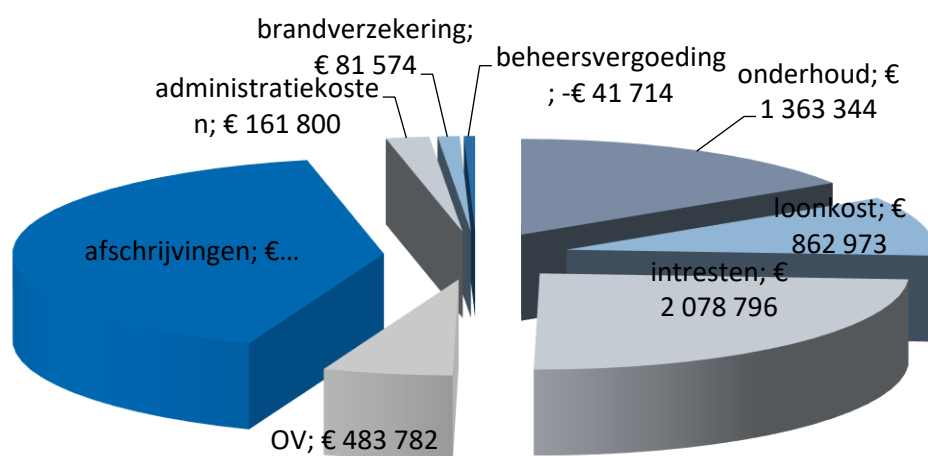
Ook voor renovaties worden al eens marktconforme leningen aangegaan. Hiervoor ontvangen we geen interestsubsidies.

De interesten aan de VMSW bedragen € 2.042.986,33 en zijn met € 137.742,01 gestegen.

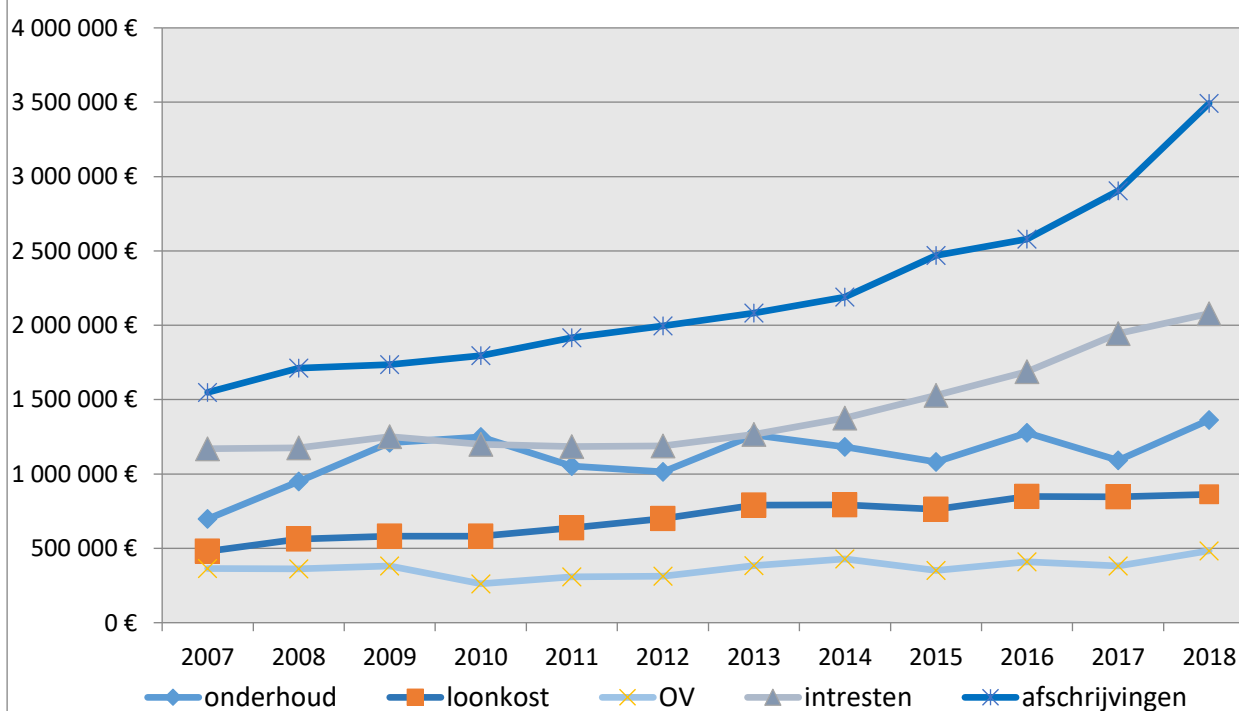
Via het recentste financieringssysteem, FS3, werd € 1.246.393,75 gerecupereerd in de vorm van interestsubsidies. Kortom, de eigenlijke interestlast bedroeg € 796.592,58 in 2018, vorig jaar bedroeg deze 1.000.686,47. Gezien de huidige en toekomstige projecten gefinancierd worden via FS3, zullen steeds meer interesten op die manier in mindering gebracht worden.

Aan de KBC werd € 35.809,94 aan interesten betaald voor de financiering van de uitbouw en renovatie van het kantoorgebouw in de Marktstraat.

Belangrijkste kosten 2018



Evolutie belangrijkste kosten cvba Mijn Huis



4.3. Resultaat van het boekjaar

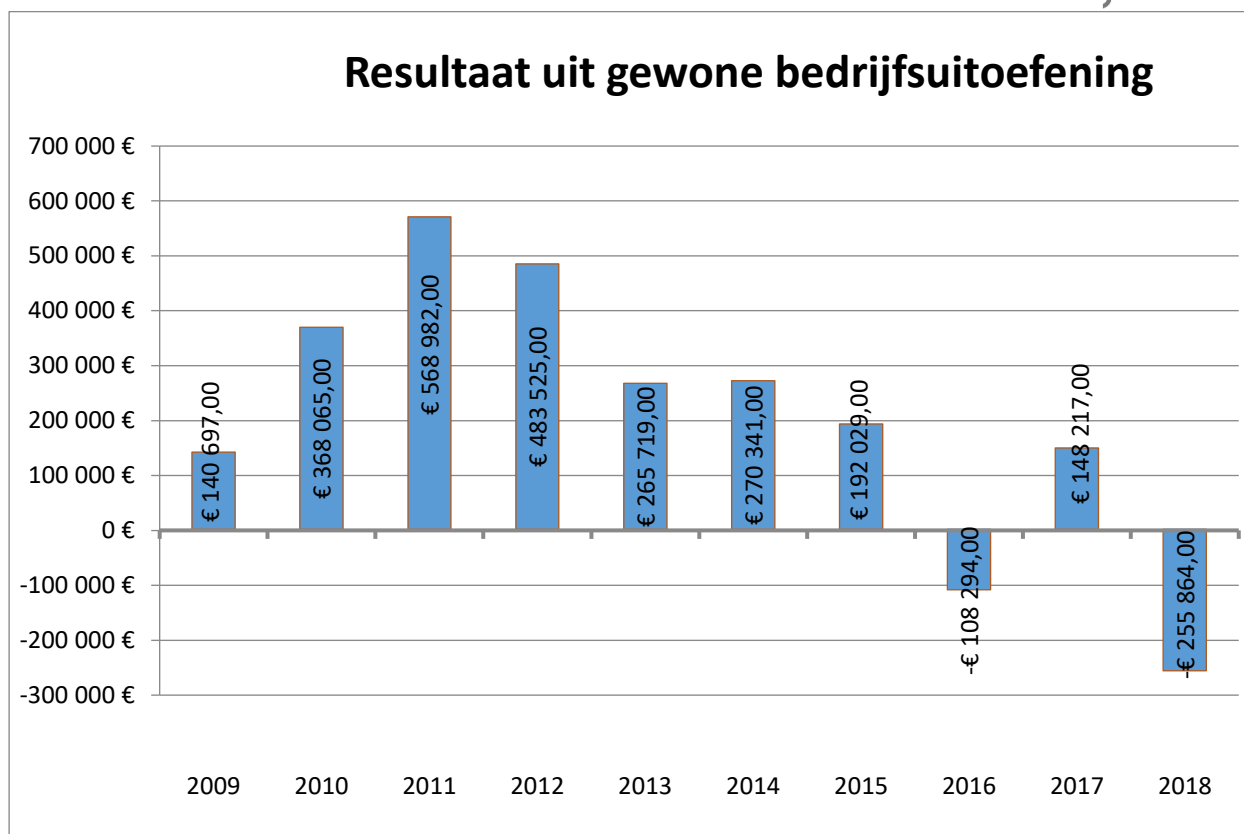
In 2018 haalde cvba Mijn Huis een positief resultaat voor belasting van € 1.748.444,87. Dit is € 145.139,79 minder dan in 2017. Deze daling is vooral te wijten aan het mindere resultaat uit bedrijfsuitoefening.

Het bedrijfsresultaat daalde met € 404.081,25, hoofdzakelijk te wijten aan de grote stijging van de afschrijvingen van het patrimonium, hetzij € 593.773,64.

De meerwaarde op verkoop van woningen en gronden in 2018 bedroeg € 1.982.249,25.

Het resultaat wordt op de volgende manier opgebouwd:

	2016	2017	2018
Bedrijfsopbrengsten	€ 6.352.019,08	€ 6.758.170,63	€ 7.193.759,63
Bedrijfskosten	- € 5.703.290,41	- € 5.870.271,73	- € 6.829.994,63
Bedrijfswinst	€ 648.728,67	€ 887.898,90	€ 363.765,00
Financiële opbrengsten	€ 972.599,36	€ 1.205.693,84	€ 1.459.656,96
Financiële kosten	- € 1.729.622,14	- € 1.945.375,45	- € 2.079.285,92
Winst uit gewone bedrijfsuitoefening	- € 108.294,11	€ 148.217,29	- € 255.863,96
Uitzonderlijke opbrengsten - kosten	€ 1.348.510,44	€ 1.831.863,61	€ 2.083.964,16
Belasting/terugname belasting op resultaat	- € 35.475,14	- € 86.496,24	- € 79.655,33
Winst van het boekjaar	€ 1.204.741,19	€ 1.893.584,66	€ 1.748.444,87



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.

Door de sterke stijging van de afschrijvingen, cfr. 1.2.6 supra, is het bedrijfsresultaat gedaald tot € -255.863,96. Daarnaast stegen de onderhoudskosten (+ € 294.146,36) en de onroerende voorheffing (+ € 101.565,99) aanzienlijk. Anderzijds stegen de huuropbrengsten met € 374.544,24 en daalden de intrestlasten.

Ook in 2018 kampten we nog steeds met huurderving. Deze had volgende oorzaken :

1°) huurderving omwille van de verkorte opzegtermijn bij opname RVT: 1 maand opzeg in plaats van drie maanden opzeg. Gezien er op een termijn van één maand bijna nooit een nieuwe huurder kan 'gevonden' worden, verliest onze maatschappij in dergelijke gevallen minstens één tot twee maanden huur. In 2018 waren er 12 opzeggen omwille van opname RVT. Dat zorgde voor een huurderving van minstens € 6.000,00.

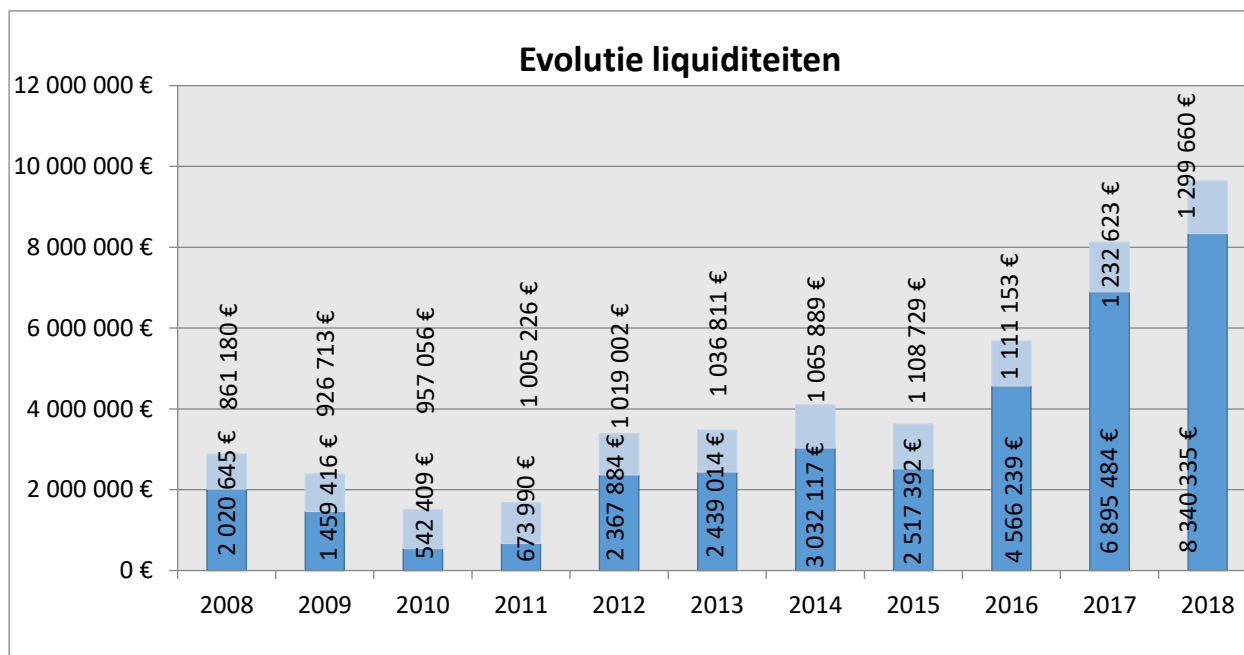
2°) herhuisvesting huurders Verhammelaan en Astridlaan tijdens afbraak en heropbouw.

Gezien de oorspronkelijke huurders verplicht dienden te verhuizen, mogen wij hen slechts de huurprijs aanrekenen die zij zouden betalen mochten zij blijven wonen zijn in de "oude" appartementen/woningen. En dit voor de duur van de werken. Voor 2018 is dit een huurderving van ongeveer € 4.500,00.

4.4. Liquide middelen

In 2018 zijn onze liquide middelen ca. 19 % gestegen van € 8.128.106,81 naar € 9.639.995,25.

In dit totaal is evenwel een bedrag van € 1.299.659,97 aan huurwaarborgen opgenomen. Sinds 2008 worden de huurwaarborgen van de huurders opgenomen op een aparte rekening-courant bij de VMSW. Deze huurwaarborgen zijn echter eigendom van de huurders en moeten principieel terugbetaald worden op het einde van de huurovereenkomst. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden van de beschikbare liquide middelen. Met andere woorden, na aftrek van de huurwaarborgen heeft de maatschappij € 8.340.335,28 eigen middelen in liquiditeiten en beschikbaar.



De stijging van de liquide middelen in 2018 heeft als belangrijkste redenen:

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

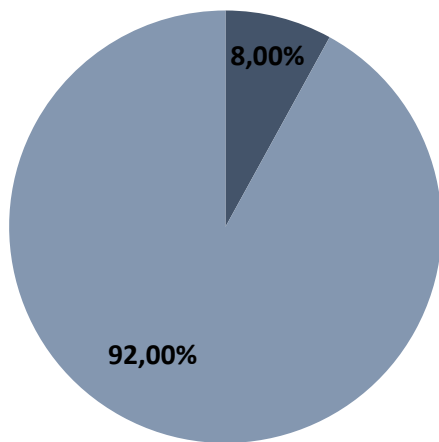
Het is de bedoeling om de liquide middelen aan te dikken. Voor zover de budgetten op Vlaams niveau het zullen toelaten, zal er op toegezien moeten worden om zoveel mogelijk gebruik te maken van de beschikbare kredieten en werken te financieren met vreemde middelen. Hierbij dient echter rekening gehouden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

4.5. Balansanalyse

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

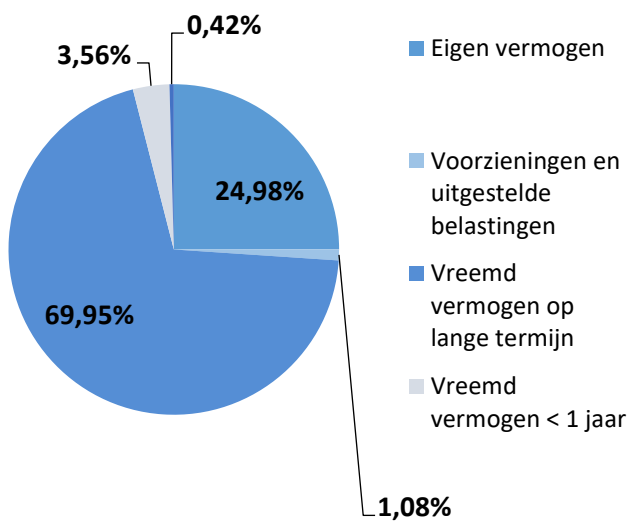
ACTIVA			PASSIVA		
Vaste Activa	€ 118.435.224,96	92,00	Eigen Vermogen	€ 32.159.363,86	24,98
Immateriële Vaste Activa	€ 376,97	0,00	Kapitaal	€ 9.537,50	0,01
Materiële Vaste Activa	€ 118.426.872,99	92,00	Uitgiftepremies		
Financiële Vaste Activa	€ 7.975,00	0,01	Herwaarderingsmeerwaarden	€ 1.699.937,83	1,32
Vlottende activa	€ 10.294.040,91	8,00	Reserves	€ 19.645.956,14	15,26
Vorderingen > 1 jaar			Winst boekjaar	€ 132.125,26	0,10
Vorraden	€ 14.483,41	0,01	Kapitaalsubsidies	€ 10.671.807,13	8,29
Vorderingen < 1 jaar	€ 98.363,68	0,08	Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 1.390.929,67	1,08
Geldbeleggingen			Vreemd Vermogen op lange termijn	€ 90.050.870,59	69,95
Liquide Middelen	€ 9.639.995,25	7,49	Schulden leningen > 1 jaar	€ 88.706.046,54	68,91
Overlopende rekeningen	€ 541.198,57	0,42	Overige schulden	€ 1.344.824,05	1,04
			Vreemd Vermogen < 1 jaar	€ 4.588.648,27	3,56
			Schulden leningen die binnen 1 j. vervallen	€ 2.714.313,43	2,11
			Financiële schulden < 1 jaar		
			Handelsschulden	€ 1.164.115,05	0,90
			Ontvangen vooruitbetalingen	€ 56.807,04	0,04
			Schulden mbt belastingen & soc. lasten	€ 629.811,21	0,49
			Overige schulden	€ 23.601,54	0,02
			Overlopende rekeningen	€ 539.453,48	0,42
TOTAAL	€ 128.729.265,87	100,00	TOTAAL	€ 128.729.265,87	100,00

ACTIVA



■ Vlottende activa ■ Vaste activa

PASSIVA

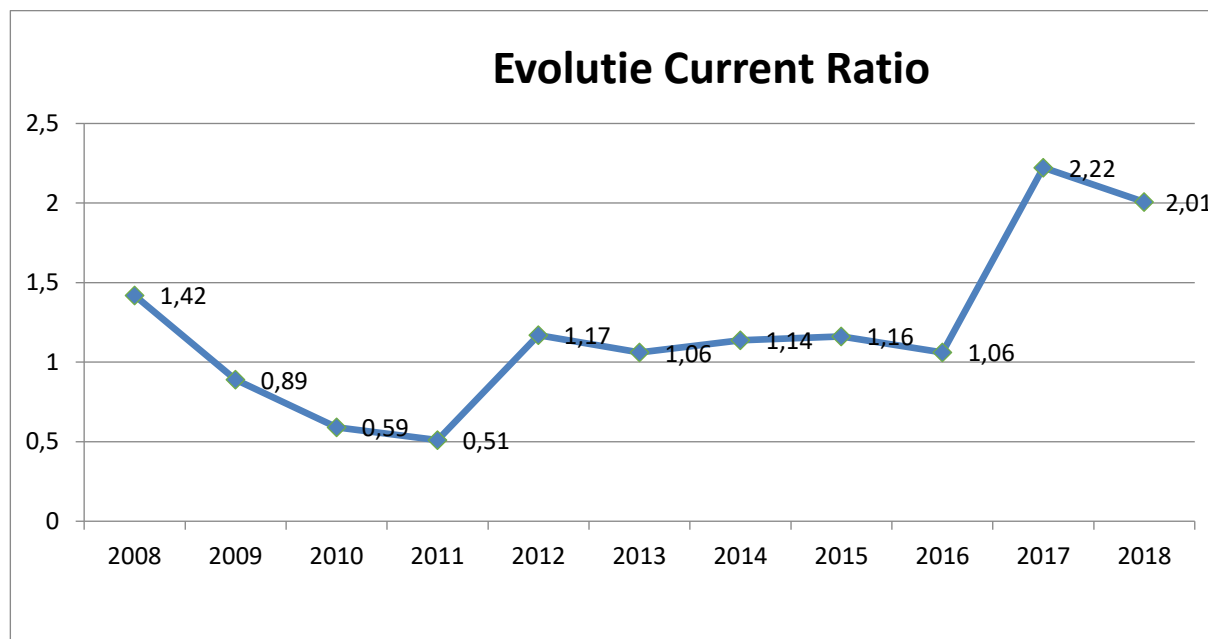


■ Eigen vermogen
 ■ Voorzieningen en uitgestelde belastingen
 ■ Vreemd vermogen op lange termijn
 ■ Vreemd vermogen < 1 jaar

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 2018 is de liquiditeitsratio met 9,45 % gedaald naar 201 %, waar deze in 2017 nog 222 % bedroeg. De sterk gestegen ratio's van de laatste jaren is vooral te wijten aan de sterke stijging van de liquide middelen. Ook in 2018 was er een stijging van de kasmiddelen, hetzij € 1.511.888,44 (+11,93 %). De daling is enkel te wijten aan de openstaande leveranciersfacturen die dubbel zo hoog zijn als vorig jaar. Maar dit is een momentopname die van maand tot maand enorm kan verschillen, € 1.164.115,05 eind 2018. Vorig jaar bedroegen de openstaande leveranciers € 578.036,84.

Ook de schulden uit leningen op minder dan 1 jaar stegen met meer dan € 400.000,00.

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.

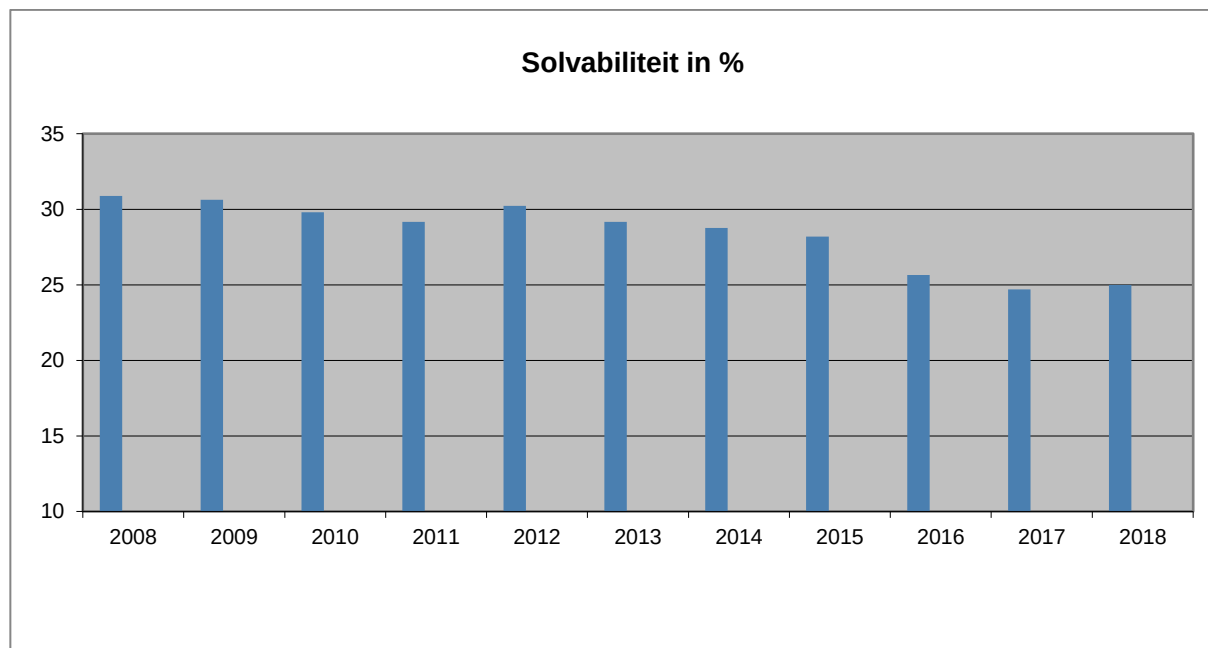
De ratio geeft aan in welke mate een onderneming in staat is haar financiële verplichtingen (intresten, aflossing schulden) na te komen.

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 2018 bedroeg de solvabiliteitsratio van cvba Mijn Huis 24,98 %. Dit betekent dat iets minder dan 25 % van de activa gefinancierd werd met eigen vermogen.

Deze ratio steeg lichtjes in vergelijking met 2017 (+ 0.30 %). D.w.z. het eigen vermogen sterker gestegen is dan de schulden. Het eigen vermogen steeg tov. vorig jaar met ca. 8 %, het totale vreemd vermogen steeg met 6,31 % of € 5.652.340,83.0 %.

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

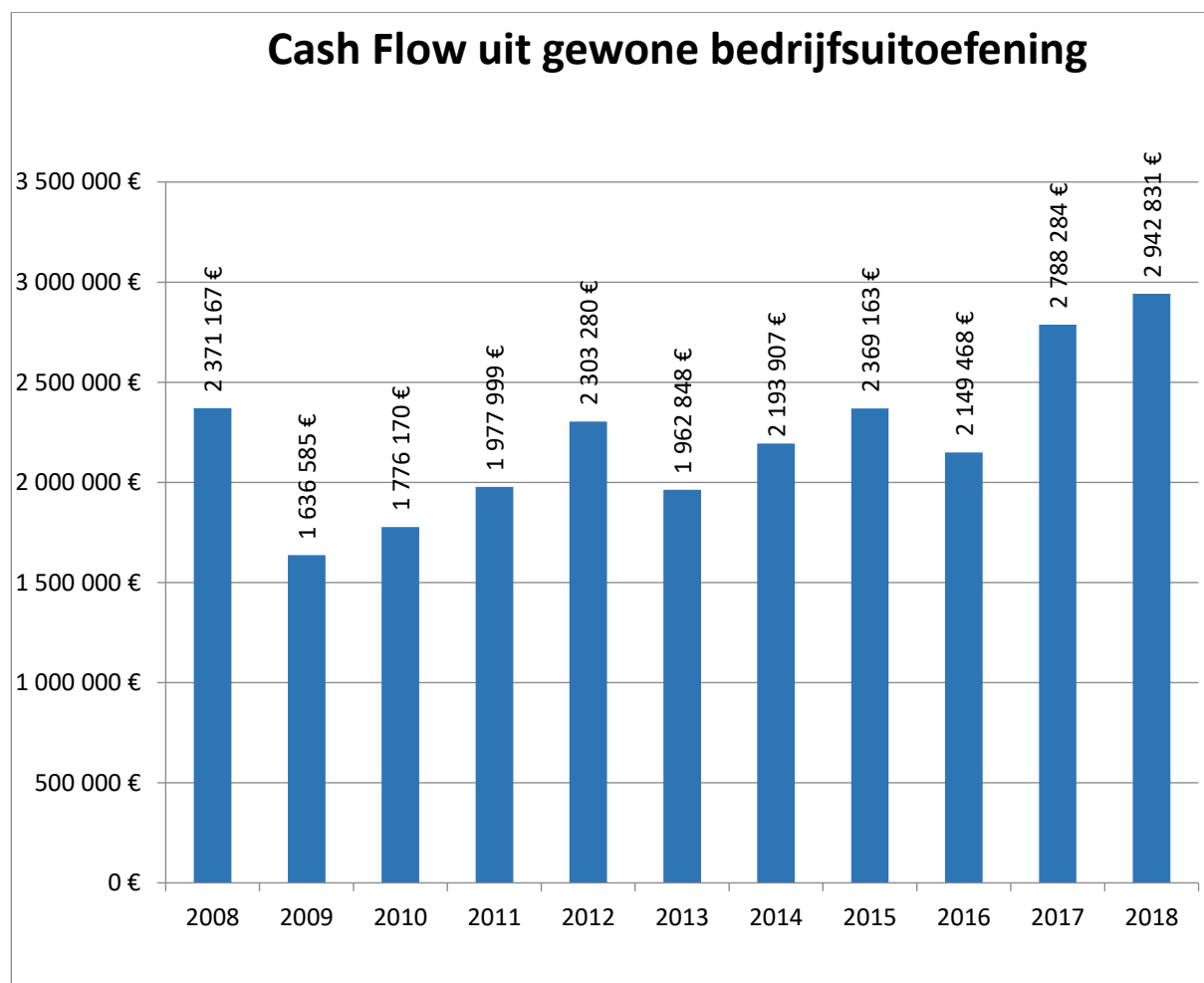
De cashflow wordt bekomen door de winst of verlies uit bedrijfsuitoefening te vermeerderen met de niet-kaskosten (hoofdzakelijk afschrijvingen).

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

Voor 2018 bedraagt de cashflow € 2.942.830,94 een stijging met € 154.547,16 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 € 2.714.313,43 terugbetalen.

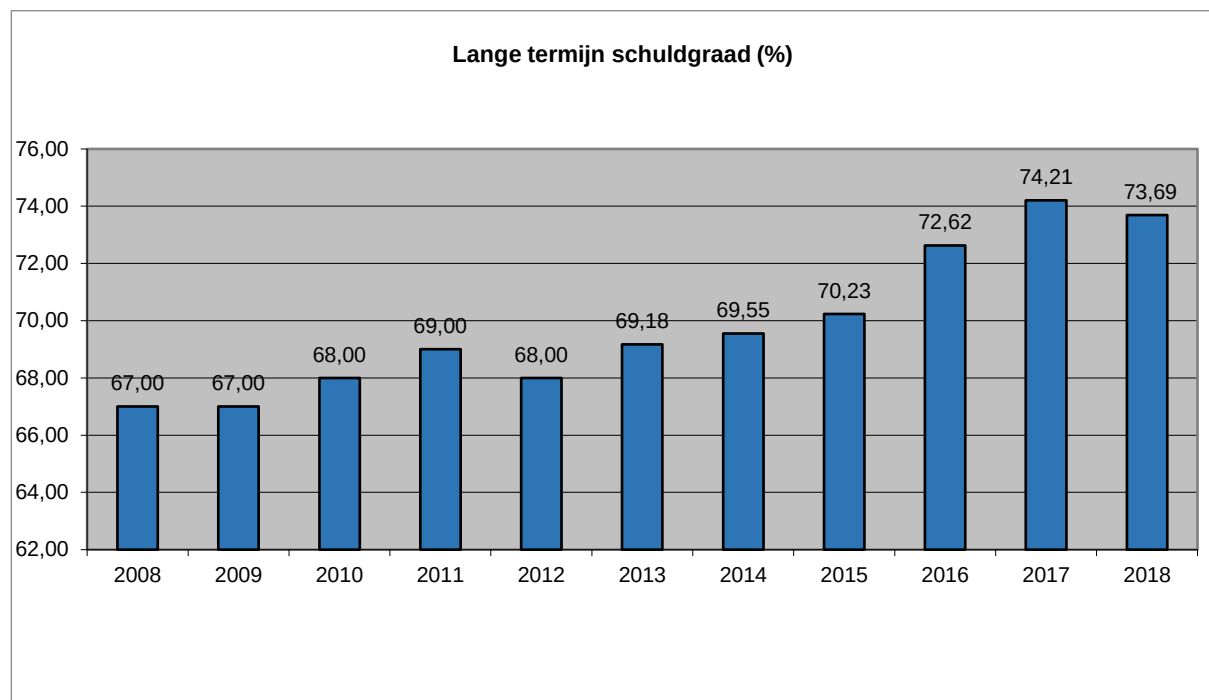
De huidige cashflow blijft dan ook nog steeds een stabiele financiële basis om verder te kunnen investeren.



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 2017 is de schuldgraad nagenoeg gelijk gebleven, 73,69 % eind 2018 en 74,21 % 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.

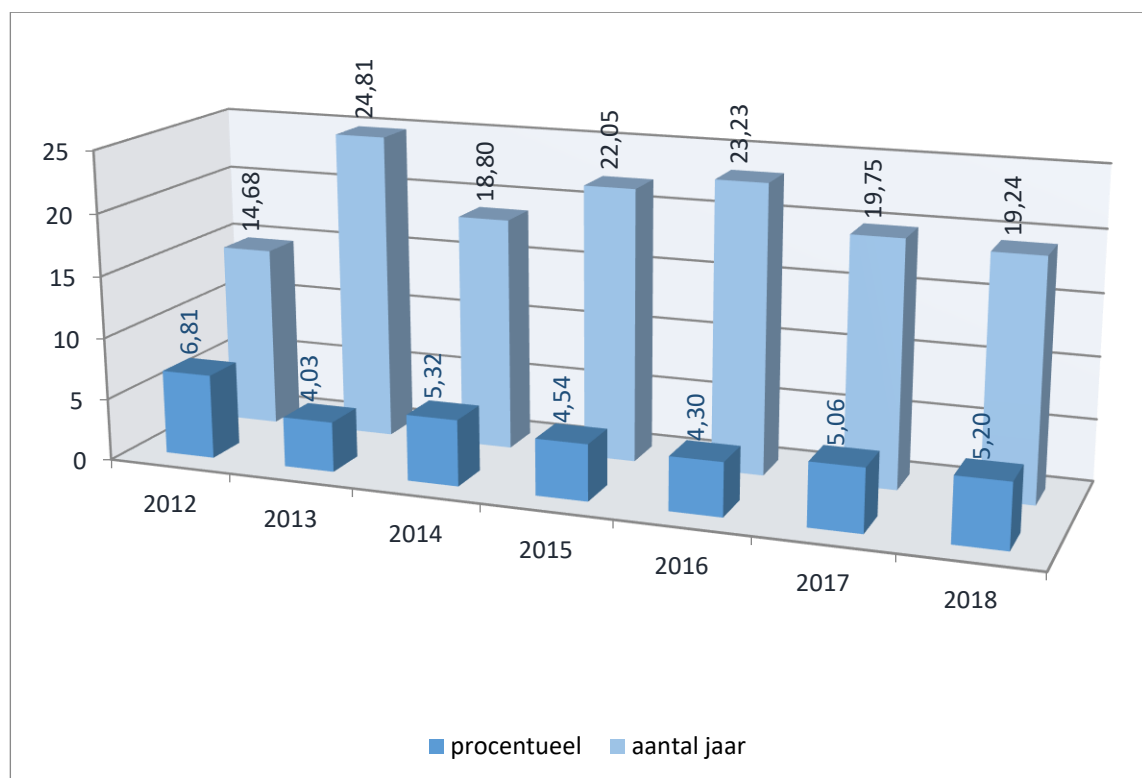


4.5.5. Aflossingscapaciteit

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 schuldaflossings-capaciteit.



Voor 2018 bedraagt de dekking van het vreemd vermogen door de cashflow 5,20 %. Dit betekent dat meer als 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 € 4.533.651,15 in 2017 naar € 4.947.139,77 eind 2018. Ondanks de stijging van de schulden, vooral de schulden op lange termijn (+ 4.343.165,80), met 5,07 % blijft de aflossingscapaciteit verder stijgen.

De aflossingsduur die vorig jaar ca. 20 jaar bedroeg daalde in 2018 daalde naar iets meer dan 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 minder dan 20 jaar kunnen afgelost worden. Belangrijk is het feit dat de aflossingscapaciteit een ruim overschot vertoont tegenover de schulden die binnen het jaar vervallen. De cashflow bedraagt immers € 4.947.139,77 tegenover € 2.714.313,43 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.



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN CVBA MET SOCIAAL OOGMERK MIJN HUIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA MIJN HUIS (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA MIJN HUIS uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 128.729.266 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.748.445.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Certam Bedrijfsrevisoren bvba

Kantoor Wevelgem : Kortrijkstraat 145 • 8560 Wevelgem • T 056 40 10 96 • F 056 40 07 36 • info@certam.be • www.certam.be

Kantoor Brugge : Katelijnepoort Business Center Flexbox Baron Ruzettelaan 7/0 • 8310 Assebroek • T 050 31 23 28 • F 050 31 23 55

Kantoor Ieper : Elverdingestraat 43 • 8900 Ieper • T 057 21 41 59

Kantoor Antwerpen : Britselei 94 bus 32 • 2000 Antwerpen • T 03 434 85 88

Belfius BE08 0689 0677 4013 • ING BE62 3850 4254 4061 • KBC BE12 4685 1861 3192 • BTW BE 0446.426.860 • RPR Kortrijk • IBR nr. B00179

1/5



Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Certam Bedrijfsrevisoren bvba

Kantoor Wevelgem : Kortrijkstraat 145 • 8560 Wevelgem • T 056 40 10 96 • F 056 40 07 36 • info@certam.be • www.certam.be

Kantoor Brugge : Katelijnepoort Business Center Flexbox Baron Ruzettelaan 7/0 • 8310 Assebroek • T 050 31 23 28 • F 050 31 23 55

Kantoor Ieper : Elverdingestraat 43 • 8900 Ieper • T 057 21 41 59

Kantoor Antwerpen : Britselei 94 bus 32 • 2000 Antwerpen • T 03 434 85 88

Belfius BE08 0689 0677 4013 • ING BE62 3850 4254 4061 • KBC BE12 4685 1861 9192 • BTW BE 0446.426.860 • RPR Kortrijk • IBR nr. B00179

2/5



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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm herzien in 2018 bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Certain Bedrijfsrevisoren bvba

Kantoor Wevelgem : Kortrijkstraat 145 • 8560 Wevelgem • T 056 40 10 96 • F 056 40 07 36 • info@certam.be • www.certam.be
 Kantoor Brugge : Katelijnepoort Business Center Flexbox Baron Ruzettelaan 7/0 • 8310 Assebroek • T 050 31 23 28 • F 050 31 23 55
 Kantoor Ieper : Elverdingestraat 43 • 8900 Ieper • T 057 21 41 59
 Kantoor Antwerpen : Britselei 94 bus 32 • 2000 Antwerpen • T 03 434 85 88
 Belfius BE08 0689 0677 4013 • ING BE62 3850 4254 4061 • KBC BE12 4685 1861 3192 • BTW BE 0446.426.860 • RPR Kortrijk • IBR nr. B00179

3/5



Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Certam Bedrijfsrevisoren bvba

Kantoor Wevelgem: Kortrijkstraat 145 • 8560 Wevelgem • T 056 40 10 96 • F 056 40 07 36 • info@certam.be • www.certam.be
 Kantoor Brugge: Katelijnepoort Business Center Flexbox Baron Ruzettelaan 7/0 • 8310 Assebroek • T 050 31 23 28 • F 050 31 23 55
 Kantoor Ieper: Elverdingestraat 43 • 8900 Ieper • T 057 21 41 59
 Kantoor Antwerpen: Britselei 94 bus 32 • 2000 Antwerpen • T 03 434 85 88
 Belfius BE08 0689 0677 4013 • ING BE62 3850 4254 4061 • KBC BE12 4685 1861 3192 • BTW BE 0446.426.860 • RPR Kortrijk • IBR nr. B00179

4/5



Andere vermeldingen

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

Wevelgem, 14 mei 2019

BVBA Certam Bedrijfsrevisoren
Commissaris
Vertegenwoordigd ex ultimo door

Liesbet Vandenabeele
Bedrijfsrevisor

Certam Bedrijfsrevisoren bvba

Kantoor Wevelgem : Kortrijkstraat 145 • 8560 Wevelgem • T 056 40 10 96 • F 056 40 07 36 • info@certam.be • www.certam.be

Kantoor Brugge : Katelijnepoort Business Center Flexbox Baron Ruzettelaan 7/0 • 8310 Assebroek • T 050 31 23 28 • F 050 31 23 55

Kantoor Ieper : Elverdingestraat 43 • 8900 Ieper • T 057 21 41 59

Kantoor Antwerpen : Britselei 94 bus 32 • 2000 Antwerpen • T 03 434 85 88

Belfius BE08 0689 0677 4013 • ING BE62 3850 4254 4061 • KBC BE12 4685 1861 3192 • BTWB 0446.426.860 • RPR Kortrijk • IBR nr. B00179

5/5

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

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: CVBA "MIJN HUIS"

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: MARKTSTRAAT Nr.: 80 Bus:

Postnummer: 8530 Gemeente: Harelbeke

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Kortrijk

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **BE 0405.430.603**

DATUM **24 / 12 / 2018** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **28 / 05 / 2019**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2018** tot **31 / 12 / 2018**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2017** tot **31 / 12 / 2017**

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

Totaal aantal neergelegde bladen: 45 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

PIET DECAVELE Stasegemsestraat 37, 8530 Harelbeke, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur
WILLEM LIBERT Tweebruggenstraat 20 bus 102, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
ETIENNE GALLE Grotstraat 66, 8780 Oostrozebeke, België	Bestuurder - 26/12/2018
DIRK VANLUCHENE Outrijvestraat 103, 8551 Heestert, België	Bestuurder
KOENRAAD DEGROOTE Markegemstraat 88, 8720 Dentergem, België	Bestuurder
DOMINIQUE WINDELS Arendstraat 153, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
EDDY BENOIT Vichtestraat 9, 8540 Deerlijk, België	Bestuurder
JO DESMET KORTRIJKSESTEENWEG 59, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
RIK SOENS BERMKOUTER 4, 8791 Beveren (Leie), België	Bestuurder
MARIANNE VANCOILLIE KAP.COMM.VINCKESTRAAT 11, 8710 Wielsbeke, België	Bestuurder
NOEL PERSIJN HEKKENSTRAAT 10, 8720 Dentergem, België	Bestuurder
TINE DESMET KASTEELGOED 18, 8860 Lendelede, België	Bestuurder
JOLANTA KOKOSZKO BEUKENHOFSTRAAT 48, 8570 Anzegem, België	Bestuurder
MARLEEN ROGIERS KUIPERSTRAAT 24, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
ANDRE VANASSCHE BARZESTRAAT 23, 8531 Hulste, België	Bestuurder
ANNICQ VERSCHUERE TOEKOMSTSTRAAT 111, 8580 Avelgem, België	Bestuurder
HENDRIK VAN DAMME KLEINE HARELBEKESTRAAT 12, 8531 Hulste, België	Bestuurder
KOEN VERDRU VLIETESTRAAT 188, 8531 Hulste, België	Directeur

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

DIRK NAERT
STASEGEMDORP 49, 8530 Harelbeke, België

Bestuurder

LUDO DEPUYDT
NIJVERHEIDSSTRAAT 8, 8530 Harelbeke, België

Bestuurder

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

Commissaris

Vertegenwoordigd door:

LIESBET VANDENABEELE
WIJNENDALESTATIONSSTRAAT 39, 8820 Torhout, België
Lidmaatschapsnr.: A02306

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	118.435.224,96	112.154.288,10
Immateriële vaste activa	6.2	21	376,97	1.079,37
Materiële vaste activa	6.3	22/27	118.426.872,99	112.142.864,18
Terreinen en gebouwen		22	112.703.970,41	103.692.479,07
Installaties, machines en uitrusting		23	8.749,13	11.338,56
Meubilair en rollend materieel		24	90.134,51	105.619,01
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	5.624.018,94	8.333.427,54
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	7.975,00	10.344,55
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	7.975,00	10.344,55
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	7.975,00	10.344,55

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	10.294.040,91	8.487.925,10
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	14.483,41	16.830,45
Voorraden		30/36	14.483,41	16.830,45
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	14.483,41	16.830,45
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	98.363,68	41.989,69
Handelsvorderingen		40	81.230,39	41.989,69
Overige vorderingen		41	17.133,29	.....
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	9.639.995,25	8.128.106,81
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	541.198,57	300.998,15
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	128.729.265,87	120.642.213,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	32.159.363,86	29.788.742,94
Kapitaal	6.7.1	10	9.537,50	9.537,50
Geplaatst kapitaal		100	31.250,00	31.250,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	21.712,50	21.712,50
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	1.699.937,83	782.728,70
Reserves		13	19.778.081,40	18.029.636,53
Wettelijke reserve		130	3.125,00	3.125,00
Onbeschikbare reserves		131	8.334.482,61	8.202.357,35
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	8.334.482,61	8.202.357,35
Belastingvrije reserves		132	11.440.473,79	9.824.154,18
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	10.671.807,13	10.966.840,21
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	1.390.929,67	1.326.838,75
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	422.850,00	430.500,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	422.850,00	430.500,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	968.079,67	896.338,75

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	95.178.972,34	89.526.631,51
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	90.050.870,59	85.707.704,79
Financiële schulden		170/4	88.706.046,54	84.450.894,08
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	88.706.046,54	84.450.894,08
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	1.344.824,05	1.256.810,71
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	4.588.648,27	3.461.548,71
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.714.313,43	2.308.928,29
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	1.164.115,05	578.036,84
Leveranciers		440/4	1.164.115,05	578.036,84
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	629.811,21	519.768,91
Belastingen		450/3	555.959,81	433.073,12
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	73.851,40	86.695,79
Overige schulden		47/48	80.408,58	54.814,67
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	539.453,48	357.378,01
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	128.729.265,87	120.642.213,20

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	9.347.459,58	8.621.026,82
Omzet	6.10	70	6.952.788,95	6.578.244,71
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	240.970,68	179.925,92
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.153.699,95	1.862.856,19
Bedrijfskosten		60/66A	6.899.730,42	5.901.264,31
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	42.995,48	22.578,09
Aankopen		600/8	40.648,44	21.955,14
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	2.347,04	622,95
Diensten en diverse goederen		61	1.942.999,98	1.682.348,20
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	862.972,80	845.804,51
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.492.382,07	2.903.709,50
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	8.995,91	24.265,07
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-7.650,00	7.125,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	487.298,39	384.441,36
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	69.735,79	30.992,58
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	2.447.729,16	2.719.762,51

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.459.656,96	1.205.693,84
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.459.656,96	1.205.693,84
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	.....	.....
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.459.656,96	1.205.693,84
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	2.079.285,92	1.945.375,45
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.079.285,92	1.945.375,45
Kosten van schulden		650	2.078.796,27	1.944.898,81
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	489,65	476,64
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	1.828.100,20	1.980.080,90
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	30.344,92	26.742,14
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	102.085,84	88.274,92
Belastingen op het resultaat		67/77	7.914,41	24.963,46
Belastingen	6.13	670/3	7.914,41	24.963,46
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.748.444,87	1.893.584,66
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	263.843,80	197.489,75
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.880.163,41	1.625.801,17
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	132.125,26	465.273,24

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	132.125,26	465.273,24
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	132.125,26	465.273,24
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	132.125,26	465.273,24
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	132.125,26	465.273,24
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

**CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN
SOORTGELIJKE RECHTEN**

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	27.485,15
8022	.....	
8032	.....	
8042	.....	
8052	27.485,15	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	26.405,78
8072	702,40	
8082	.....	
8092	.....	
8102	.....	
8112	.....	
8122	27.108,18	
211	376,97	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	142.750.791,50
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	840.556,49	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	587.103,48	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	10.975.919,15	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	153.980.163,66	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	782.728,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	917.209,13	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	1.699.937,83	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	39.841.041,13
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.461.542,68	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	326.296,66	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	-156,07	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	42.976.131,08	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	112.703.970,41	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	38.534,06

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 38.534,06

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8212

Verworven van derden

8222

Afgeboekt

8232

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

8242

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322P XXXXXXXXXXXXXXXX 27.195,50

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 2.589,43

Teruggenomen

8282

Verworven van derden

8292

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8302

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

8312

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322 29.784,93

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 8.749,13

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	438.706,44

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 12.063,06

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 450.769,50

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8213

Verworven van derden

8223

Afgeboekt

8233

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

8243

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P XXXXXXXXXXXXXXXX 333.087,43

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 27.547,56

Teruggenomen

8283

Verworven van derden

8293

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303

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

8313

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323 360.634,99

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 90.134,51

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	8.333.427,54
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	8.266.510,55	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-10.975.919,15	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	5.624.018,94	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	5.624.018,94	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	10.344,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	250,00	
Terugbetalingen	8593	2.619,55	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	7.975,00	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

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

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

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

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

Verkregen opbrengsten : beheersvergoeding + recuperatie onderhoudskosten

Verkregen opbrengsten : intrestsubsidies FS3-leningen

.....

.....

Boekjaar
3.163,48
538.035,09
.....
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

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

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

.....

.....

.....

.....

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

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

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

- Ministerie Vlaamse Gemeenschap

- Provincie West-Vlaanderen

- Gemeenten

- Particulieren

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

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

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

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	2.714.313,43
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	2.714.313,43
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.714.313,43
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	14.068.632,84
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	14.068.632,84
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	1.344.824,05
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	15.413.456,89
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	74.637.413,70
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	74.637.413,70
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	74.637.413,70

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

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

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

Financiële schulden	8922	881.125,02
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	881.125,02
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	881.125,02

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

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	534.569,81
Geraamde belastingschulden	450	21.390,00

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	73.851,40

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen intresten leningen aangegaan bij de VMSW	528.891,93
Over te dragen opbrengsten : huur	10.561,55
.....	
.....	

Boekjaar

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	21	20
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	14,1	13,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	20.678	21.164

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	610.244,67	587.964,95
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	162.347,42	157.491,74
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	64.760,16	72.749,77
Andere personeelskosten	623	25.620,55	27.598,05
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	8.995,91	24.265,07
Teruggenomen	9113	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	47.801,55	75.297,15
Bestedingen en terugnemingen	9116	55.451,55	68.172,15
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	486.369,39	383.360,36
Andere	641/8	929,00	1.081,00
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	1	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,5	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	1.055	.....
Kosten voor de onderneming	617	46.330,35	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	295.033,08	295.033,08
Interestsubsidies	9126	1.158.912,65	904.557,85
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Aanbrengpremies financiële instellingen		457,20	667,11
Ontvangen kortingen		158,64	164,64
Andere		0,00	1.142,67
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Diverse financiële kosten(+)/(-)		489,65	476,64
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	2.153.699,95	1.862.856,19
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	2.153.699,95	1.862.856,19
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	1.982.249,25	1.714.076,09
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	171.450,70	148.780,10
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	69.735,79	30.992,58
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	69.735,79	30.992,58
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	69.735,79	30.992,58
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	7.914,41
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	25.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	17.085,59
Geraamde belastingssupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	.....
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Gespreide taxatie van de gerealiseerde meerwaarden op grond en gebouwen(+)/(-)		1.982.249,25
.....		
.....		
.....		

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

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

Bronnen van belastinglatenties

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	322,56	330,12
Door de onderneming	9146	502.623,72	665.726,89
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	157.613,08	149.738,48
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	1.550.477,07
Bedrag van de inschrijving	9171	1.000.000,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

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

.....

.....

.....

.....

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

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

.....

.....

.....

.....

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

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

.....

.....

.....

Codes	Boekjaar
9220	

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

.....

.....

.....

.....

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

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

.....

.....

.....

.....

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

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

.....

.....

.....

.....

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

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

.....

.....

.....

.....

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

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

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.875,56
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	1.635,07
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

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

VAST ACTIEF

Gebouwen & gronden :

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

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

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

Vanaf 1/01/2018 worden gronden die gebruikt worden voor vervangingsbouw geherwaardeerd aan marktwaarde door een externe deskundige.

Garages, autoboxen en bergplaatsen :

Deze volgen identiek de zelfde waarderingsregels van de verhuurde gebouwen.

Administratief gebouw :

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

Renovaties en verbeteringswerken worden eveneens over 33 jaar afgeschreven.

Commercieel gebouw :

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

Afzonderlijke installaties :

Centrale verwarming over 15 jaar (6,66 %)

Keukeninstallaties over 15 jaar (6,66 %)

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

Liften over 30 jaar (3,33 %)

Immaterieel vast actief :

Licenties software over 4 jaar (25 %)

Website over 4 jaar (25 %)

Meubilair en rollend materieel :

Meubilair over 10 jaar (10 %)

Kantoor- en informaticamaterieel over 4 jaar (25 %)

Rollend materieel over max. 5 jaar (20 %)

Machines en uitrusting werkplaats over 4 jaar (25 %)

VLOTTEND AKTIEF

Vorraden :

De voorraden worden gewaardeerd volgens de FIFO-methode

Huurachterstallen :

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

KAPITAALSUBSIDIES

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

VOORZIENING GROTE ONDERHOUDSWERKEN

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

BEHEERSKOSTEN VMSW

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

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

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

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

JAARVERSLAG

JAARVERSLAG JAARREKENING PER 31/12/2018

Winst van het boekjaar

Het boekjaar wordt afgesloten met een winst van € 1.748.444,87. Na overboeking naar de belastingvrije reserves van de meerwaarden op verkoop van woningen en gronden blijft er een te bestemmen winst over van € 132.125,26.

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 7.193.759,63 tegenover € 6.758.170,63 in 2017, hetzij een stijging van € 435.589,00.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voor 96,67 % uit huuropbrengsten, hetzij € 6.952.788,95 en voor € 240.970,68 aan andere bedrijfsopbrengsten zoals premies op energiebesparende investeringen en recuperaties van schadevergoedingen.

De financiële opbrengsten bedragen € 1.459.656,96.

De opbrengsten uit vlottende activa bedragen, door de lage intrestvoet, nog nauwelijks € 5.095,39.

De overboeking van de ontvangen kapitaalsubsidies bedraagt € 295.033,08, daarnaast waren er nog € 1.158.912,65 aan intrestsubsidies op de FS3-leningen van de VMSW.

De uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 2.153.699,95 tegenover € 1.862.856,19 in 2017.

Op verkoop van gronden (13 stuks) en woningen (9 stuks) werden € 1.982.249,25 aan meerwaarden gerealiseerd. Deze meerwaarden zullen gespreid getaxeerd worden.

Daarnaast werd er ons als actieve shm door de VMSW een subsidie toegekend van € 170.876,00.

Kosten

De bedrijfskosten bedragen € 6.829.994,63 tegenover € 5.870.271,73 in 2017. Dit is een stijging van € 959.722,90.

De kosten van diverse goederen en diensten stegen met € 260.651,78 tot € 1.942.999,98.

In vergelijking met vorige jaren werden de VMSW-beheersvergoedingen die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten uit de kosten geweerd en net als de erelonen van architecten en andere studie bureaus bij het project gevoegd en geactiveerd bij ingebruikstelling.

De personeelskosten bleven nagenoeg gelijk en bedroegen € 862.972,80 in 2018.

Door een groter patrimonium stegen de afschrijvingen van € 2.867.769,04 vorig boekjaar naar € 3.461.542,68. Een stijging met bijna € 594.000.

De voorziening voor kosten van grote herstellings- en onderhoudswerken gebeuren op basis van een planning welke jaarlijks wordt aangepast. De voorziening daalde met € 7.650,00.

De financiële kosten belopen € 2.079.285,92 en zijn met € 133.910,47 gestegen in vergelijking met het vorige jaar. De financiële kosten bestaan voor 98,25 % uit intresten op leningen aan de VMSW.

Winstbestemming

Na onttrekking van uitgestelde belasting, € 30.344,92 en onttrekking van de belastingsvrije reserves,

€ 263.843,80, en de overboeking van de gerealiseerde meerwaarden naar uitgestelde belasting voor € 102.085,84 en naar belastingvrije reserves, voor € 1.880.163,41, daalt het resultaat voor belasting van € 1.828.100,20 naar een te bestemmen winst van € 132.125,26. Vorig jaar bedroeg deze winst

nog € 465.273,24. Deze winst zal na beslissing door de algemene vergadering worden toegevoegd aan de onbeschikbare reserves.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 128.729.265,87 tegenover € 120.642.213,20 in 2017.

Op het actief steeg het patrimonium van € 103.692.479,07 in 2017 naar € 112.703.970,41 bij afsluiting.

Daarnaast zijn er meerdere lopende nieuwbouwprojecten waardoor de activa in aanbouw € 5.624.018,94 bedraagt op het einde van 2018.

Door een goede opvolging bedragen de zuivere huurachterstanden slechts € 15.377,77.

De liquide middelen bedragen eind 2018 alles samen € 9.639.995,25, vorig jaar was dat nog € 8.128.106,81.

Er zijn op 31-12-2018 geen geldbeleggingen.

Op het passief stegen de reserves naar € 19.778.081,40, een stijging van € 1.748.444,87, deels door de uitgestelde meerwaarden, deels door toevoeging van de winsten. Vorig boekjaar bedroegen de reserves nog € 18.029.636,53.

De voorzieningen daalden lichtjes naar € 422.850,00.

De uitgestelde belastingen stegen met € 71.740,92 naar € 968.079,67 bij afsluiting.

Door de aanhoudende investeringen in het patrimonium zijn de financieringen op lange termijn gestegen van € 84.450.894,08 naar € 88.706.046,54 eind 2018.

Ook de binnen het jaar vervallende leningen op lange termijn stegen met € 405.385,14 naar € 2.714.313,43.

De openstaande leveranciers bedragen eind boekjaar € 1.164.115,05, daarnaast zijn er nog € 555.959,81 schulden aan onroerende voorheffingen en btw.

De overlopende rekeningen bestaan bijna uitsluitend uit nog aan te rekenen intresten op VMSW-leningen, hetzij € 528.891,93 op het passief, en de daarop berekende FS3 intrestsubsidies (opbrengsten), voor € 538.035,09 op het actief.

Jaarrekening

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

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

DIVERSEN

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

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

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds de afsluiting op 31/12/2018 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

Omstandigheden die de ontwikkeling van de maatschappij aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

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

Onderzoek en ontwikkeling

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

Financiële instrumenten

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

Bijkantoren

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

Werkzaamheden van de commissaris

Tijdens het boekjaar heeft de commissaris geen bijkomende werkzaamheden uitgeoefend.

Kwijting aan directeur, bestuurders en de commissaris

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

Opgemaakt te Harelbeke op 8/05/2019,

Koen Verdru
Directeur

Piet Decavele
Voorzitter Raad van Bestuur

SOCIALE BALANS

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

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

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Personeelskosten

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	12,8	6,0	6,8
1002	8,0	4,0	4,0
1003	14,1	6,5	7,6
1011	18.166	8.556	9.610
1012	2.512	1.076	1.436
1013	20.678	9.632	11.046
1021	795.733,17	438.527,54	357.205,63
1022	67.239,63	15.674,19	51.565,44
1023	862.972,80	454.201,73	408.771,07
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	13,5	6,7	6,8
1013	21.164	10.392	10.772
1023	845.804,51	469.629,51	376.175,00
1033	.....	.....	.....

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

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	14	7	14,8
110	12	7	12,8
111	2	.....	2,0
112	.....	.....	.....
113	.....	.....	.....
120	6	4	6,5
1200	.....	.....	.....
1201	6	4	6,5
1202	.....	.....	.....
1203	.....	.....	.....
121	8	3	8,3
1210	.....	.....	.....
1211	8	3	8,3
1212	.....	.....	.....
1213	.....	.....	.....
130	.....	.....	.....
134	13	.....	13,0
132	1	7	1,8
133	.....	.....	.....

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

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,5	.....
151	1.055	.....
152	46.330,35	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	6	1	6,2
210	4	.....	4,0
211	2	1	2,2
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	4	2	5,0
310	3	1	3,8
311	1	1	1,2
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	4	2	5,0
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

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

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 100, §1, 6°/3 van het Wetboek van vennootschappen)

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG 2018

Conform het Wetboek van Vennootschappen art.100 §1.6/3 legt Mijn Huis cvba een remuneratieverslag neer.

Hierbij een overzicht op individuele basis van het bruto-bedrag van de remuneraties die de vennootschap heeft toegekend in 2018 :

<u>Bestuurders</u>	<u>Adres</u>	<u>Zitpenningen</u>	<u>rsvz-bijdragen</u>
Decavele Piet	Stasegemstraat 37 Harelbeke	6 600,00	
Benoit Eddy	Vichtestraat 9 Deerlijk	1 500,00	322,00
Degroote Koenraad	Marviegemstraat 88 Wakken	900,00	
Desmet Joke	Kortrijksesteenweg 59/301 Harelbeke	1 350,00	
Galle Etienne	Grotstraat 66 Oostrozebeke	1 950,00	701,50
Libert Willem	Tweebruggenstraat 20/102 Harelbeke	1 350,00	
Persyn Noel	Hekenstraat 9 Dentergem	1 500,00	322,00
Soens Rik	Bermkouter 4 Beveren-Leie	900,00	218,50
Vancouillie Marianne	Kap.Comm.Vinckestraat 11 Ooigem	1 500,00	218,50
Vanluchene Dirk	Outrijvestraat 103 Heestert	1 500,00	287,50
Windels Dominique	Arendstraat 153 Harelbeke	1 200,00	
Kets Filip	Keizerstraat 10 Harelbeke		184,00
Desmet Tine	Kasteelgoed 18 Lendeledede	1 350,00	184,00
Kokoszko Jolanta	Beukenhofstraat 48 Vichte	1 350,00	184,00
Rogiers Marleen	Kuipersstraat 24 Harelbeke	1 350,00	287,50
Vanassche André	Barzestraat 23 hulste	1 650,00	322,00
Verschuere Annicq	Toekomststraat 111 Avelgem	1 650,00	287,50
Van Damme Hendrik	Kleine Harelbekestraat 12 Hulste	1 650,00	
Naert Dirk	Stasegemdorp 49 Harelbeke	1 500,00	322,00
Depuydt Ludo	Nijverheidsstraat 8 Harelbeke	2 850,00	322,00
<u>Commissaris</u>	<u>Adres</u>	<u>Bezoldiging</u>	
Certam Bedrijfsrevisoren	Kortrijkstraat 145 Wevelgem	8 510,63	