

Jaarverslag Boekjaar 2022

100 jaar

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

1922-2022



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 30 mei 2023

Jaarverslag van het dienstjaar 2022 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 3 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2022	3
1.1. Patrimonium	3
1.1.1. Geschrapte woonegelegenheden in 2022	3
1.1.2. Woonegelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2020	3
1.1.3. Overzicht per woningtypologie	3
1.1.4. Leegstaande woningen	3
1.1.5. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	4
1.1.6. Woonegelegenheden in opbouw op 31 december 2022	4
1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers	4
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	4
1.1.9. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	4
1.2. Huurders	5
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	5
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	5
1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen	6
1.2.4. Leeftijd huurders	7
1.2.5. Huurachterstal	8
1.2.5.1. Stand van zaken op 31 december 2022	8
1.2.5.2. Ondernomen acties in 2022	8
1.2.6. Afbetaling huurwaarborg	9
1.2.7. Procedures vredegerecht	9
1.2.8. Aanpak onderbezette woningen	9
1.3. Kandidaat-huurders	9
1.3.1. Aantal	9
1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders	10
1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand	10
1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	11
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	11
1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand	11
1.3.3.2. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders volledig kandidatenbestand	12
1.3.3.3. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders van de gevraagde gemeente	12
1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders	12
1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand	12
1.3.4.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	13
1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2022	13
1.4. Nieuwe huurders 2022	13
1.4.1. Gezinsamenstelling	13
1.4.2. Gezinsinkomen	14
1.4.3. Leeftijd	14
1.4.4. Nationaliteit	15
1.4.5. Wachtijd	15
1.5. Versnelde toewijzingen	15
1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders	15
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	16
2.1. Vergaderingen	16
2.3. Personeelszaken	16
2.3.1. Aanwerving maatschappelijk werker	16
2.3.2. Vervanging onderhoudspersoneel	16
2.3.3. Stageplaats student BuSO Sint-Lodewijk	16

2.4.	Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht	17
2.4.1.	Basistoezicht sociale verhuring 2022	17
2.4.2.	Inspectie overheidsopdrachten	17
2.5.	Reglementen en procedures	17
2.5.1.	Aanpassing huishoudelijk reglement – 31 augustus 2022	17
2.5.2.	Aanpassing huishoudelijk reglement – 30 november 2022	17
2.6.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO)	17
2.7.	Evaluatie kredietwaardigheid	18
2.8.	Overheidsopdrachten	19
2.8.1.	VVH – groepsaankoop raamovereenkomst opmaak EPC's	19
2.8.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2022	19
2.8.3.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2020	19
2.9.	Aster-Project	20
2.10.	Onroerende transacties	20
2.10.1.	Kosteloze overdracht voortuin Leon De Smetlaan 26 te Wetteren	20
2.10.2.	Decretaal voorkeurecht Acaciastraat 1 te Wetteren	20
2.11.	100-jarig bestaan Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak	20
2.12.	Subsidies en Premies	21
2.12.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2021 – voorschot GSC 2022	21
2.12.2.	Energiepremies voor sociale woonactoren (VKF-subsidies)	21
2.13.	Lokaal Woonoverleg (LWO)	21
2.14.	Bewonersparticipatie	21
2.14.1.	Huurderskrant	21
2.14.2.	Tevredenheidsmeting zittende huurders	21
2.14.3.	Project Wonderwoudje te Laarne	22
2.15.	Sociale dienstverlening	22
2.15.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	22
2.15.2.	Blokbusters	22
2.16.	Aansluiting patrimonium op fibernetwerk	23
2.17.	Vorming woonmaatschappij	23
2.17.1.	Overname/overdracht patrimonium	23
2.17.2.	Projectstructuur - ondersteuning Trifinance	24
2.17.3.	Tijdelijke verlenging erkenning Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak.	25
2.17.4.	Nieuw toewijzingsmodel en vorming toewijzingsraad	25
2.17.5.	Centraal inschrijvingsregister (CIR)	25
2.17.6.	Bestemmingswijziging Felix Beernaertsplein 55/11 te Wetteren	25
3.	PROJECTEN	26
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2022	26
3.1.1.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	26
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2022	26
3.2.1.	Sloop 6 woningen Hoogstraat 23-33 Laarne	26
3.2.2.	Ankerhofke Serskamp	27
3.3.	Projecten in uitvoering	28
3.3.1.	Brusselsesteenweg 105 – Biezen Wetteren	28
3.3.2.	Renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	28
3.3.3.	Vervangingsbouw 6 appartementen Hoogstraat 23-33 Laarne	29
3.4.	Projecten in ontwikkeling	30
3.4.1.	Vervangingsbouw site Christus Koning Wetteren	30
3.4.2.	Vervangingsbouw Collegiebaan 71-73, Verbindingsstraat 4 Wetteren	31
3.4.3.	Binnenkouter Westrem	31
3.4.4.	Verbouwing administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 Wetteren	32
3.4.5.	Betonherstel dakranden 72 appartementen Roosbroeklaan Wetteren	32
3.4.6.	Aanpassing borstwering balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	33
3.4.7.	Vernieuwen kitvoegen balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	33
3.4.8.	Omvorming gaskachels naar cv op aardgas en herconditionering elektrische installatie Duinenoord Wetteren	33
3.4.9.	Omvorming elektrische verwarming naar cv op gas en herconditionering elektrische installatie Verbindingsstraat 1 Wetteren	33
3.4.10.	Victor Van Sandelaan 56-57 te Wetteren	33

3.4.11.	Neerstraat te Wetteren	34
3.4.12.	Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne	35
3.4.13.	Totaalrenovatie 17 woningen Nerenweg 58-97 Laarne (Kalken)	35
3.4.14.	Totaalrenovatie 13 woningen Hoogstraat 17-81 Laarne	36
3.4.15.	Omvorming elektrische verwarming naar cv op gas en herconditionering elektrische installatie Hoogstraat 83-199 Laarne	36
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	37
4.1.	Activa	37
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	37
4.1.2.	Vlottende Activa	37
4.2.	Passiva	38
4.2.1.	Eigen Vermogen	38
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	38
4.2.3.	Schulden	38
4.2.4.		
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	39
5.1.	Opbrengsten	39
5.2.	Kosten	39
6.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	40

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2022

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Jaarrekening 2022

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2022

Remuneratieverslag 2022

Lijst aandeelhouders ¹

Het kapitaal bestaat uit **10.198** aandelen als volgt verdeeld:

Private aandeelhouders	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Backx Carl	450	€ 281,25
Bracke Kris	81	€ 50,63
Dauwe Judith	510	€ 318,75
Dauwe Peter	10	€ 6,25
De Fraine Marc	25	€ 15,63
De Schaepmeester Odette	480	€ 300,00
De Smet Anna-Maria	650	€ 406,25
De Wilde Roger	60	€ 37,45
Gybels Marc	60	€ 37,45
Maes Hubert	746	€ 510,76
Maes Jenny	150	€ 93,75
Matthys Anne	15	€ 9,38
Meersman Jozef	60	€ 37,18
Meersman Ivan	25	€ 15,63
Meersman Johan	25	€ 15,63
Peirlinck Jürgen	30	€ 18,75
Scheirlinck Raymond	30	€ 18,59
Smet Rita	65	€ 40,63
Uyttendaele Katrien	365	€ 228,13
Van de Velde Godelieve	100	€ 62,50
Van Laeys Jacques	25	€ 15,63
Veeckman Willy	550	€ 341,85
Vernimmen Roger	161	€ 99,78
Verstraeten Yvan	200	€ 124,21
Wynants Margareta	150	€ 93,75
TOTAAL	5.023	€ 3.179,81

Openbare besturen	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Vlaams Gewest	1.725	€ 1.069,04
Provincie Oost-Vlaanderen	1.000	€ 619,73
Gemeente Wetteren	1.400	€ 867,63
Gemeente Laarne	500	€ 309,87
O.C.M.W. Laarne – Kalken	50	€ 30,99
Gemeente Wichelen	500	€ 309,87
TOTAAL	5.175	€ 3.207,13

Ledenlijst raad van bestuur ²

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Verhoeven Myriam	voorzitter	gemeente Wetteren
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Blommaert Bart	bestuurslid	prov. Oost-Vlaanderen
Cornelis Justien	bestuurslid	gemeente Wetteren
De Schaepmeester Odette	bestuurslid	particulier
De Smet Anna-Maria	bestuurslid	particulier

¹ Toestand 31 december 2022

² Toestand 31 december 2022

Maes Dominique	bestuurslid	gemeente Wichelen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne
Van Doorselaer Herwig	bestuurslid	gemeente Wetteren

Ledenlijst verhuringscommissie ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Verhoeven Myriam	voorzitter	gemeente Wetteren
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Cornelis Justien	bestuurslid	gemeente Wetteren
Van Doorselaer Herwig	bestuurslid	gemeente Wetteren

De verhuringscommissie wordt uitgebreid met een vertegenwoordiger van de gemeente Laarne en/of Wichelen wanneer er in die gemeente een woongelegenheden moet toegewezen worden:

Maes Dominique	bestuurslid	gemeente Wichelen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne

Personeelslijst ¹

Administratief personeel	Functie
Van Poucke Franky	directeur *
Braeckman Monica	adjunct van de directeur
Blancquaert Valerie	administratief medewerker
De Bock Iris	verantwoordelijke technische dienst
De Meyer Ann	boekhouder
De Coster Nele	maatschappelijk werker, verantwoordelijke huur- en kandidatenadministratie
De Ridder Stefanie	maatschappelijk werker, medewerker kandidatenadministratie, verantwoordelijke bewonersparticipatie
De Vuyst Filip	administratief en technisch medewerker
Technisch personeel	Functie
Verhulst Gunther	medewerker technische dienst
Van Caelenbergh Hans	medewerker technische dienst

* Conform artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet het verloningspakket van de directeur opgenomen worden in het jaarverslag.

Salarisschaal: A212 - Minimum: 30.630,00 EUR - Maximum: 49.530,00 EUR (niet-geïndexeerd)

Vakantiegeld: Ja

Eindejaarstoelage: Ja

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

Groepsverzekering: Ja - Bijdrage werkgever Ja - Bijdrage werknemer: Nee

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2022

1.1. Patrimonium

1.1.1. Geschrapte woonegelegenheden in 2022

- 6 gesloopte eengezinswoningen met 1 slaapkamer Hoogstraat 23-33 te Laarne
- 1 appartement met 2 slaapkamers Felix Beernaertsplein 55/11 te Wetteren wegens bestemmingswijziging naar kantoorruimte voor SVK Laarne-Wetteren-Wichelen (SVK LWW)

Totaal aantal: 7

1.1.2. Woonegelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2022

16 appartementen en 5 grondgebonden woningen project Anker 40-42 te Serskamp

Totaal aantal: 21

1.1.3. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement					Duplex			Totaal	
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers				
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne		1	96	13				25	4	7	1	12	4	4	167
		0,60%	57,48%	7,78%				14,97%	2,40%	4,19%	0,60%	7,18%	2,40%	2,40%	
	110					37					20				
Wetteren	34	55	115	40	2	2	99	184	41			45	47	2	666
	5,10%	8,26%	17,27%	6,00%	0,30%	0,30%	14,86%	27,63%	6,16%			6,76%	7,06%	0,30%	
	246					326					94				
Wichelen		13	24	4			6	38	20	3		12	12	1	133
		9,77%	18,05%	3,01%			4,51%	28,57%	15,04%	2,26%		9,02%	9,02%	0,75%	
	41					67					25				
Totalen	34	69	235	57	2	2	105	247	65	10	1	69	63	7	966
	3,52%	7,14%	24,33%	5,90%	0,21%	0,21%	10,87%	25,57%	6,73%	1,04%	0,10%	7,14%	6,52%	0,72%	
	397					430					139				

1.1.4. Leegstaande woningen

Structurele leegstand:

96

Wetteren:

Vervangingsbouw Christus Koning:

- 14 bungalow-woningen Oude Aardeweg
- 56 duo-woningen Oude Aardeweg en Zuidlaan

Renovatie Achttien Augustuslaan: 18 huizen (54, 62, 68, 76, 78, 88, 97, 99, 103, 105, 107, 109, 113, 115, 123, 125, 129 en 135)

2 appartementen Sportstraat 2 en Eeminckstraat 5 (sloop)

Kruisbergstraat 2 (verkoop in 2023)

Laarne:

Renovatie Nerenweg groep I: 4 huizen (68, 70, 78 en 94)

Renovatie/vervangingsbouw Hoogstraat groep I: 1 woning (41)

Gewone leegstand:

8

Wetteren:

Duinenoord 11 (verhuurd vanaf 01/01/2023)

Roosbroeklaan 29 (verhuurd vanaf 01/02/2023)

Mellesteenweg 8 (verhuurd vanaf 01/03/2023)

Wegvoeringstraat 86/34 (verhuurd vanaf 01/03/2023)

Laarne:

Nerenweg 88 (verhuurd vanaf 01/03/2023)

Nerenweg 104 (verhuurd vanaf 01/04/2023)

Bunderakker 2 bus 0203 (verhuurd vanaf 01/02/2023)

Wichelen:

Hekkergemstraat 46 bus 0201 (verhuurd vanaf 01/02/2023)

Totaal aantal: 104

1.1.5. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)

Sedert 1 december 2016 worden in het project Den Binder, Lindenlaan 197 te Wetteren 4 aangepaste appartementen verhuurd aan de vzw Sint-Lodewijk uit Wetteren. Deze appartementen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers en worden door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan kandidaten die door de vzw worden aangeduid. De huurprijs wordt op dezelfde manier berekend als de sociale huurprijs.

Totaal aantal: 4

1.1.6. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2022

- 15 appartementen en 5 grondgebonden woningen Brusselsesteenweg 105 – Biezen te Wetteren
- 6 appartementen Hoogstraat 23-33 te Laarne

Totaal aantal: 26

1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers

Wetteren:

Sportstraat 11/01
Oude Gentweg 3/01 en 23A
Olmenlaan 2/ 01 en 2A/01
Lindenlaan 106/01 en 118/01
Esdoornlaan 5/01, 5/02, 6/01 en 6/02
Lindenlaan 197/105-107-205-207 (VBSH)
Lindenlaan 17/01 en 29/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Wichelen:

Anker 36/001, 36/101 en 38/202 (Serskamp)

Totaal aantal: 22

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen

Wetteren:

Tuinwijk	8 garages
Achttien Augustuslaan	3 garages
Sportstraat	6 garages
Roosbroeklaan	50 garages
Roosbroeklaan (eigen gebruik)	1 garage + 2 bergplaatsen
Wegvoeringstraat	75 staanplaatsen
Acaciastraat	18 staanplaatsen
Lindenlaan	20 staanplaatsen

Laarne:

Nerenweg (Kalken)	17 garages
Hoogstraat	4 garages

Wichelen:

Lindenlaan (Schellebelle)	20 garages
Kloosterland (Schellebelle)	15 garages
Anker 36-38 (Serskamp)	26 staanplaatsen

Totaal aantal: 265

1.1.9. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten

Wetteren: Boomkwekerijstraat 1 (verhuurd aan Idewe)
Felix Beernaerstplein 55/11 (verhuurd aan SVK LWW)

1.2. Huurders

1.2.1. Gezinsamenstelling huurders

Gezinsamenstelling	Laarne		Wetteren		Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	67	42,14	302	53,36	78	59,09
Alleenstaande + 1 kind	21	13,21	68	12,01	17	12,88
Alleenstaande + 2 kinderen	6	3,77	28	4,95	8	6,06
Alleenstaande + 3 kinderen	4	2,52	16	2,83	3	2,27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,26	7	1,24	1	0,76
Koppel zonder kind	31	19,50	70	12,37	5	3,79
Koppel + 1 kind	12	7,55	27	4,77	3	2,27
Koppel + 2 kinderen	6	3,77	16	2,83	7	5,30
Koppel + 3 kinderen	6	3,77	22	3,89	6	4,55
Koppel + 4 of meer kinderen	4	2,52	10	1,77	4	3,03
Totaal	159	100,00	566	100,00	132	100,00
Gezinnen zonder kinderen	98	61,64	372	65,72	83	62,88
Gezinnen met kinderen	61	38,36	194	34,28	49	37,12
<i>daarvan met 1 kind</i>	33	20,75	95	16,78	20	15,15
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	28	17,61	99	17,49	29	21,97

- 64,53 % van de huurders heeft geen kinderen
- 17,27 % van de huurders heeft 1 kind
- 18,20 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen

Deze cijfers liggen in de lijn met de cijfers van vorig jaar.

Over de 3 gemeenten heen zijn 628 of 73,28 % huurders alleenstaand. Het grootste aantal alleenstaanden vinden we in Wichelen met 81,06 %. Wetteren telt 74,38 % alleenstaanden en Laarne telt de kleinste groep met 62,89 %.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	18
6.000,00	7.249,99	1
7.250,00	8.499,99	4
8.500,00	9.749,99	10
9.750,00	10.999,99	11
11.000,00	12.249,99	43
12.250,00	13.499,99	48
13.500,00	14.749,99	53
14.750,00	15.999,99	147
16.000,00	17.249,99	98
17.250,00	18.499,99	58
18.500,00	19.749,99	42

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	43
21.000,00	22.249,99	33
22.250,00	23.499,99	38
23.500,00	24.749,99	18
24.750,00	28.499,99	56
28.500,00	32.249,99	47
32.250,00	35.999,99	34
36.000,00	39.749,99	15
39.750,00	43.499,99	12
43.500,00	47.249,99	5
47.250,00	50.999,99	6
51.000,00	en meer	17
Totaal:		857

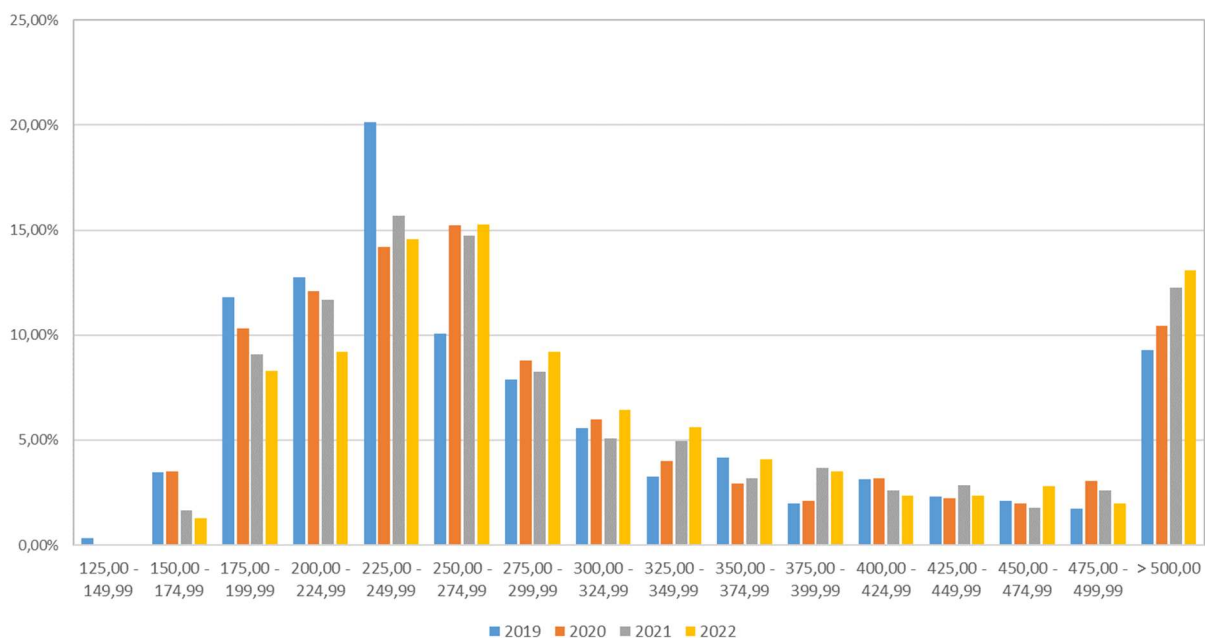
¹ gezinsinkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten tijdens het referentiejaar

Gemiddeld gezinsinkomen huurders per gemeente

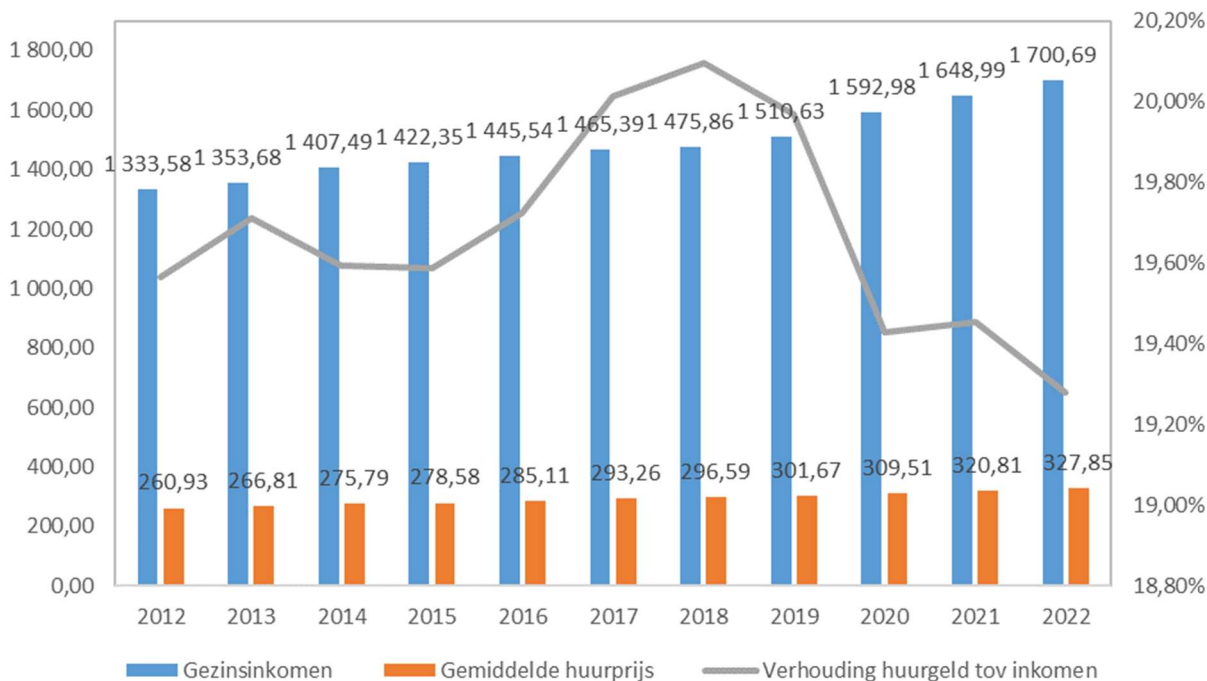
	Laarne	Wetteren	Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	17.959,86	17.538,95	17.458,21
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	30.868,17	26.977,30	28.361,21
Gemiddeld gezinsinkomen	22.749,74	19.956,90	19.523,17

- Het gemiddeld inkomen per huurder in het referentiejaar bedraagt in 2022 20.408,25 EUR of 1.700,69 EUR per maand. Dit is een stijging met 3,14 % t.o.v. vorig jaar. Deze toename kan voornamelijk worden toegeschreven aan een indexering van de sociale uitkeringen en de lonen in het referentiejaar.
- 11,67 % van de huurders had een inkomen lager dan het bedrag leefloon in het referentiejaar 2019. Vaak zijn dit huurders die alleen gaan wonen en voordien geen of geen volwaardig inkomen hadden (bv. samenwoont met een persoon die over een inkomen beschikte, recent openen van recht op leefloon, detentie).

1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen



- In 2022 betaalde 33,37 % van de huurders een reële huurprijs lager dan 250 EUR.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2022 bedraagt 327,85 EUR. Dit is een stijging met 7,04 EUR of 2,19 % t.o.v. 2021.
- 47,37 % betaalt een reële huurprijs in de huurprijscategorieën van 175,00 EUR tot 274,99 EUR. Vorig jaar was dit nog 51,18 %.
- 193 huurders of 22,52 % betaalt een reële huurprijs hoger dan 400 EUR.
- 112 huurders of 13,07 % betaalt meer dan 500 EUR.
- 45 huurders of 5,25 % betaalden eind 2022 de maximale huurprijs. Dit zijn meestal tweeverdieners en ook huurders met werkende kinderen.



De verhouding huurprijs/gezinsinkomen van het referentiejaar bedraagt 19,28 %. We stellen vast dat de neerwaartse tendens die werd ingezet in 2019 zich in 2022 lichtjes verderzet. Het aandeel van het beschikbaar inkomen dat overblijft voor de overige woonkosten evolueert dus beperkt positief.

Deze cijfers staan in schril contrast met de huurprijzen op de private huurmarkt waar de gemiddelde huurprijs voor een appartement 773 EUR bedraagt en voor een woning 885 EUR. Als we hier de regel hanteren dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 1/3 van het inkomen, moeten we besluiten dat dit financieel niet haalbaar is voor onze huurders. Kwalitatieve en betaalbare huisvesting is broodnodig, biedt woonzekerheid voor de financieel kwetsbare groep en draagt bij aan het bestrijden van kansarmoede.

1.2.4. Leeftijd huurders

Leeftijd	H Laarne		H Wetteren		H Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21	0	0,00	0	0,00	0	0,00
van 21 tot 30 jaar	2	1,26	28	4,95	9	6,82
van 31 tot 40 jaar	10	6,29	60	10,60	18	13,64
van 41 tot 50 jaar	18	11,32	97	17,14	20	15,15
van 51 tot 60 jaar	40	25,16	107	18,90	33	25,00
van 61 tot 64 jaar	19	11,95	65	11,48	13	9,85
van 65 tot 70 jaar	20	12,58	68	12,01	13	9,85
ouder dan 70 jaar	50	31,45	141	24,91	26	19,70
Totaal	159	100,00	566	100,00	132	100,00
ouder dan 65 jaar	70	44,03	209	36,93	39	29,55

- 4,55 % van de huurders is jonger dan 30 jaar
- 48,42 % van de huurders is ouder dan 60 jaar
- 37,11 % van de huurders is ouder dan 65 jaar

De vergrijzing van de maatschappij is ook voelbaar binnen het werkingsgebied van Eigen Dak.

1.2.5. Huurachterstal

1.2.5.1. Stand van zaken op 31 december 2022

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/22	31/12/21
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	6	1.182,50					1.182,50	3.091,19
Aanmaningen	20	4.730,22	4	839,62	9	1.505,62	7.075,46	4.391,89
OCMW			1	1.740,17	1	460,49	2.200,66	328,50
Collectieve schuldenregel	2	1.283,60	1	258,00	2	997,66	2.539,26	646,41
Vrederegerecht	3	4.679,30					4.679,30	10.233,67
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	2	586,42	1	2.854,76			3.441,18	3.975,81
Vrederegerecht								
Uitdrijvingen	8	7.705,20			1	114,55	7.819,75	12.058,93
Vrijwillig vertrokken na vonnis	2	4.502,50					4.502,50	4.640,74
	43	24.669,74	7	5.692,55	13	3.078,32	33.440,61	39.367,14

De totale huurachterstal eind 2022 bedraagt 33.440,61 EUR. Dit is 0,87 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een daling van 5.926,53 EUR of 15,05 % t.o.v. vorig jaar. Op 31 december 2022 zijn er 63 huurders met huurachterstal. Dat zijn er 2 meer dan vorig jaar.

De huidige en gewezen huurders in Wetteren zijn verantwoordelijk voor 73,77 % van de huurachterstal eind 2022. In Laarne en Wichelen is dit respectievelijk 17,02 % en 9,21 %. Rekening houdend met de spreiding van het verhuurd patrimonium over het werkingsgebied, zijnde in Wetteren 66,05 %, in Laarne 18,55 % en 15,40 % in Wichelen, kunnen we concluderen dat de financieel meest kwetsbare huurders vooral in Wetteren gehuisvest zijn. Het meer stedelijk karakter van de gemeente Wetteren is hier ongetwijfeld niet vreemd aan.

In 2022 werd een bedrag van 9.279,11 EUR afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders. Daarnaast werd 549,03 EUR aan niet-terugbetaalbare huurgelden opgenomen in de opbrengsten.

1.2.5.2. Ondernomen acties in 2022

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Aanmaning	174	60	43	277
Aangetekende aanmaning	88	28	17	133
Bemiddeling OCMW	31	13	11	55
Opmaak afbetalingsplan	21	6	2	29
Opstart procedure vrederegerecht	6	2	2	10

Bij problematische betalingssituaties trachten onze maatschappelijk werkers samen met de lokale OCMW's een oplossing te zoeken zodat procedures op het vrederegerecht, met mogelijke uithuiszetting tot gevolg, vermeden kunnen worden.

Het aantal verstuurde aanmaningen bleef in 2022 ongeveer gelijk aan het cijfer van 2021. We stellen wel vast dat het aantal aangetekende brieven meer dan verdubbelde. Dit toont aan dat steeds meer huurders het moeilijk hebben om een (soms beperkte) achterstal onmiddellijk weg te werken.

Het aantal bemiddelingen van het OCMW steeg met 34,15 % t.o.v. 2021. Het aantal afbetalingsplannen bleef dan weer ongeveer gelijk aan het aantal in 2021.

Ondanks de aanklampende werking van onze sociale dienst konden we niet vermijden dat 10 huurders moesten opgeroepen worden voor het vrederegerecht wegens huurachterstal. In 2021 konden we dit aantal uitzonderlijk beperken tot 4.

De impact van de oorlogssituatie in Oekraïne, de daaruit voortvloeiende energiecrisis en bijhorende inflatie lieten zich duidelijk voelen en leidden tot meer betalingsproblemen bij onze huurders.

1.2.6. Afbetaling huurwaarborg

De huurwaarborg voor 2022 bedraagt 2 maal de basishuurprijs met een maximum van 1.022 EUR. De huurder heeft het recht om bij aanvang van de huurovereenkomst dit bedrag in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden.

In 2022 maakte 64,91 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Dit is een stijging met 5,82 % t.o.v. 2021. Bij interne mutatie maakte 38,89 % van de huurders gebruik van deze mogelijkheid. Deze cijfers bevestigen de financiële kwetsbaarheid van onze huurders en des te meer van de nieuwe huurders.

1.2.7. Procedures vredegerrecht

In 2022 werden 12 procedures opgestart op het vredegerrecht. Eén werd opgestart wegens niet-bewoning, één wegens leefbaarheidsproblemen en 10 wegens huurachterstal waarvan 1 huurder ook leefbaarheidsproblemen veroorzaakte. In 2021 werden slechts 7 dossiers doorgestuurd naar het vredegerrecht, waarvan 4 wegens huurachterstal.

Huurders met huurachterstal worden pas opgeroepen op het vredegerrecht als wij er samen met het OCMW niet in slagen enige medewerking van hen te krijgen.

In 2022 werden 7 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden, waarvan 6 omwille van huurachterstal en 1 omwille van leefbaarheidsproblemen. In 4 gevallen nam de huurder zelf geen initiatief om de woning te verlaten en dienden wij de gerechtsdeurwaarder in te schakelen voor de uithuiszetting.

De advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten liepen op tot 22.839,87 EUR of een stijging van 4.619,31 EUR ten opzichte van 2021.

1.2.8. Aanpak onderbezette woningen

Door de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten met daaraan gekoppeld de onderbezettingsnorm, brengt onze maatschappij jaarlijks het aantal onderbezette woningen in kaart. Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft. Uit dit onderzoek in 2022 bleek dat 59 huurders in een onderbezette woning woonden. Hiervan woonden 7 huurders in een woning die binnenkort gerenoveerd wordt. 22 huurders betaalden reeds een onderbezettingsvergoeding. De overige 30 huurders werden opgenomen op een toewijzingslijst voor huurders die in aanmerking komen voor een valabel aanbod.

De verhuiscommissie wees 14 woongelegenheden toe volgens deze lijst. Opnieuw leert de ervaring ons dat het niet evident is om de problematiek van onderbezette woningen aan te pakken gezien de aangeboden woning aan 3 voorwaarden (bezettingsnorm, huurprijs en afstand) moet voldoen. Bij de helft van de woongelegenheden die in aanmerking kwamen voor toewijzing als valabel aanbod, konden geen of maximum 1 kandidaat-huurder worden aangeduid gezien de huurprijs van de vrijkomende woning hoger was dan de huurprijs die de huurders reeds betaalden.

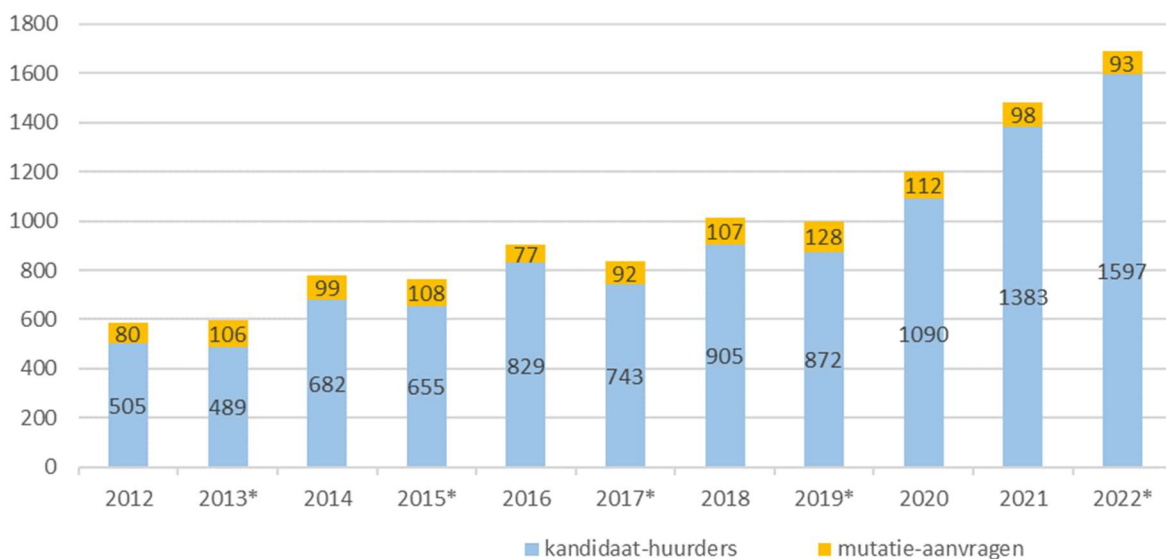
In 2022 verhuisde geen enkele huurder naar een aangepaste woning. 7 huurders weigerden een tweede valabel aanbod en konden, gezien zij vóór 1 maart 2017 een sociale woning huurden, beroep doen op de overgangsmaatregel en in hun woning blijven wonen. Zij betalen bovenop de reële huurprijs een onderbezettingsvergoeding ten bedrage van 32 EUR per overtollige kamer.

Eind 2022 betaalden 28 huurders een onderbezettingsvergoeding. Bij huurcontracten vanaf 1 maart 2017 geeft het tweemaal weigeren van een valabel aanbod aanleiding tot ontbinding van de huurovereenkomst.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2022 telde het inschrijvingsregister 1.690 kandidaat-huurders waarvan 1.597 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 93 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.



Omwille van de coronapandemie werd de verplichte actualisering verschoven van 2021 naar 2022 (zie punt 1.6). Voor het eerst paste onze SHM de vereenvoudigde procedure van actualisering toe. Deze procedure houdt in dat er nauwelijks kandidaat-huurders geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dit laat zich duidelijk merken in de cijfers. Voor het eerst zien we in een jaar van actualisering geen daling in het aantal inschrijvingen, maar een sterke stijging.

Tevens merken we een stijging van het aantal kandidaat-huurders die niet woonachtig zijn in ons werkingsgebied. In 2022 komen 38,13 % van de nieuwe inschrijvingen van buiten ons werkings-gebied, 20,38 % komen uit het Gentse.

1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	Laarne		Wetteren		Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Gezinsamenstelling						
Alleenstaande	410	46,64	672	43,84	378	47,67
Alleenstaande + 1 kind	130	14,79	229	14,94	104	13,11
Alleenstaande + 2 kinderen	72	8,19	124	8,09	74	9,33
Alleenstaande + 3 kinderen	34	3,87	67	4,37	26	3,28
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	29	3,30	50	3,26	27	3,40
Koppel zonder kind	50	5,69	84	5,48	35	4,41
Koppel + 1 kind	35	3,98	67	4,37	32	4,04
Koppel + 2 kinderen	46	5,23	98	6,39	46	5,80
Koppel + 3 kinderen	30	3,41	69	4,50	29	3,66
Koppel + 4 of meer kinderen	43	4,89	73	4,76	42	5,30
Totaal	879	100,00	1533	100,00	793	100,00
Gezinnen zonder kinderen	460	52,33	756	49,32	413	52,08
Gezinnen met kinderen	419	47,67	777	50,68	380	47,92
<i>daarvan met 1 kind</i>	165	18,77	296	19,31	136	17,15
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	254	28,90	481	31,38	244	30,77
<i>Inwoner van gemeente</i>	164	18,66	734	47,88	129	16,27

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

Gezinssamenstelling	Laarne		Wetteren		Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	85	51,83	306	41,69	56	43,41
Alleenstaande + 1 kind	28	17,07	111	15,12	22	17,05
Alleenstaande + 2 kinderen	14	8,54	59	8,04	11	8,53
Alleenstaande + 3 kinderen	4	2,44	40	5,45	4	3,10
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,22	16	2,18	5	3,88
Koppel zonder kind	17	10,37	44	5,99	6	4,65
Koppel + 1 kind	5	3,05	36	4,90	6	4,65
Koppel + 2 kinderen	2	1,22	54	7,36	10	7,75
Koppel + 3 kinderen	3	1,83	34	4,63	4	3,10
Koppel + 4 of meer kinderen	4	2,44	34	4,63	5	3,88
Totaal	164	100,00	734	100,00	129	100,00
Gezinnen zonder kinderen	102	62,20	350	47,68	62	48,06
Gezinnen met kinderen	62	37,80	384	52,32	67	51,94
<i>daarvan met 1 kind</i>	33	20,12	147	20,03	28	21,71
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	29	17,68	237	32,29	39	30,23

- Over de 3 gemeenten heen zijn 763 of 74,29 % kandidaat-huurders alleenstaand.
- Net als voorgaande jaren hebben 7 op de 10 kandidaat-huurders geen kinderen of maximum één kind. Anderzijds stellen we ook vast dat 6,43 % van de kandidaat-huurders 4 of meer kinderen hebben.
- Deze cijfers bevestigen opnieuw het beleid van de maatschappij om in te zetten op woningen met 1 en 2 slaapkamers zonder daarbij de behoefte aan grotere woningen met 4 en meer slaapkamers uit het oog te verliezen.

1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders (inclusief mutatie-aanvragen)

1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand

Inkomen		Aantal
van	tot	KH
0	5 999,99	240
6 000,00	7 249,99	27
7 250,00	8 499,99	54
8 500,00	9 749,99	50
9 750,00	10 999,99	53
11 000,00	12 249,99	120
12 250,00	13 499,99	82
13 500,00	14 749,99	92
14 750,00	15 999,99	214
16 000,00	17 249,99	135
17 250,00	18 499,99	114
18 500,00	19 749,99	112

Inkomen		Aantal
van	Tot	KH
19 750,00	20 999,99	67
21 000,00	22 249,99	53
22 250,00	23 499,99	52
23 500,00	24 749,99	30
24 750,00	28 499,99	76
28 500,00	32 249,99	50
32 250,00	35 999,99	32
36 000,00	39 749,99	22
39 750,00	43 499,99	2
43 500,00	47 249,99	5
47 250,00	50 999,99	2
51 000,00	en meer	6
Totaal:		1690

Op het moment van actualisering worden van alle kandidaat-huurders de inkomsten opgevraagd van het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Kandidaat-huurders die op het moment van toewijs geen referentie-inkomen hebben, worden afgetoetst aan de huidige inkomsten.

37 kandidaat-huurders of 2,19 % hebben een gezinsinkomen van meer dan 36.000 EUR. Het gezinsinkomen wordt gevormd door de som van de inkomsten van alle gezinsleden. Voor inschrijving wordt evenwel enkel het inkomen van de referentiehurder en zijn wettelijke partner in aanmerking genomen. Daarnaast stelden we vast dat een aantal kandidaat-huurders een bijzonder belastbaar inkomen ontvingen (bv. naar aanleiding van pensioen of ontslag). Op het moment van toewijs van een sociale huurwoning of bij actualisering wordt de inkomensvoorwaarde opnieuw afgetoetst en wordt deze situatie geregulariseerd indien mogelijk.

1.3.3.2 Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden en koppels volledig kandidatenbestand

	KH Laarne	KH Wetteren	KH Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	13.175,89	13.410,68	12.724,08
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	20.302,84	20.621,15	19.924,70
Gemiddeld gezinsinkomen	14.829,92	15.249,75	14.394,84

1.3.3.3 Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden en koppels inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne	KH Wetteren	KH Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen alleenstaanden (€)	14.867,60	14.060,49	15.059,90
Gemiddeld gezinsinkomen koppels (€)	23.904,45	21.513,39	23.420,68
Gemiddeld gezinsinkomen	16.575,79	16.111,56	17.069,08

Kandidaat-huurders van buiten het werkingsgebied hebben vaak een laag tot zeer laag inkomen. Dit verklaart waarom de financiële draagkracht van de kandidaat-huurders van de gevraagde gemeente hoger is dan de financiële draagkracht van het volledige kandidatenbestand.

1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders

1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand

Leeftijd	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21	23	2,62	37	2,41	22	2,77
van 21 tot 30 jaar	160	18,20	275	17,94	155	19,55
van 31 tot 40 jaar	259	29,47	439	28,64	245	30,90
van 41 tot 50 jaar	190	21,62	340	22,18	181	22,82
van 51 tot 60 jaar	115	13,08	226	14,74	103	12,99
van 61 tot 64 jaar	50	5,69	78	5,09	41	5,17
van 65 tot 70 jaar	44	5,01	82	5,35	29	3,66
ouder dan 70 jaar	38	4,32	56	3,65	17	2,14
Totaal	879	100,00	1533	100,00	793	100,00
ouder dan 65 jaar	82	9,33	138	9,00	46	5,80
<i>Inwoner van gemeente</i>	<i>164</i>	<i>18,66</i>	<i>734</i>	<i>47,88</i>	<i>129</i>	<i>16,27</i>

Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

Leeftijd	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21	4	2,44	15	2,04	3	2,33
van 21 tot 30 jaar	12	7,32	107	14,58	17	13,18
van 31 tot 40 jaar	31	18,90	191	26,02	33	25,58
van 41 tot 50 jaar	28	17,07	175	23,84	29	22,48
van 51 tot 60 jaar	30	18,29	117	15,94	25	19,38
van 61 tot 64 jaar	19	11,59	44	5,99	6	4,65
van 65 tot 70 jaar	18	10,98	48	6,54	12	9,30
ouder dan 70 jaar	22	13,41	37	5,04	4	3,10
Totaal	164	100,00	734	100,00	129	100,00
ouder dan 65 jaar	40	24,39	85	11,58	16	12,40

Net als bij de huurders is de vergrijzing bij de kandidaat-huurders ook voelbaar. In 2022 zijn over de 3 gemeenten heen 13,73 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.

Eigen Dak vindt het belangrijk met deze cijfers rekening te houden en zal ook de komende jaren blijven inzetten om op zoveel mogelijk locaties levenslang wonen mogelijk te maken.

1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2022

In 2022 werden 75 huurcontracten afgesloten.

Geografische spreiding:

- Wetteren: 35
- Laarne: 8
- Wichelen: 32

Type huurder:

- Nieuwe huurders: 57
- Gedwongen mutatie wegens renovatiewerken: 8
- Vrijwillige mutatie: 10

1.4. Nieuwe huurders 2022

1.4.1. Gezinsamenstelling

Gezinsamenstelling	Nieuwe huurders	
	TOTAAL	%
Alleenstaande	33	57,89
Alleenstaande + 1 kind	3	5,26
Alleenstaande + 2 kinderen	3	5,26
Alleenstaande + 3 kinderen	2	3,51
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	3,51
Koppel zonder kind	3	5,26
Koppel + 1 kind	4	7,02
Koppel + 2 kinderen	1	1,75
Koppel + 3 kinderen	3	5,26
Koppel + 4 of meer kinderen	3	5,26
Totaal	57	100,00
Gezinnen zonder kinderen	36	63,16
Gezinnen met kinderen	21	36,84
<i>daarvan met 1 kind</i>	7	12,28
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	14	24,56

- 75,43 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels zonder of met 1 kind.
- 8,77 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels met minstens 4 kinderen.
- Bijna 60 % van de verhuurde woningen werden definitief toegewezen aan alleenstaanden zonder personen ten laste.

1.4.2. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal
Van	tot	KH
0	5 999,99	2
6 000,00	6 999,99	0
7 000,00	7 999,99	2
8 000,00	8 999,99	1
9 000,00	9 999,99	0
10 000,00	10 999,99	3
11 000,00	11 999,99	2
12 000,00	12 999,99	2
13 000,00	13 999,99	4
14 000,00	14 999,99	3
15 000,00	15 999,99	3
16 000,00	16 999,99	7

Inkomen		Aantal
van	Tot	KH
17 000,00	17 999,99	3
18 000,00	18 999,99	2
19 000,00	19 999,99	2
20 000,00	20 999,99	3
21 000,00	21 999,99	3
22 000,00	22 999,99	5
23 000,00	23 999,99	2
24 000,00	24 999,99	2
25 000,00	25 999,99	1
26 000,00	26 999,99	0
27 000,00	en meer	5
Totaal:		57

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2022 bedraagt 18.089,34 EUR of 1.507,45 EUR per maand. Dit is een stijging met 10,55 % t.o.v. 2021.
- Het gemiddeld inkomen van de nieuwe huurders ligt 12,82 % lager dan het gemiddeld inkomen van het volledige huurdersbestand. Dit verklaart waarom de nieuwe reële huurprijs bij een huurderswissel vaak lager ligt.
- Het gemiddeld inkomen van de nieuwe alleenstaande huurders bedraagt 1.287,23 EUR per maand. Dit is 358,50 EUR meer dan het leefloon 2019 voor de categorie 'alleenstaande' (928,73 EUR/maand).
- Het gemiddeld maandelijks inkomen van de nieuwe alleenstaande huurders met kinderen en koppels met of zonder kinderen, zijnde de leeflooncategorie 'personen met gezinslast', bedraagt 1.810,24 EUR of 555,42 EUR meer dan het leefloonbedrag (1.254,82 EUR).

1.4.3. Leeftijd

Leeftijd	Nieuwe huurders	
	TOTAAL	%
jonger dan 21	0	0,00
van 21 tot 30 jaar	9	15,79
van 31 tot 40 jaar	17	29,82
van 41 tot 50 jaar	11	19,30
van 51 tot 60 jaar	10	17,54
van 61 tot 64 jaar	4	7,02
van 65 tot 70 jaar	5	8,77
ouder dan 70 jaar	1	1,75
Totaal	57	100,00
ouder dan 65 jaar	6	10,53

1.4.4. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	45
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	1
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	11

1.4.5. Wachtijd

De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2022 een woning kregen toegewezen, steeg met bijna 7 maanden ten opzichte van 2021 en bedraagt 55,60 maanden.

De mediaan ligt op 57 maanden, een stijging met 7,5 maanden. Dit betekent dat de wachttijd voor 50 % van de nieuwe huurders die in 2022 een woning in gebruik namen meer dan 57 maanden bedroeg.

In 2022 zijn 45 appartementen en 12 woningen verhuurd. De gemiddelde wachttijd voor een appartement in 2022 bedraagt 53,27 maanden. Voor een woning bedraagt deze maar liefst 64,33 maanden.

De toenemende wachttijd heeft een aantal oorzaken:

- het aanduiden van een beperkt aantal locaties bij inschrijving of actualisering en/of de keuze voor of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is;
- de verplichte herhuisvesting van zittende huurders die hun woning moeten verlaten wegens renovatiewerken zorgen voor een langere wachttijd voor reguliere kandidaat-huurders;
- huurders stromen onvoldoende snel door naar de reguliere huurmarkt. Slechts 22 huurders zegden hun huurovereenkomst op in 2022;
- de toename van het aanbod kan de stijgende vraag niet volledig beantwoorden.

1.5. Versnelde toewijzingen

Er werden in de loop van 2022 6 woningen versneld toegewezen op basis van art. 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen:

- personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen met begeleiding: 1
- bijzondere omstandigheden van sociale aard: 5

1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders

Door de coronapandemie werd de actualisering die had moeten doorgaan in 2021 verschoven naar 2022. Voor het eerst paste onze SHM de vereenvoudigde procedure van actualisering toe. Bij deze werkwijze moet de kandidaat-huurder alleen reageren op de actualisatiebrief als de informatie uit de KSZ (betreffende de gezinssamenstelling en inkomstgegevens) fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij moet niet meer reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden. Er worden ook geen herinneringsbrieven meer verstuurd. In tegenstelling tot de uitgebreide procedure die wij tot 2019 toepasten waarbij kandidaat-huurders bij niet (tijdig) reageren geschrapt werden, worden in de vereenvoudigde procedure nauwelijks kandidaat-huurders geschrapt uit het inschrijvingsregister waardoor het aantal kandidaat-huurders sterk is toegenomen in 2022.

Op 21 februari 2022 startte onze SHM de actualiseringsprocedure. Alle 1.474 kandidaat-huurders ingeschreven vóór 1 januari 2022 ontvingen een brief met bijhorend actualisatieformulier met het verzoek hun aanvraag voor een sociale huurwoning te actualiseren. Volgens de gegevens in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) lag het inkomen van 30 kandidaat-huurders boven de toegelaten inkomensgrens. Aan hen werd bijkomend gevraagd aan te tonen dat hun huidige inkomsten zich onder de toegelaten inkomensgrens situeerden.

Resultaat van de actualiseringsprocedure:

- 435 kandidaat-huurders (29,51 %) reageerden binnen de gestelde termijn en actualiseerden hun dossier;
- 952 kandidaat-huurders (64,59 %) reageerden niet op de actualisatie;
- 21 kandidaat-huurders (1,42 %) werden geschrapt wegens niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarde;
- 18 kandidaat-huurders (1,22 %) werden geschrapt wegens het onbestelbaar terugkeren van de brief;
- 33 kandidaat-huurders (2,24 %) werden geschrapt op eigen verzoek;
- 15 kandidaat-huurders (1,02 %) werden geschrapt omdat zij tussen het versturen van de actualisatieformulieren en de verwerking ervan nieuwe huurder werden, 2x een toewijs weigerden of overleden.

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur vergaderden 14 maal in de loop van 2022, waarvan 2 maal digitaal. De verhuuringscommissie kwam 7 maal samen en wees in totaal 80 woongelegenheden toe.

Reden van de verhuring:

- 22 opzeggingen door de huurder
- 8 rusthuisopnames
- 10 overlijdens
- 4 beëindigingen/ontbindingen door de verhuurder
- 11 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 21 nieuwe woningen
- 4 vonnissen tot ontbinding

Jaarlijks zien we een discrepantie tussen het aantal toegewezen woongelegenheden en het aantal nieuwe verhuringen tijdens het jaar. Dit is het gevolg van toewijzingen die gebeuren op het einde van het jaar maar waarvoor de huurovereenkomsten pas in voege treden in het daaropvolgende jaar.

2.2. Personeelszaken

2.2.1. Aanwerving maatschappelijk werker

Door de schakeling van een voltijds naar een halftijds werkregime van de adjunct-directeur die tevens verantwoordelijk was voor de huuradministratie diende de werkverdeling binnen de diensten huur- en kandidatenadministratie herbekeken te worden. Daarnaast was er ook nood aan extra ondersteuning voor de uitbouw van onze werking bewonersparticipatie.

Op 3 januari 2022 trad een nieuwe voltijds maatschappelijk werker in dienst. Gezien betrokkene niet voldeed aan de gestelde verwachtingen, werd deze samenwerking stopgezet. In raadszitting van 1 juni werd beslist een nieuwe aanwervingsprocedure uit te schrijven voor een gelijkaardig profiel. Op 28 november 2022 kwam mevrouw Stefanie De Ridder in dienst. Haar takenpakket bestaat hoofdzakelijk uit de opvolging van de kandidatenadministratie en de opstart/coördinatie van het luik bewonersparticipatie. Samen met haar collega maatschappelijk werker zorgt zij voor de registratie en opvolging van onze sociale dienstverlening.

2.2.2. Vervanging onderhoudspersoneel

Onze maatschappij heeft 2 onderhoudsmannen in dienst. Eind oktober 2022 diende één van hen een ernstige knieoperatie te ondergaan. Zijn inactiviteit werd ingeschat op 4 maanden. Amper een maand later werden wij ook geconfronteerd met de arbeidsongeschiktheid van de tweede onderhoudsman. Gezien ook hij voor lange tijd uit zou zijn en om de wekelijkse onderhoudsplanning en de uitvoering van de werkopdrachten in eigen regie niet in het gedrang te brengen, werd bij hoogdringendheid beslist om beroep te doen op een uitzendkracht. De gecontacteerde uitzendkantoren lieten ons weten dat het gevraagde profiel van polyvalent onderhoudsman niet eenvoudig te vinden was op de arbeidsmarkt. Uiteindelijk trad de heer Christiaan Nijs op 28 november 2022 in dienst. Christiaan stond in voor de herstellings- en onderhoudswerken in onze woningen. Daarnaast werd ook een samenwerking opgestart met Familiehulp-Goed Wonen uit Zottegem. Zij verzorgden de wekelijkse rondgang in de algemene delen van de grotere appartementsgebouwen. Door de gelijktijdige afwezigheid van onze beide onderhoudsmannen was dit geen evidente periode voor de andere medewerkers van de technische dienst. Ingevolge de terugkeer van één van onze eigen onderhoudsmannen werd de samenwerking met de heer Nijs stopgezet eind maart 2023. De overeenkomst met Familiehulp-Goed Wonen wordt verdergezet tot de terugkeer van de tweede onderhoudsman.

2.2.3. Stageplaats student BuSO Sint-Lodewijk

Naar jaarlijkse gewoonte ontvingen wij van BuSO Sint-Lodewijk uit Wetteren de vraag of wij een stageplaats hebben voor één van hun leerlingen. De laatste jaren dienden wij hier steeds negatief op te antwoorden wegens plaatsgebrek. Ingevolge de arbeidsduurvermindering van één van onze vaste medewerkers was er dit jaar een werkplek vrij op donderdag en vrijdag en konden wij de stageaanvraag positief beantwoorden. De stage is gericht op een eerste kennismaking met de bedrijfswereld en het uitvoeren van administratieve taken. Op 15 september 2022 startte mevrouw Febe Roels als stagiair administratief bediende. Febe zit in het 7de jaar Kantooradministratie en Gegevensbeheer. Haar taak bestaat hoofdzakelijk uit het digitaliseren van huurdersdossiers in combinatie met algemene administratieve taken.

2.3. Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht

2.3.1. Basistoezicht sociale verhuring 2022

Op 1 september 2022 stelde onze toezichthouder bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht ons in kennis van het rapport basistoezicht sociale verhuring 2022. De focus van dit basistoezicht lag op de correcte berekening en gebruik van de toegepaste marktwaarden. Het betreft een geautomatiseerde controle op basis van het rapport Huurschatter 2022 uit de online-toepassing Woningkenmerken en een XML-bestand met de huurdersgegevens van de maand augustus 2022 uit ons softwarepakket. Er werden geen afwijkingen vastgesteld.

2.3.2. Inspectie overheidsopdrachten

Op 1 september 2022 ging op ons kantoor een inspectie door met betrekking tot het onderzoeksdomein overheidsopdrachten. Tijdens de inspectie werd onder meer gecontroleerd of de wetgeving overheidsopdrachten correct werd toegepast, of onze SHM de gunningsbeslissingen degelijk motiveert, of de interne delegatieregeling voor het nemen van gunningsbeslissingen wordt gerespecteerd en of er rekening wordt gehouden met de aandachtspunten uit het globaal onderzoek van 2019. Er werden enkel lichte inbreuken vastgesteld waardoor onze SHM als beoordeling “goed” kreeg.

2.4. Reglementen en procedures

2.4.1. Aanpassing huishoudelijk reglement – 31 augustus 2022

Ingevolge onduidelijkheid over de beslissingsbevoegdheid van het directiecomité inzake personeelsbeleid en gelet op het feit dat sinds 2019 de raad van bestuur slechts 9 leden telt, besliste het bestuur in zitting van 31 augustus 2022 om de bevoegdheid van het directiecomité inzake HR-beleid grotendeels terug te geven aan de raad van bestuur. Naast de uitvoering van het HR-beleid is het directiecomité bevoegd voor het verbreken van arbeidsovereenkomsten en de vastlegging van de wervings- en selectieprocedure voor aanwerving van een nieuw personeelslid, enkel indien het uitstellen hiervan schade kan berokkenen aan de SHM of de continuïteit van de werking in het gedrang brengt. Artikel 14 van het huishoudelijk reglement houdende de delegatie van bevoegdheden aan het directiecomité werd aangepast.

2.4.2. Aanpassing huishoudelijk reglement – 30 november 2022

Onze maatschappij krijgt regelmatig aanvragen tot versnelde toewijzing van een woning in het kader van artikel 6.25 §1 BVCW omwille van het feit dat de huidige (sociale) woning of woonomgeving een negatieve invloed heeft op het psychisch welzijn van de (kandidaat-)huurder. Dergelijke dossiers zijn vaak moeilijk te beoordelen. Om een consequente besluitvorming te kunnen voeren, werd beslist om in artikel 21 van het huishoudelijk reglement, houdende de versnelde toewijzing van een woning, de clause toe te voegen dat het aanvraagdossier een medisch attest moet bevatten opgemaakt door een arts gespecialiseerd in de betreffende materie waaruit blijkt dat een herhuisvesting noodzakelijk is voor het psychisch welzijn van zijn patiënt.

2.5. Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Het legde daarom elke gemeente in 2009 een bindend sociaal objectief (BSO) op. Dit houdt in dat de gemeente tegen 2025 op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren. Om te zien hoe ver het staat met de realisatie van het BSO voert Wonen-Vlaanderen tweejaarlijks een voortgangstoets uit waarbij het aantal gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen en SVK-woningen gemonitord worden.

Vroeger werden de SVK-woningen in een gemeente pas meegeteld voor de BSO-teller als 90 % van het BSO bereikt was. Daardoor kon bij het bereiken van 90 % plots de situatie ontstaan dat het BSO volledig werd bereikt (als het SVK de voorgaande jaren veel had ingehuurd), en alsnog een tijdrovende procedure voor aanvraag van een convenant moest aangevraagd worden om nieuwe projecten gefinancierd te krijgen. Dit is verleden tijd. Nu kan een convenant op afroep verkregen worden voor het aantal woningen dat het BSO overschrijdt.

Wonen in Vlaanderen brengt de gemeenten onder in één van de volgende categorieën:

- categorie 1: gemeente volgt het groeipad;
- categorie 2a: gemeente levert voldoende inspanningen om BSO te bereiken;
- categorie 2b: gemeente levert onvoldoende inspanningen om BSO te bereiken.

De gemeente Wetteren zit in categorie 1. Laarne en Wichelen werden voorlopig ondergebracht in categorie 2a. Rekening houdend met het project Microfibres in Laarne waar een 20-tal woningen voorzien zijn en de projecten in Bellekouter en Molenkouter te Wichelen, zal het BSO in Laarne en Wichelen afhankelijk van de evolutie in deze dossiers ook gehaald worden.

	Nulmeting 31/12/2007			BSO 2025	Aantal nieuwe wgn SHM sinds nulmeting *	Correcties wegens verkoop, sloop en samenvoeging nav renovatie	Toename aanbod SHM	Toename aanbod SVK	Toename aanbod SHM + SVK sinds nulmeting	Aanbod in ontwerp- of uitvoeringsfase *	Nog te realiseren BSO	Intenties ED
	ED	SVK LWW	Totaal									
Laarne	122	10	132	85	51		51	4	55	10	20	20
Wetteren	583	38	621	169	94	-12	82	70	152	50	0	37
Wichelen	85	12	97	89	64	-1	63	24	87		2	42
Totaal	790	60	850	343	209	-13	196	98	294	60	22	

* Inclusief 15 appartementen in het project Margote te Wichelen van de SHM Denderstreek uit Aalst.

Projectenlijst nieuwbouw/vervangingsbouw 31 december 2022

	projecten in uitvoering	gegunde projecten	bouwvergunning toegekend	projecten in ontwikkeling	intenties
Laarne					
Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33	6				
LDC Binnenhof ism gemeente Laarne, Zorgband Leie & Schelde			10		
Site Microfibres Lange Meir				20	
Wetteren					
Brusselsesteenweg 105	20				
Binnenkouter Westrem ism SBK D'monde			13		
Warande II (Verbindingstr.- Collegiebaan)			4		
Vervangingsbouw Christus Koning			83		
Victor Van Sandelaan				32	
Neerstraat (ruil Sportstr.-Eeminckstr.)				5	
Wichelen					
Molenkouter				18	
Bellekouter				24	
	20	6	0	110	

2.6. Evaluatie kredietwaardigheid

Naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie van de kredietwaardigheid van alle SHM's werd onze maatschappij in 2022 door het Vastleggingscomité van de VMSW ingedeeld in risicocategorie 5. In 2021 viel onze SHM nog onder de risicocategorie 5+ (SHM die geen kwetsbare financiële situatie heeft en een goede buffer om financiële tegenvallers op te vangen). Door de talrijke renovatieprojecten de afgelopen jaren verdwijnt het positieve effect van de betreffende woningen vóór renovatie op de cashflow, waardoor onze financiële draagkracht stilaan onder druk komt te staan. In het kader van de vorming van de woonmaatschappij is het daarom van groot belang dat de toekomstige overname van het patrimonium in Wachtebeke en Lochristi zoals voorzien als voorkeursscenario in het decreet van 9 juli 2021 gebeurt via herstructurering (tegen aandelen) of als dit niet lukt tegen de sociale venale waarde. Van de sociale venale waarde worden vervolgens openstaande leningen afgetrokken. De gezamenlijke overdrachtsprijs van alle over te dragen onroerende goederen van dezelfde initiatiefnemer naar dezelfde woonmaatschappij kan evenwel niet negatief zijn.

Concreet houdt dit in dat onze SHM uitgenodigd zal worden voor een financieel overleg waarop o.a. de actualisatie van de financiële planning en onze financiële gezondheidsindex zal worden besproken. Daarnaast zullen nieuwe verwervingen van onze SHM uitgebreid toegelicht moeten worden en zal elke verwerving die onze SHM met eigen middelen of een bulletlening wenst te financieren door de VMSW afgetoetst worden aan de financiële draagkracht van onze SHM.

2.7. Overheidsopdrachten

2.7.1. VVH – groepsaankoop raamovereenkomst opmaak energieprestatiecertificaten (EPC) – openbare procedure

Door de nieuwe realisaties en de verplichte overname van het patrimonium van SHM Volkshaard in de gemeenten Lochristi en Wachtebeke zal het volume vereiste EPC's in de toekomst substantieel toenemen. Daarbij komt dat grote appartementsgebouwen vanaf 15 gebouweenheden sinds 2022 over een EPC voor de gemeenschappelijke delen moeten beschikken. Vanaf 2023 geldt de verplichting vanaf 5 gebouweenheden en vanaf 2024 voor gebouwen vanaf 2 eenheden. De raad van bestuur besliste daarom in zitting van 26 januari 2022 om deel te nemen aan de groepsaankoop voor het afsluiten van een raamovereenkomst met dienstverleners voor het opstellen van EPC residentieel en EPC gemeenschappelijke delen. De raamovereenkomst loopt over een periode van 4 jaar. Op 4 juli 2022 werd de opdracht door het bestuur van VVH gegund aan Vastgoedexperts bv uit Wechelderzande. De sluiting van de opdracht tussen onze maatschappij en Vastgoedexperts bv werd bevestigd op 7 september 2022. De samenwerking met Vastgoedexperts bv verloopt goed en de certificaten zijn correct en worden tijdig afgeleverd.

2.7.2. Overzicht overheidsopdrachten 2022

Eigen Dak valt onder toepassing van de wet op de overheidsopdrachten. De toegepaste gunningsprocedure wordt gekozen in functie van het ramingsbedrag van de opdracht. Voor aankopen tot 30.000 EUR (excl. btw) verkiest Eigen Dak een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met eenvoudige factuur. Bij deze gunningsvorm hoeft geen uitgebreid bestek opgesteld te worden. Het volstaat dat de maatschappij kan aantonen dat de markt voldoende werd bevraagd. Aankopen van 30.000 tot 140.000 EUR (drempelbedrag 2022-2023) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij de inschrijvers prijs geven op basis van een bestek. Voor opdrachten boven het drempelbedrag past Eigen Dak een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2022:

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Werken	Vernieuwen daken 8 garages Roosbroeklaan te Wetteren	OPZB	12.337,00	26/01/2022
Diensten	Organisatieontwikkeling, juridische bijstand en coördinatie traject vorming woonmaatschappij	OPZB	52.280,00	30/03/2022
Levering	Aankoop nieuwe bestelwagens	OPZB	24.083,20	30/03/2022
Diensten	Onderhoudscontract + pechverhelping cv, boilers en accumulatiekachtels - Perceel 1, 2, 3 en 4	OP	313.942,00	29/06/2022
Werken	Renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan te Wetteren	MPMO	5.294.044,66	31/08/2022
Werken	Sloop 70 woningen + wegenis wijk Christus Koning te Wetteren	OP	246.838,03	16/11/2022
Diensten	Opmaak asbestinventaris en sloopopvolgingsplan Verbindingsstraat 4 en Victor Van Sandelaan 56-57	OPZB	3.800,00	30/11/2022
Diensten	Opmaak asbestinventaris en sloopopvolgingsplan renovatie Kalken I	OPZB	4.470,00	30/11/2022
Werken	Cloudoplossing telefonie en parlofonie administratief gebouw - periode van 5 jaar	OPZB	26.164,72	7/11/2022
	OPZB = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			
	OP = Openbare procedure			
	MPMO = Mededingingsprocedure met onderhandeling			
	D&B = procedure Design and Build VMSW			

2.7.3. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2023

In 2023 start het agentschap Wonen in Vlaanderen (fusie van de VMSW en Wonen-Vlaanderen) 2 nieuwe CBO-oproepen. Er werd beslist om deel te nemen aan beide procedures. Via de CBO-procedure kunnen op een relatief eenvoudige en snelle manier kwalitatieve sociale woningen gebouwd worden. De procedure bestaat erin dat een private initiatiefnemer sociale woningen ontwerpt en bouwt op eigen gronden of gronden waarop hij een zakelijk gebruiksrecht heeft. Van zodra er een akkoord is tussen initiatiefnemer en SHM over het uitvoeringsdossier worden de gronden aangekocht door de SHM. Het

bestuur van Eigen Dak legde de maximum aankoop prijs van de grond vast op 75 % van het maximaal beleenbaar prijsplafond. Inzake de gewenste woningtypologieën werd zoals voorgaande jaren bij appartementen gekozen voor 70 % 2 slaapkamer-entiteiten aangevuld met 1 en 3 slaapkamers. Voor grondgebonden woningen werd de keuze gelaten tussen 2, 3 en 4 slaapkamers. Als projectgebied werden de gemeenten Wetteren, Laarne, Lochristi en Wachtebeke opgegeven.

2.8. ASTER-project

In 2020 werd onder impuls van de VVH ASTER cv opgericht. ASTER cv is een coöperatieve vennootschap opgericht door en voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Binnen ASTER cv werken de SHM's op coöperatieve wijze samen om ervoor te zorgen dat de woningen van de SHM's voorzien worden van zonnepanelen, wat de sociale huurders ten goede komt. De sociale huurders zullen op die manier kunnen genieten van lokaal geproduceerde, groene elektriciteit aan een kostprijs die lager is dan de prijzen die worden gehanteerd op de markt en door de Vlaamse overheid worden bepaald.

De samenwerkingsovereenkomst tussen Eigen Dak en ASTER cv werd ondertekend en overgemaakt aan ASTER cv op 17 februari 2022. In 2021 werd bij de SHM's gepeild naar hun interesse om via een bijkomende kapitaalinjectie het eigen vermogen van ASTER te optimaliseren. Hierdoor kon ASTER cv aan een lagere rentevoet leningen afsluiten bij financiële instellingen en werd een stevige basis gecreëerd om de doelstellingen van ASTER cv te verwezenlijken. De raad van bestuur van Eigen Dak besliste om in te tekenen op de minimale extra inbreng van 10 D-aandelen voor een totaal bedrag van 10.000 EUR.

Op 15 juli 2022 gunde ASTER de overheidsopdracht voor de levering, de plaatsing, de monitoring en het onderhoud van de zonnepanelen aan de firma EnergyVision.

Eind 2022 werd een overzicht met een eerste reeks van mogelijke deelprojecten binnen het patrimonium van Eigen Dak doorgegeven aan EnergyVision. Het betreft in totaal 106 woningen en appartementen in Laarne en Wetteren. Er werd tevens gevraagd ons kantoor te voorzien van zonnepanelen. De eerste technische bezoeken gingen door begin 2023 in de verkaveling Diepenbroek te Wetteren. Hier zullen 512 panelen voor 53 woonentiteiten worden voorzien met een totaal geïnstalleerd vermogen van 209,92 kWp. Wij stelden vast dat de plaatsbezoeken en het nazicht van het ontwerp dossier van de deelprojecten extra werkdruk meebrengen voor de technische dienst.

2.9. Onroerende transacties

2.9.1. Kosteloze overdracht voortuin Leon De Smetlaan 26 te Wetteren

Op 18 februari 2022 stelde Vastgoedkantoor Hillewaere uit Gent ons in kennis dat zij de opdracht hadden gekregen om de woning Leon De Smetlaan 26 te verkopen. Gezien de voortuinzone nog eigendom was van onze maatschappij, werd gevraagd hoe deze situatie kon geregulariseerd worden.

Dit gegeven is ons niet vreemd. In de jaren 50 werd de aanleg van voortuinen veelal gesubsidieerd door de overheid. Om te vermijden dat de subsidie moest teruggestort worden bij verkoop van de woning, werd de voortuin uit de koop gesloten. Ondertussen zijn de subsidieverplichtingen ruimschoots verstreken. Deze vreemde eigendomssituatie gaf in het verleden meermaals aanleiding tot discussies tussen eigenaars en Eigen Dak over wie moest instaan voor het onderhoud en herstellingen in de voortuinzones. Daarom besliste de raad van bestuur in 2013 dat bij verkoop van de woning de voortuin kosteloos mocht overgedragen worden aan de nieuwe eigenaars.

Op 16 juni 2022 ondertekenden de directeur en de voorzitter van de maatschappij op het notariaat Kalkense Meersen, geassocieerde notarissen te Laarne (Kalken), een volmacht waarbij machtiging werd gegeven aan alle medewerkers van het notariaat om op te treden in naam van de maatschappij voor de ondertekening van de notariële akte kosteloze overdracht.

2.9.2. Decretaal voorkeurecht Acaciastraat 1 te Wetteren

Via het e-voorkeurecht van de Vlaamse Landmaatschappij kreeg Eigen Dak op 21 november 2022 het voorkeurecht aangeboden van een leegstaand handelspand gelegen Acaciastraat 1 te Wetteren. Dit pand bevindt zich op de hoek Acaciastraat – Victor Van Sandelaan. Gezien dit pand aanpaalt aan een aantal percelen gelegen Victor Van Sandelaan 56 en 57 die sinds 2021 eigendom zijn van de maatschappij, werd beslist het voorkeurecht uit te oefenen. Naast het optimaliseren van de toekomstige inrichting van de site draagt de verwerving van dit pand ook bij tot de realisatie van een uniform bouwvolume dat past binnen het straatbeeld van de Victor Van Sandelaan en Acaciastraat. De akte werd verleden op 26 januari 2023 voor notaris Virginie Bostoen te Gent.

2.10. 100-jarig bestaan Gew.Venn.Eigen Dak

Op maandag 25 april 2022 was het exact 100 jaar geleden dat “de Maatschappij voor het bouwen van Goedkope Woningen Eigen Dak” officieel werd gesticht met als doel te verhelpen aan het schrijnend

gebrek aan woningen in Wetteren na de Eerste Wereldoorlog. In de beginjaren van haar bestaan realiseerde de maatschappij enkel woningen in Wetteren. In een latere fase sloten ook de gemeenten Laarne en Kalken (1954) en Wichelen (1967) aan. Gedurende haar 100-jarig bestaan drukte Eigen Dak haar stempel op de woningbouw, op het verschaffen van sociale huurwoningen en op het creëren van diverse woonwijken binnen haar werkingsgebied. Dat deze heuglijke gebeurtenis quasi samenviel met de ingrijpende hervorming van het Vlaamse huisvestingslandschap waarbij alle SVK's en SHM's in het werkingsgebied worden samengevoegd tot één woonmaatschappij, mocht geen aanleiding zijn om dit eeuwfeest in stilte te laten voorbijgaan. De naam Eigen Dak verdwijnt dan wel uit het straatbeeld maar veel van haar realisaties zullen nog ettelijke jaren zichtbaar blijven. Daarom beslisten de leden van de raad van bestuur om deze speciale verjaardag te vieren samen met alle aandeelhouders, hun vertegenwoordigers en het voltallige personeelsbestand. De festiviteiten gingen door op woensdag 25 mei 2022 in restaurant-feestzaal Geuzenhof te Wetteren.

2.11. Subsidies en Premies

2.11.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2021 – voorschot GSC 2022

Op 20 december ontving Eigen Dak de jaarlijkse afrekening van de GSC voor 2021 en het voorschot voor 2022. De GSC is de financiële tussenkomst van de Vlaamse Overheid berekend op basis van een aantal inkomsten en (forfaitaire) uitgaven om het tekort aan huur- en andere inkomsten op te vangen. De definitieve GSC voor referentiejaar 2021 bedraagt 388.345,45 EUR. Dit is quasi hetzelfde bedrag als voor 2020.

Na inhouding van het reeds ontvangen voorschot eind 2021 en de toekenning van het voorschot voor het lopende boekjaar 2022 ten belope van 90 % berekend op de definitieve GSC van 2021, sluit de afrekening af met een te ontvangen saldo van 393.960,99 EUR. Dit bedrag werd eind 2022 op onze rekening-courant bij de VMSW geboekt.

2.11.2. Energiepremies voor sociale woonactoren (VKF-subsidies)

Ter ondersteuning van het Energie Renovatie Programma 2020 (ERP2020) en de BEN-doelstellingen op langere termijn kunnen sociale woonactoren VKF-subsidies krijgen. De VKF-subsidies worden uitbetaald in twee fasen: 80 % bij bestelling en het resterende saldo na oplevering van de werken.

In 2022 kreeg Eigen Dak een belofte van premie voor de renovatie van 32 woningen in de Achttien Augustuslaan te Wetteren voor een bedrag van 201.820,60 EUR. Hiervan werd reeds 161.456,48 EUR ontvangen als voorschot.

Daarnaast ontvingen wij ook het voorschot van 53.688,27 EUR voor de vervangingsbouw van 6 appartementen in de Hoogstraat te Laarne (belofte 2021: 67.110,34 EUR).

2.12. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg is een gemeentelijk overleg dat minstens 2 maal per jaar moet georganiseerd worden. Op het LWO bespreekt het lokaal bestuur samen met de sociale woonactoren en eventuele andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied actief zijn de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid. Specifiek voor sociale huisvesting worden op het LWO gemeentelijke toewijzingsreglementen, projecten met het oog op de opname ervan in de projectenlijst en de stand van zaken van de lopende en toekomstige projecten besproken.

In Laarne gingen in 2022 3 gewone woonoverleggen door en 1 extra digitaal woonoverleg voor de bespreking van het project 't Binnenhof in functie van de beleidstoets. In Wetteren en Wichelen werd het LWO respectievelijk 2 en 3 maal georganiseerd.

2.13. Bewonersparticipatie

2.13.1. Huurderskrant

In 2022 bracht onze SHM 4 huurderskranten uit. De huurderskrant bestaat uit 8 pagina's. Hiervan zijn 4 pagina's gemeenschappelijk. De andere 4 pagina's kan elke SHM individueel invullen. Bij elke editie trachten we te belichten wat op dat moment actueel is binnen de sociale huisvesting en de samenleving. Dit gaat van het toelichten van de jaarlijkse huurprijsberekening over werfnieuws en bewoners aan het woord tot het informeren over tijdelijke opvang van oorlogsvluchtelingen en delen van energietips.

Zoals altijd houden we de huurders via onze Facebook-pagina op de hoogte van de komst van de nieuwe huurderskrant. Alle huurderskranten zijn ook online terug te vinden op onze website.

2.13.2. Tevredenheidsmeting zittende huurders

In 2020 en 2021 ontvingen 297 huurders een digitale tevredenheidsenquête waarin vragen werden gesteld over de kwaliteit van de woning en de omgeving enerzijds, en de dienstverlening van onze

maatschappij anderzijds. Wegens tijdsgebrek konden de resultaten pas in 2022 geëvalueerd worden. Slechts 82 huurders of 27,61 % voltooiden de enquête. Uit de bevraging over de woning en de buurt kwam tot uiting dat heel wat huurders aanzienlijk lawaai ondervinden van burens. Dit is een veel voorkomende klacht. Veelal heeft dit te maken met een gebrek aan respect voor de burens. Daarom werd beslist om specifiek voor de bewoners van de appartementsgebouwen een sensibiliseringsfolder op te maken. Daarnaast zal aan de ontwerpers van nieuwe projecten ook gevraagd worden om voldoende aandacht te besteden aan de akoestische isolatie van appartementen. Uit de enquête kwam tevens tot uiting dat 4 op de 10 respondenten een gebrek aan privacy ervaart in de tuin of op het balkon. Ook hier zal rekening mee gehouden worden in de ontwerpfase van nieuwe of te renoveren woningen. Verder werd rommel en zwerfvuil in de buurt en de staat van de straten en voetpaden in de buurt als storend ervaren. Eigen Dak voorziet hiervoor in en rond de grotere appartementencomplexen wekelijks een rondgang door de onderhoudsdienst. Meldingen betreffende de staat van het openbaar domein worden overgemaakt aan de gemeente.

Tot slot bleek uit de antwoorden van de respondenten in Laarne dat de oudere woninggroepen aan renovatie of deelrenovatie toe zijn. Deze gebreken zijn gekend en zijn opgenomen in de renovatieplanning.

Wat onze dienstverlening betreft, blijkt dat de bewoners in het algemeen tevreden zijn. De snellere afhandeling van herstellingswerken blijft een werkpunt. Om de doorlooptijd te verkorten, worden de openstaande werkorders regelmatig gecontroleerd en indien nodig overlopen met de betreffende onderaannemer. Om kort op de bal te kunnen spelen worden maandelijks steekproefsgewijs een aantal huurders opgebeld om te informeren naar het verloop van de herstelling.

2.13.3. Project Wonderwoudje te Laarne

De gemeente Laarne informeerde bij onze maatschappij of er interesse was om het monotone groenpleintje in het midden van de wijk Hoogstraat te Laarne om te vormen tot een plek waar beleving, groen, biodiversiteit en ontmoeting centraal staan. Aanleiding was een vraag van BOS+, een organisatie die zich inzet voor bosbehoud, beter bos en meer bos in Vlaanderen en de wereld, om het project Wonderwoudje in de kijker te plaatsen. Wat bijzonder is aan dit project is dat de bewoners van nabij betrokken worden, zowel bij het ontwerp als bij de uitvoering. Gelet op de maatschappelijke en ecologische meerwaarde van dit project verklaarde de raad van bestuur zich unaniem akkoord om het pleintje kosteloos ter beschikking te stellen van de gemeente Laarne voor een periode van 15 jaar. De inrichtings- en onderhoudskosten worden gedragen door de gemeente.

2.14. Sociale dienstverlening

2.14.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2022 kregen 57 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Bij 5 van deze nieuwe huurders (8,77 %) stelden zich in de loop van het jaar reeds problemen van uiteenlopende aard:

- 2 huurders veroorzaakten leefbaarheidsproblemen;
- 2 huurders kampten met betalingsproblemen;
- 1 huurder kampte met betalingsproblemen en veroorzaakte leefbaarheidsproblemen.

Dit is een sterke daling t.o.v. vorig jaar toen dit 22,73 % van de nieuwe huurders bedroeg.

Steeds vaker stellen we vast dat huurders in een appartementsgebouw onvoldoende of geen rekening houden met de burens waardoor wij al snel meldingen van (lawaai)overlast ontvangen. Via bemiddeling vanuit onze sociale dienst proberen wij huurders attent te maken op hun huurdersverplichtingen. In sommige situaties volstaat dit niet en werken wij samen met externe diensten (politie, OCMW, ...) of organiseren we bemiddelingsgesprekken. In laatste instantie kan de huurder worden opgeroepen voor het vrederecht.

2.14.2. Blokbusters

Eigen Dak en CC Nova mochten op zaterdag 10 september voor de derde keer de mobiele radioshow Blokbusters ontvangen, een initiatief van theatermakers CirQ! Showbizz Bart en Griet Dobbelaere presenteerden vanuit de Tuinwijk in Wetteren een live uitzending. De hosts van dienst voerden hartverwarmende babbels met de bewoners uit de wijk. Daarin kwamen enkele bijzondere mensen en verhalen aan bod. Tweedehandswinkel 't Ensemble organiseerde voor deze gelegenheid een modeshow en stelde zich zo voor aan de buurt.

Het was een topevenement en dit ondanks het regenweer. Boeiende verhalen en mooie liedjes, meer was er niet nodig voor het presentatie-duo om onze huurders en de wijk te laten stralen. De uitzending

ging door van 16u tot 19 u en werd live uitgezonden op de lokale zender Accent en live gestreamd via www.blokbusters.tv.

2.15. Aansluiting patrimonium op fibernetwerk

Het Vlaams nutsbedrijf Fiberklaar legt als netwerkbeheerder een open glasvezelnetwerk aan in een groot deel van Vlaanderen. De aansluitingen op het fibernet zowel in de straat als deze op privégrond worden momenteel nog gratis gerealiseerd zonder dat er abonnementsverplichtingen aan vast hangen. Het bestaande kopernetwerk waar de meeste providers momenteel gebruik van maken zal 5 jaar na de aanleg van fiber in een gemeente uitgeschakeld worden. Binnen ons werkingsgebied werd het fibernetwerk al aangelegd in de gemeente Wetteren. In 2022 is Fiberklaar ook gestart met de aanleg van het fibernetwerk in de gemeente Laarne. Door het toenemend aantal vragen van huurders of hun woning kan aangesloten worden en omdat een huisaansluiting momenteel nog gratis is en geen enkele verplichting inhoudt, werd toelating gegeven aan Fiberklaar om alle aansluitbare woningen in ons patrimonium aan te sluiten. Volgens een eerste evaluatie door Fiberklaar van ons patrimonium zijn er 873 woongelegenheden aansluitbaar. Er werd afgesproken de werken uit te voeren per woninggroep. Alvorens de werken aan te vatten, gaat een plaatsbezoek door met de verantwoordelijke van onze technische dienst en wordt een leidingtracé uitgetekend door de onderaannemer van Fiberklaar. De werken worden pas aangevat na akkoord van de maatschappij. We merken dat de dossiers voor de appartementsgebouwen onvoldoende uitgewerkt zijn waardoor er bij de technische dienst veel vragen rijzen over de praktische uitvoering. Door de hoge werkdruk zal dan ook geen prioriteit worden gegeven aan het nazicht en de opvolging van deze dossiers.

2.16. Vorming van de woonmaatschappij

2.16.1. Overname/overdracht patrimonium

Eigen Dak vormt samen met SVK LWW de woonmaatschappij met als werkingsgebied de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren, kortweg Gent-Oost.

De gemeente Wachtebeke heeft 371 sociale huurwoningen op haar grondgebied. 118 hiervan zijn eigendom van de SHM Volkshaard uit Gent. De overige 253 woningen zijn van de VMSW en worden beheerd door SHM Volkshaard.

Uit gesprekken met de VMSW is gebleken dat zij hun woningen definitief wensen over te dragen aan de woonmaatschappij Gent-Oost tegen boekwaarde. Het bestuur verklaarde zich in 2022 principieel akkoord om in afwachting van de definitieve overname van de woningen, de beheersovereenkomst van Volkshaard over te nemen. Gezien een dergelijke toename van het aantal te beheren woningen de werkdruk bij de interne diensten aanzienlijk verhoogt, werd beslist de aanvang van de beheersovereenkomst uit te stellen tot na de vorming van de woonmaatschappij. Er werd afgesproken met Volkshaard dat zij, in afwachting van de overdracht van de beheersovereenkomst, als een goede huisvader blijven instaan voor het onderhoud van de woningen. Om een zicht te krijgen op de typologieën en de staat van de woningen werden de woningen op 8 september 2022 bezocht door de diensthoofden van de technische dienst van Eigen Dak en SHM Volkshaard.

WM Gent-Oost moet in Lochristi en Wachtebeke in totaal 466 woningen en een aantal gronden overnemen van SHM Volkshaard. Het decreet van 9 juli 2021 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen legt een cascade op hoe de overdracht moet gebeuren. Het kabinet van minister Diependaele bevestigde tijdens een digitaal overleg op 21 april 2022 dat elke overdracht bij voorkeur tegen een vergoeding in aandelen moet verlopen, tenzij het een beperkt aantal woningen (<100) betreft. Indien een overdracht via aandelen niet mogelijk is, kunnen de overdragende en overnemende partijen vrij onderhandelen over de overdrachtprijs. Als dat ook niet lukt, zal de minister van Wonen de overdrachtprijs bepalen op basis van een schatting door Vlabel. Vlabel zal hierbij rekening houden met een studie uitgevoerd door de KU Leuven ter bepaling van de venale waarde van een sociale huurwoning, de zgn. sociale venale waarde.

SHM Volkshaard houdt evenwel vol dat haar patrimonium moet overgedragen worden tegen geld.

Uit simulaties die de VMSW recent maakte voor de WM Gent-Oost, bleek dat een overdracht tegen geld - ook al zou dit bijvoorbeeld maar tegen de helft van de venale waarde zijn - niet haalbaar is. Om de financiële leefbaarheid van de WM Gent-Oost niet in het gedrang te brengen, zal dan ook resoluut worden gekozen voor het voorkeursscenario van het beleid, zijnde een overdracht tegen aandelen.

De uiterste datum voor overdracht van alle onroerende goederen is 31 december 2027.

2.16.2. Projectstructuur - ondersteuning Trifinance

Op 15 februari 2022 ging de startvergadering door met alle bevoegde schepenen en ambtenaren van de lokale besturen van het nieuw werkingsgebied en de vertegenwoordigers van Eigen Dak en SVK LWW. Hierop werd ondermeer de projectstructuur afgesproken :

Beslissingsgroep / stuurgroep	Strategische lijnen uitzetten en beslissen over de voorstellen van het projectteam	Schepenen van de lokale besturen, voorzitters SHM's en SVK's: Laarne: Hilde Nobels Lochristi: Tom De Grauwe Wachtebeke: Christine Bax Wetteren: Piet Van Heddeghem Eigen Dak: Myriam Verhoeven SVK LWW: Michaël Beeckman
Projectteam	Het projectteam trekt het traject en is dus verantwoordelijk om het traject te realiseren. Het team kan, waar dit nodig is, specifieke thematische werkgroepen oprichten. De leden van het projectteam kunnen elk 'trekker' zijn van bepaalde specifieke aspecten van het traject.	Directeur Eigen Dak: Franky Van Poucke Coördinator SVK LWW: Jenny Oosterlinck Coördinator Woonplus: Delitsia Van Cassel Laarne: Els Jacobs Lochristi: Bert Haems Wachtebeke: Cindy Kenis Wetteren: Ann-Sophie De Cloedt
Wergroepen	Wergroepen per team: HR, ICT, boekhouding, financiën, patrimonium, ...	
Managementteam MAT	Regelmatig overleg om het veranderingstraject op te volgen, maar toch ook al om zaken op elkaar af te stemmen,	Directeur Eigen Dak: Franky Van Poucke Coördinator SVK LWW: Jenny Oosterlinck

Eén van de eerste beslissingen van de beslissingsgroep was de aanstelling van het consultancy-bureau TriFinance uit Berchem. Dit gebeurde op basis van een prijsvraag gericht aan de pool van 5 geselecteerde consultancykantoren binnen de raamovereenkomst opgemaakt door de VMSW in het kader van het verstrekken van een ondersteuningstraject aan de SHM's bij de vorming van de woonmaatschappijen. De opdracht van TriFinance bestaat uit het bieden van ondersteuning bij de opmaak van het organisatiemodel van de woonmaatschappij. Daarnaast staan zij ons ook bij doorheen het volledige juridisch en sociaalrechtelijk fusietraject van Eigen Dak en SVK LWW.

Op donderdag 28 april 2022 vond er op ons kantoor een eerste verkennend gesprek plaats met de heer Tom Vanpoucke en mevrouw Lien Rechem van TriFinance, mevrouw Sofie Desmet van Vandelanotte Legal, onderaannemer van TriFinance, de coördinator van SVK LWW, mevrouw Jenny Oosterlinck en onze directeur, de heer Franky Van Poucke.

Op 12 mei kwam het managementteam voor het eerst samen. Er werd afgetoetst wat SVK en Eigen Dak bindt en op welke vlakken wij verschillen in onze werkingen. Ook werd gepolst wat de mogelijke hindernissen zouden kunnen zijn in het transitietraject maar ook naar de opportuniteiten die de eenmaking van Eigen Dak en SVK kan scheppen. Dezelfde oefening werd gemaakt tijdens een informeel ontmoetingsmoment met alle medewerkers van Eigen Dak en SVK LWW. Dit ging door op 21 juni 2022 in de cafetaria van de nieuwe sporthal te Wetteren. De resultaten van deze reflectie-momenten werden meegenomen in de verdere uitwerking van het operationeel traject. Tijdens het volledige proces wordt gewerkt met thematische overlegsessies voor alle betrokken medewerkers van SVK en Eigen Dak.

De samenwerking met TriFinance en haar onderaannemers verloopt zeer positief. De tijdslijn wordt stipt nageleefd en de praktische ondersteuning in de diverse trajecten (operationeel, juridisch en sociaal-rechterlijk) is zeer constructief en professioneel. De juridische vorming van de woonmaatschappij is voorzien op 30 juni 2023. Hiertoe zal een Buitengewone Algemene Vergadering doorgaan op 9 juni 2023. Intussen wordt vooral gefocust op de opmaak van de nieuwe statuten, het intern reglement, het takenmatrix van de nieuwe organisatie en het nieuw personeelsstatuut waarop de bestaande medewerkers van Eigen Dak en LWW vrijblijvend kunnen intekenen.

Het feit dat binnen elk trajectdomein gewerkt wordt met specialisten die vertrouwd zijn met de huisvestingssector en in het bijzonder met het begeleiden van andere SHM's in hun transitie tot woonmaatschappij, is een grote meerwaarde.

2.16.3. Tijdelijke verlenging erkenning Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak.

De erkenning van de SHM's liep in principe van rechtswege af op 31 december 2022. Gelet op het lange en complexe vormingstraject van de woonmaatschappij, besliste onze SHM om gebruik te maken van de mogelijkheid om haar erkenning met zes maanden te verlengen. Aan consultancy-bureau TriFinance werd opdracht gegeven de aanvraagprocedure tot verlenging van de erkenning op te starten. Het aanvraagdossier werd ingediend op 9 september 2022. De minister achtte bewezen dat onze SHM een duidelijke visie en plan van aanpak had om tegen uiterlijk 30 juni te voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend. Onze erkenning werd verlengd tot 30 juni 2023.

2.16.4. Nieuw toewijzingsmodel en vorming toewijzingsraad

Het Vlaams decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen voorziet onder meer een nieuw toewijzingsstelsel met oog voor 1) de specifieke woonknoten, 2) de lokale binding en chronologie en 3) de bijzondere doelgroepen.

Hierbij is een belangrijke rol weggelegd aan de toewijzingsraad. De toewijzingsraad zal een ontwerp toewijzingsreglement opstellen en staat in voor de latere praktische uitvoering van de toewijzingsregels. Het is echter niet noodzakelijk dat de effectieve toewijzingen door de toewijzingsraad gebeuren. Dit kan gedelegeerd worden aan de administratie of een subcomité. In de toewijzingsraad zetelen de gemeenten van het werkingsgebied. Daarnaast kunnen ook huisvestings- en welzijnsactoren en OCMW's uit het werkingsgebied deel uitmaken van de toewijzingsraad.

Op 11 augustus 2022 ging in het gemeentehuis van Laarne een eerste overleg door in het teken van het nieuw toewijzingsmodel dat in de woonmaatschappij zal toegepast worden. In afwachting van de vorming van de toewijzingsraad werd beslist een werkgroep 'nieuw toewijzingsreglement' te vormen met vertegenwoordigers van de gemeenten, OCMW's, Eigen Dak en SVK LWW. De werkgroep heeft als taak binnen het nieuw wettelijk kader een ontwerp van toewijzingsreglement op te maken. Hierbij kan rekening gehouden worden met het verwachtingspatroon van lokale besturen inzake toewijzing aan bepaalde doelgroepen en de reeds bestaande gemeentelijke toewijzingsreglementen.

Het nieuwe model gaat sterk uit van een langdurige woonbinding. Zo zal de kandidaat-huurder die in de laatste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in dezelfde gemeente of in het werkingsgebied van de woonmaatschappij heeft gewoond voorrang krijgen. De gemeenten kunnen deze voorwaarde ook nog verstrengen. Wij ontvingen reeds signalen dat er consensus zou zijn tussen de lokale besturen van het nieuw werkingsgebied om de lokale binding niet te verstrengen.

Het overleg inzake nieuw toewijzingsreglement en vorming van de toewijzingsraad zal gefaciliteerd worden door de IGS Woonplus en is voorzien in voorjaar 2023. Via reparatiebesluit van 15 juli 2022 werd beslist dat de initiële datum van inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsreglement, zijnde 1 januari 2023, werd verplaatst naar 1 oktober 2023.

2.16.5. Centraal inschrijvingsregister (CIR)

Gelijktijdig met het nieuw toewijzingsreglement zal ook het Centraal Inschrijvingsregister in voege treden. In het kader van de datamigratie van ons kandidatenregister naar het centraal inschrijvingsregister (CIR) bezorgde onze maatschappij een ondertekende vertrouwelijkheidsovereenkomst aan de VMSW en gaven wij opdracht aan onze softwareleverancier om het kandidatenregister over te maken aan de VMSW. De VMSW besliste nadien de vertrouwelijkheidsovereenkomst te vervangen door een protocol om het juridisch sluitender te maken.

2.16.6. Bestemmingswijziging Felix Beernaertsplein 55/11 te Wetteren

Eind 2022 liep het huurcontract van het kantoor van SVK LWW in Margote te Wichelen ten einde. Gezien het appartement Felix Beernaertsplein 55 bus 11 gelegen boven onze kantoren leeg stond en rekening houdend met de toekomstige incorporatie van de SVK-werking in Eigen Dak, werd beslist om het kantoor van SVK, in afwachting van een nieuwe locatie voor de woonmaatschappij, onder te brengen in dit appartement. Hiertoe diende de bestemming van het appartement gewijzigd te worden van woonfunctie naar kantoorfunctie. Sedert 12 december 2022 is SVK LWW actief op haar nieuw adres.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2022

WETTEREN

3.1.1. Oude Gentweg – Fase III Opbouw 12 woonentiteiten + infrastructuur – 4340/2016/0219/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: Architects Unplugged (Christian Chody) - Turnhout
Ingenieur stabiliteit: Studiebureau Riessauw bvba - Gent
Ingenieur technieken: STIR bvba - Koekelberg
EPB-verslaggever: STIR bvba - Koekelberg
Ventilatie verslaggeving: STIR bvba - Koekelberg
Veiligheidscoördinator: Veto & partners nv - Oosterzele
Ontwerper infrastructuur: Studiebureau Goen - Wetteren

Financiering: FS3

Voorlopige oplevering: 10/05/2021

Eindafrekening: € 1.883.076,69

Definitieve oplevering: 01/09/2022



3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2022

LAARNE

3.2.1. Sloop 6 woningen Hoogstraat 23-33 te Laarne – 4340/2017/0096/02

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert - Berlare

Financiering: FS3

Raming: € 28.640,00

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 11/12/2020

Stedenbouwkundige vergunning: 04/03/2021

Openbare procedure: 23/06/2021

Aannemer: bv Smet aannemingen - Beveren

Bestelbrief: 04/11/2021

Bestelbedrag: € 15.957,50

Aanvangsdatum: 24/01/2022

Uitvoeringstermijn: 20 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 12/02/2022

Termijnverlengingen: 0 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 22/02/2022

Wijzigingen aan de opdracht: € -3.277,50

Prijsherziening: niet van toepassing

Eindbedrag: € 12.680,00



WICHELEN

3.2.2. Ankerhofke - Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp Opbouw 21 woonegelegenheden – 4340/2012/0326/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Architect: 2DVW - Antwerpen
Ingenieur stabiliteit: Studie 10 - Lier
Ingenieur technieken: Studie 10 - Lier
EPB-verslaggever: Studie 10 - Lier
Veiligheidscoördinator: Vetraco - Waasmunster

Woonegelegenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Financiering: FS3

Raming: € 3.326.515,65

Gunstig advies voorontwerp: 06/05/2015

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

Stedenbouwkundige vergunning: 22/04/2016

Openbare procedure: 31/03/2017

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 24/11/2017

Aannemer: Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba - Aalst

Bestelbrief: 08/02/2018

Bestelbedrag: € 3.224.895,65

Aanvangsdatum: 01/04/2018

Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 05/07/2019

Termijnverlengingen: 199 kalenderdagen

Op 15 juni 2020 werd aannemer Bouwbedrijf Van Herreweghe failliet verklaard en diende Eigen Dak een nieuwe procedure overheidsopdrachten op te starten voor aanstelling van een nieuwe aannemer om de werken te voltooien.

Prijsherziening: € 10.435,64

Eindbedrag na faillissement: € 2.061.831,95 (incl. prijsherziening)

Vrijgave bankwaarborg ten gunste van Eigen Dak: € 161.250,00

Verderzetting van de werken na faling eerste aannemer

Openbare procedure voltooiing: 14/01/2020 => geen inschrijvingen

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking: 15/02/2021

Aannemer: Wycor nv - Wetteren

Bestelbrief: 15/04/2021

Bestelbedrag: € 1.322.275,50

Aanvangsdatum: 20/05/2021

Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 16/09/2021

Termijnverlengingen: 169 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 24/06/2022

Wijzigingen aan de opdracht: € 42.011,00

Waardeverminderingen: € -2.280,86

Prijsherziening: € 120.387,00

Eindbedrag: € 1.482.392,64



3.3. Projecten in uitvoering

WETTEREN

3.3.1. Brusselsesteenweg 105 – Biezen Opbouw 20 wooneenheden + infrastructuur – 4340/2002/1802/05

Architect: Marc Blomme - Wetteren
Veiligheidscoördinator: Micconsult bvba - Aalst
Studie stabiliteit: Stabitec - Gent
Studie technieken: Micconsult bvba - Aalst
EPB- verslaggever: Micconsult bvba - Aalst
Ontwerper wegen-, rioleringswerken: Goen Studiebureau - Wetteren
Woongelegenheden: 15 appartementen + 5 eengezinswoningen
Financiering: FS3
Raming: € 3.196.728,90

Principieel akkoord voorontwerp infrastructuur: 18/11/2016
Gunstig advies voorontwerp bouw: 09/02/2017
Stedenbouwkundige vergunning: 07/05/2018
Openbare procedure: 08/02/2019

Gunstig advies gunning: 23/05/2019
Aannemer: Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba - Aalst
Bestelbrief: 21/08/2019
Bestelbedrag: € 3.201.007,45
Aanvangsdatum: 07/10/2019
Uitvoeringstermijn: 720 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 25/09/2021

Op 15 juni 2020 werd aannemer Bouwbedrijf Van Herreweghe failliet verklaard en diende Eigen Dak een nieuwe procedure overheidsopdrachten op te starten voor aanstelling van een nieuwe aannemer om de werken te voltooien.
Eindbedrag na faillissement: € 205.663,89 (excl. prijsherziening)
Prijsherziening: € - 3.719,31

Verderzetting van de werken na faling eerste aannemer

1° Openbare procedure voltooiing : 20/01/2021 => 1 inschrijver: prijs te hoog
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking: 08/03/2021 => zelfde inschrijver: prijs te hoog
2° Openbare procedure voltooiing : 29/04/2021

Gunstig advies gunning: 28/05/2021
Aannemer: Everaert-Cooreman nv - Overmere
Bestelbrief: 04/08/2021
Bestelbedrag: € 3.568.722,32
Aanvangsdatum: 13/09/2021
Uitvoeringstermijn: 621 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 27/05/2023
Termijnverlenging: 124 kalenderdagen

Vermoedelijke einddatum: 2/10/2023



3.3.2. Achttien Augustuslaan te Wetteren Integrale renovatie 27 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

Ontwerpers: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren
Ingenieur stabiliteit: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren
Ingenieur technieken: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren
Veiligheid: Vetraco - Waasmunster
EPB- ventilatie: VCCA - Kalken

Woongelegenheden: 32 eengezinswoningen, waarvan:
27 totaalrenovaties (met uitzondering van het dak)
5 gevelrenovaties

Financiering: FS3

Maximum prijsplafond VMSW: € 4.448.539,34

Raming: € 4.254.154,04 (95,63 %)

Stedenbouwkundige vergunning: 13/08/2021

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2022

Openbare procedure: 21/03/2022 => De openbare procedure werd stopgezet omwille van een substantiële onregelmatigheid in de offerte van de laagst biedende inschrijver en de te hoge inschrijvingsbedragen van de overige bidders.

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 21/06/2022

Gunstig advies gunning: 13/09/2022

Aannemer: P.I.C. bv - Laarne

Bestelbrief: 17/10/2022

Bestelbedrag: € 5.294.044,66

Aanvangsdatum: 09/01/2023

Uitvoeringstermijn: 730 kalenderdagen

Op vraag van de aannemer werd beslist de werken in twee fasen uit te voeren.

Fase 1: 13 totaalrenovaties en 3 gevelrenovaties
start 09/01/2023 - einde 10/12/2023 : 335 kalenderdagen

Fase 2: 14 totaalrenovaties en 2 gevelrenovaties
start 08/02/2024 - einde 08/01/2025 : 335 kalenderdagen

De werken worden geschorst tussen fase 1 en 2 om een verhuisbeweging mogelijk te maken.

Contractuele einddatum: 08/01/2025



LAARNE

3.3.3. Hoogstraat 23-33 te Laarne

Design en Build, vervangingsbouw van 6 sociale woonentiteiten naar 6 woonentiteiten – 4340/2017/0096/01

Ontwerper: Sileghem & Partners - Zwevegem

Woongelegenheden: 6 appartementen

Financiering: FS3

Maximum prijsplafond VMSW: € 867.995,00

Stedenbouwkundige vergunning: 23/09/2021

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 8/12/2021

Aannemer: Damman - Deerlijk

Bestelbrief: 16/12/2021

Bestelbedrag: € 858.402,84

Aanvangsdatum: 19/04/2022

Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 01/09/2023

Termijnverlenging: 27 kalenderdagen

Vermoedelijke einddatum: begin oktober 2023



3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

3.4.1. Christus Koning - Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren Vervangingsbouw 83 woonegelegenheden + infrastructuur – 4340/2017/0095/02

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: VOLT architecten - Gent
Ruimtelijke planner: Atelier Grasland - Gent
Landschapsarchitect: VOLT architecten & Grasland - Gent
Ingenieur stabiliteit: Norbert Provoost - Gent
Ingenieur bouwkunde voor wegenis- en rioleringswerken: Norbert Provoost - Gent
Ingenieur technieken: VOLT architecten - Gent
VC, EPB en ventilatieverslaggever: Energie Bewust Wonen - Lochristi

Woonegelegenheden:

76 appartementen, waarvan 4 aangepast voor rolstoelgebruikers
7 eengezinswoningen
1 buurthuis

De werken worden gefaseerd uitgevoerd:

Fase 1: afbraak zone toegang parochiaal centrum Christus Koning (30kd)
Fase 2: aanleg wegenis + groenaanleg zone toegang parochiaal centrum (60wd)
Fase 3: afbraak overige woningen en wegenis + bouwrijp maken site (60kd)
Fase 4: geothermische boringen (deel 1) + kelders + vloerplaat woningen en appartementen (120kd)
Fase 5: aanleg wegenis en riolering (t.e.m. onderfundering - fundering) + sleuf nutsleidingen (60wd)
Fase 6: vervolg van de bouwwerken appartementen/woningen+ boringen deel 2 (660 kd)
Fase 7: aanleg wegenis (90 kd)
Fase 8: groenaanleg (60 wd)

De werken worden als volgt aanbesteed:

1. Afbraak wegenis en gebouwen (aanbestedende overheid Eigen Dak)
2. Infrastructuur (aanbestedende overheid VMSW)
3. Bouwwerken (aanbestedende overheid Eigen Dak)
4. Groenaanleg (aanbestedende overheid VMSW)

AFBRAAK WEGENIS EN GEBOUWEN (Eigen Dak)

Financiering: FS3

Raming sloop gebouwen en bouwrijp maken van de projectsite: € 367.341,54

De sloop wordt 38 % gesubsidieerd door de VMSW en het bouwrijp maken 100 %.

Omgevingsvergunning: 19/04/2022

Openbare procedure: 27/09/2022

Gunstig advies gunning: 17/11/2022

Op 25/11/2022 informeerde Eigen Dak de gekozen en niet-gekozen inschrijvers. De laagst biedende niet-gekozen inschrijver Devagro uit Waregem dagvaardde onze maatschappij op 12/12/2022 in kortgeding tot schorsing van de gunningsbeslissing. Daarnaast diende hij tevens een vordering in tot vernietiging van de gunningsbeslissing. Hij gaat niet akkoord met de reden waarom zijn offerte niet werd gekozen (prijsverantwoording onvoldoende gemotiveerd). Mr. Casteleyn uit Lokeren werd aangesteld om onze belangen te verdedigen.

De rechtbank in kortgeding oordeelde bij vonnis van 22/02/2023 dat de vordering tot schorsing ontvankelijk doch niet gegrond was. De vordering tot vernietiging werd ondertussen doorgehaald door de tegenpartij.

Aannemer afbraak: Peter Van De Velde - Wichelen

Bestelbrief: 30/03/2023

Bestelbedrag: € 246.838,03

Aanvangsdatum: 08/05/2023

Uitvoeringstermijn: 90 kalenderdagen

De werken worden in 2 fasen uitgevoerd (fase 1 en fase 3). Tussen fase 1 en 3 wordt de uitvoering geschorst voor een periode van 90 kalenderdagen.

BOUWWERKEN (Eigen Dak)

Financiering: FS3

Maximum prijsplafond bouw VMSW: € 12.312.122,46

Raming bouw: € 12.706.082,14 (103,20 %)

Gunstig advies uitvoeringsdossier bouw: 31/01/2022

Omgevingsvergunning: 19/04/2022

INFRASTRUCTUUR + GROENAANLEG (VMSW)

Raming wegenis: € 689.186,05

Raming groenaanleg: € 344.252,91

Gunstig advies voorontwerp: 26/07/2021

Omgevingsvergunning: 19/04/2022

Openbare procedure VMSW: 27/09/2022

Aannemer: Pevenage & Zoon - Zottegem

Bestelbrief: 12/12/2022

Bestelbedrag: € 693.710,42, waarvan € 93.816,62 ten laste van Eigen Dak

Aanvangsdatum: 14/08/2023

Uitvoeringstermijn: 210 werkdagen

De werken worden uitgevoerd in 3 fasen (fase 2, 5 en 7). Tussen fase 2 en 5 wordt de uitvoering geschorst voor een periode van circa 210 kalenderdagen en tussen fase 5 en 7 voor een periode van circa 360 kalenderdagen.

3.4.2. Collegiebaan 71-73, Verbindingsstraat 4 te Wetteren

Sloop van 1 woning en vervangingsbouw: 4 woonentiteiten – 4340/2018/0052/01

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Gent

Ingenieur technieken: Micconsult - Erpe-Mere

Veiligheidscoördinator: Veto & partners - Oosterzele

Sloopopvolgingsplan: Profex (United Experts nv) - Beringen

Woongelegenheden: 1 grote eengezinswoning + 3 appartementen

Financiering: FS3

Maximum prijsplafond VMSW: € 836.433,00 euro

Gunstig advies schetsontwerp: 04/01/2022

Het voorontwerp wordt op het projectportaal van de VMSW geplaatst in mei 2023.

3.4.3. Binnenkouter Westrem

Bouwen van 13 wooneenheden + infrastructuur – 4340/2010/0798/03

Samenwerking: Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde (SBK)

BOUWWERKEN (SBK + Eigen Dak)

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: T.V. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren

Ingenieur stabiliteit: T.V. Robuust - Gent

Ingenieur technieken: T.V. Robuust - Gent

EPB- en ventilatieverslaggever: T.V. Robuust - Gent

Veiligheidscoördinator: VCCA - Wetteren

Woongelegenheden:

Eigen Dak: 13 huurwoningen (7 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning met 6 appartementen)

SBK: 18 koopwoningen (13 grondgebonden woningen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen)

Financiering: FS3

Maximum prijsplafond VMSW: € 2.182.750,59

Raming bouw: € 2.027.758,687 (92,90 %)

Gunstig advies voorontwerp bouw: 21/01/2022

INFRASTRUCTUUR + GROENAANLEG (VMSW)

Ontwerper infrastructuur: studie bureau BVP uit Lochristi

Veiligheid infrastructuur: VCCA uit Kalken

Raming infrastructuur: € 549.713,50

Gunstig advies voorontwerp infrastructuur: 07/12/2021

De verkavelingsaanvraag is ingediend op 12 oktober 2022 en de omgevingsaanvraag op 28 november 2022. De uiterlijke beslissingstermijn voor de omgevingsvergunning is 5 juni 2023. De uitvoeringsdossiers voor bouw en infrastructuur zijn in opmaak.

Naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen zal de werking van de koopmaatschappij SBK Dendermonde worden opgenomen in de woonmaatschappij Stek 92 uit Dendermonde. Dit impliceert een juridische splitsing van SBK. Concreet betekent dit dat de gronden in Westrem eigendom worden van Eigen Dak. Stek 92 liet ondertussen weten dat zij het project niet meer zullen realiseren. Eigen Dak zal in de plaats treden van SBK en bijgevolg optreden als bouwheer van zowel de huur- als de koopwoningen. Dit betekent ook dat de voorbereiding van de aanbesteding, publicatie en projectopvolging van het volledige project door de dienst projecten van Eigen Dak zal gebeuren. Gezien de beperkte ervaring van Eigen Dak met de realisatie van koopwoningen toonde Stek 92 zich evenwel bereid een adviserende rol op zich te nemen voor het koop-luik. Alle afspraken zullen vastgelegd worden in een overeenkomst.



3.4.4. Administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 te Wetteren Verbouwing en uitbreiding bestaand kantoorgebouw – 4340/2019/0157/01

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren
Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Financiering: FS3
Kantoor: uitbreiding bestaand kantoorgebouw

Het oorspronkelijke idee om het huidige kantoor te verbouwen, is gewijzigd. Het appartement gelegen boven ons huidig kantoor werd eind 2022 in gebruik genomen door het SVK LWW als kantoorruimte. Door de toekomstige incorporatie van de SVK-werking in de woonmaatschappij is een reorganisatie van de bestaande werkplekken op het gelijkvloers en de eerste verdieping vereist. De uitbreiding en wijziging binnen de huidige planindeling van het gebouw stoot echter op zijn limieten. Wil men een verantwoorde ingreep voorzien binnen de huidige context, dan kan dit enkel door het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen compleet te ontmantelen. Het kostenplaatje van dergelijke renovatie is echter vrij hoog. Er wordt daarom gedacht om uit te kijken naar een andere locatie. Een mogelijke optie is om nieuwe kantoren te integreren in het sociaal woningbouwproject dat zal gerealiseerd worden op de site Victor Van Sandelaan-Acaciastraat te Wetteren.

In afwachting zal de raadzaal in het huidige kantoor op het Felix Beernaertsplein ingericht worden als werkplek voor de dienst huurbegeleiding. Hierdoor zullen bepaalde vergaderingen in de toekomst op verplaatsing doorgaan.

3.4.5. 72 appartementen Roosbroeklaan te Wetteren Betonherstel dakranden – 4340/2017/5044/01

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert - Berlare
Veiligheidscoördinator: Veto & partners - Oosterzele
Financiering: marktconforme lening (dossier valt onder onderhouds- en herstellingswerken)
Raming: € 61.200,00

Gunstig advies voorontwerp: 28/10/2022

Het aanbestedingsdossier is in opmaak. De publicatie zal gebeuren via een onderhandelings-procedure zonder bekendmaking en is voorzien in de periode mei - juni 2023.

**3.4.6. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren
Aanpassing borstwering balkons – 4340/2020/0388/01**

Ontwerper: architect Marc Blomme - Wetteren
Financiering: FS3

Het dossier voorontwerp wordt ingediend in de tweede helft van 2023.

**3.4.7. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren
Vernieuwen kitvoegen balkons – 4340/2021/0231/01**

Ontwerper: architect Marc Blomme - Wetteren
Gunstig advies renovatietoets: 28/10/2022
Financiering: FS3

Het dossier voorontwerp wordt ingediend in de tweede helft van 2023.

**3.4.8. Duinenoord Wetteren
Omvorming gaskachels naar cv op aardgas en herconditionering elektrische installatie
– 4340/2017/0543/01**

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 16 woningen 65+
Financiering: FS3

Dit dossier zal herbekeken worden in kader van de klimaatdoelstellingen 2050 waardoor het dossier uitgebreid wordt met andere deelrenovaties: gevelrenovatie/ isolatie + dak en gevelschrijnwerk.

**3.4.9. Verbindingstraat 1 te Wetteren
Vervanging elektrische verwarming door cv-installatie op gas – 4340/2013/0135/01**

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 2 appartementen
Raming: € 33.000,00

De omschakeling van de verwarming gaat telkens gepaard met een herconditionering van de elektrische installatie. Dit dossier zal herbekeken worden in kader van de klimaatdoelstellingen 2050 waardoor het dossier mogelijks uitgebreid wordt met andere deelrenovaties.

3.4.10. Victor Van Sandelaan 56-57- Acaciastraat 1 te Wetteren – 4340/2021/0542/01 - 02

De 2 panden op het terrein Victor Van Sandelaan zijn in zeer slechte staat en moeten samen met het aanpalende pand Acaciastraat 1 gesloopt worden.

Sloopopvolgingsplan: Profex (United Experts nv) - Beringen
Financiering: FS3

De huisvestingsmaatschappij heeft contact opgenomen met de eigenaars van de drie woningen palend aan het perceel Acaciastraat 1, in functie van een eventuele verkoop van hun woning aan Eigen Dak. Alle eigenaars waren akkoord om een schatting van hun woning te laten uitvoeren. De schattings-verslagen zullen dienen als basis voor verdere onderhandelingen.

De gemeente Wetteren had aangestuurd op een bijeenkomst met de ontwerpers en ontwikkelaar van het gebied Moutmolen (BSS architecten/ bouwheer Elbeko). Dit gebied van 1,3 ha grenst niet direct aan



onze percelen. Om de toekomstige ontwikkeling van beide gebieden op elkaar af te stemmen, is het echter zinvol en noodzakelijk met alle partijen rond de tafel te zitten. Een eerste bijeenkomst vond plaats in het gemeentehuis op 15 maart 2023. Momenteel is de eigenaar van het tussengebied de ontbrekende schakel om de besprekingen op te starten. Gezien Elbeko snel van start wil gaan met de ontwerpfase van haar deel van de site, proberen zij contact op te nemen met deze persoon. Eigen Dak voorziet in 2024 een ontwerpwedstrijd voor de ontwikkeling van haar percelen.

3.4.11. Neerstraat te Wetteren – 4340/2021/0542/01-02

Dit project betreft de ruil van een perceel uitgeruste grond gelegen in de Neerstraat, eigendom van de gemeente Wetteren, tegen een perceel van de maatschappij op de hoek van de Sportstraat en Eeminckstraat. Hierop staan momenteel 12 kleine duo-woningen uit de jaren '50.

De ontwikkeling van de site Neerstraat kan niet los gezien worden van de optimalisatie van het bestaand mobiliteitssysteem. Er zal bijgevolg een nieuw rooilijnplan moeten opgemaakt worden. Het inschakelen van de Noordlaan voor autoverkeer in de richting van het centrum zorgt er voor dat de Neerstraat ingericht kan worden als woonstraat. De bepaling van de nieuwe rooilijn resulteert in een kleinere te bebouwen oppervlakte t.o.v. de initiële perceelsoppervlakte.

Om het bouwpotentieel van het perceel te onderzoeken, liet Eigen Dak een volumestudie uitvoeren door ontwerp bureau Volt uit Gent. Volgens de studie kunnen op het perceel van de gemeente circa 13 woonentiteiten gerealiseerd worden. Eigen Dak bekijkt samen met de gemeente of het aanpalende perceel met garages eventueel kan verworven worden. In het uitbreidingscenario voorziet de volumestudie 17 wooneenheden.



LAARNE

3.4.12. Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne Nieuw dienstencentrum en 10 aangepaste woonentiteiten sociale huur – 4340/2020/0100/01

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Laarne

Samenwerking: Eigen Dak

Ontwerpteam:

Architect: Martens Van Caimere architecten - Gent

Ingenieur stabiliteit: Stabimi bv - Zwalm

Ingenieur technieken: Studiebureau Technieken Bogaerts - Laarne

EPB-verslaggever/ ventilatie: Kubiek Bvba - Brugge

Veiligheidscoördinator: Kubiek Bvba - Brugge

Groenaanleg/ infrastructuur: Davy Van Laere - Lokeren

Woongelegenheden: Dienstencentrum gemeente Laarne

10 sociale huurappartementen waarvan 6 aangepast voor rolstoelgebruikers

BOUWWERKEN

Financiering bouwwerken: FS3

Maximum prijsplafond VMSW: € 1.903.738,95

Raming: € 1.824.006,70 huur (95,81 %)

Gunstig advies voorontwerp bouw: 20/02/2023

SLOOP + INFRASTRUCTUUR + GROENAANLEG

Aanvrager subsidie: gemeentebestuur Laarne

Plenaire vergadering ifv subsidie: 28/03/2023

Slopen bestaande bebouwing: 100 % subsidieerbaar

Financiering infrastructuur: toekomstig openbaar domein: 60 % gesubsidieerd – 40 % gemeente Laarne
privatief domein: ten laste van de gemeente Laarne

Gunstig advies voorontwerp infrastructuur: 04/04/2023

Het indienen van de omgevingsaanvraag en het VIPA-dossier is voorzien tegen juni 2023.



3.4.13. Nerenweg 58-97 te Laarne (Kalken) Totaalrenovatie 17 woningen – 4340/2022/0154/01

Ontwerper: Ingenieur- architect Stefan Lauwaert - Berlare

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

SOP: BK-Ecosys - Gent

Veiligheid: Veto & partners - Oosterzele

Opmeting: landmeter Van Holder - Ninove

Diepsondering: Group Verbeke - Sint-Eloois-Winkel

Grondverzet: Group Verbeke - Sint-Eloois-Winkel

Woongelegenheden: 17 eengezinswoningen

Financiering: FS3

Gunstig advies schetsontwerp: 07/07/2022



Het voorontwerpdossier wordt ingediend in de tweede helft van 2023. De totaalrenovatie zal gefaseerd uitgevoerd worden om de verhuisbeweging binnen de wijk mogelijk te maken.

3.4.14. Hoogstraat 17-81 te Laarne
Totaalrenovatie 13 woningen – 4340/2020/0094/01

Deze woningen staan ingepland als totaalrenovatie, met uitzondering van de platte daken die reeds gerenoveerd werden in 2016. Gelet op de beperkte woonoppervlakte van deze woningen stelt zich intern de vraag of we voor deze woningen, in het kader van de strenge klimaatdoelstellingen waaraan het patrimonium tegen 2050 moet voldoen, niet beter schakelen naar vervangingsbouw. Ongeacht de gemaakte keuze is het de bedoeling om in 2024 een ontwerpwedstrijd uit te schrijven.

3.4.15. Hoogstraat 83 – 199 te Laarne
Omvorming elektrische verwarming door cv-installatie op gas – 4340/2013/0135/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 59 eengezinswoningen
Financiering: FS3
Raming: € 1.670.290,00

Het initiële dossier zal wijzigen naar een dossier totaalrenovatie met verhuisbeweging. Hiervoor wordt later een wedstrijdontwerp uitgeschreven.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2019	2020	2021	2022
22	Terreinen en gebouwen	64 462 778,86	67 813 398,39	69 387 474,04	71 409 807,53
23	Installaties, machines en uitrusting	5 853,88	5 936,87	5 040,05	5 940,46
24	Meubilair en rollend materieel	33 233,73	30 879,47	26 410,30	20 927,89
26	Overige materiële vaste activa	39 269,07	37 724,01	36 178,95	34 633,89
27	Vaste activa in aanbouw	7 243 121,65	5 229 892,20	4 282 703,89	4 154 930,87
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	71 784 257,19	73 117 830,94	73 737 807,23	75 626 240,64

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 2.022.333,49 EUR. Belangrijkste beweging:

- Oplevering 16 appartementen en 5 woningen Ankerhofke, Serskamp;
- Er werd tevens een correctie geboekt op de opgeleverde bedragen voor Den Binder en Ankerhofke. De correctie bedroeg de reeds geboekte doch niet meer verschuldigde bedragen aan de failliet verklaarde aannemer. Voor Den Binder werd een correctie geboekt van 92.345,05 EUR, voor Ankerhofke bedroeg deze 196.356,31 EUR.

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 4,15 miljoen EUR. Per einde boekjaar zijn ondermeer volgende projecten in uitvoering of in voorbereiding:

- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- opbouw 6 woningen Hoogstraat, Laarne;
- renovatie van 27 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen, Achttien Augustuslaan Wetteren;
- reconversie wijk Christus Koning, Wetteren.

4.1.2. Vlottende Activa

		2019	2020	2021	2022
29	Vorderingen op meer dan een jaar	106,88	74,75	42,22	9,28
30/36	Voorraden	3 792,35	3 581,84	3 561,59	4 201,38
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	93 393,67	188 845,42	49 632,52	137 429,56
54/58	Liquide middelen	2 877 201,65	2 759 515,64	2 871 459,73	2 630 200,10
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	357 905,78	420 431,67	459 725,02	456 944,30
	VLOTTENDE ACTIVA	3 332 400,33	3 372 449,32	3 384 421,08	3 228 784,62

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' stijgt met 87.797,04 EUR en bedraagt voor 2022 137.429,56 EUR. Het saldo omvat te ontvangen huurgelden, openstaande verkoopfacturen aan vertrokken huurders, en te ontvangen VKF subsidies.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een daling van 241.259,63 EUR, waarvan een daling met 262.630,15 EUR op R/C en een stijging met 18.679,59 EUR op R/C huurwaarborgen.

Het saldo van de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' daalt met 2.780,72 EUR als gevolg van beperkte schommelingen in de over te dragen kosten (+2.026,93 EUR), de verkregen opbrengsten intrestsubsidies FS3 (+1.057,92 EUR) en de afbetaling wederbeleggingsvergoeding (-5.865,57 EUR).

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2019	2020	2021	2022
10	Kapitaal	6 557,90	6 558,06	6 562,44	6 418,26
13	Reserves	5 085 687,59	5 157 856,00	5 486 920,57	5 553 772,76
14	Overgedragen resultaat	-174 449,57	0,00	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	3 781 182,97	3 717 772,71	3 628 870,68	3 801 020,64
	EIGEN VERMOGEN	8 698 978,89	8 882 186,77	9 122 353,69	9 361 211,66

Het boekjaar sluit af met een ondernemingswinst van 66.708,01 EUR. Dit bedrag werd toegevoegd aan de overige reserves.

De kapitaalsubsidies vertonen een stijging van 172.149,84 EUR welke gevormd wordt door:

- een stijging van 268.317,44 EUR ingevolge de toegekende subsidies voor uitbreiding drinkwaternet Oude Gentweg, Wetteren, archeologisch prospect Christus Koning Wetteren en de toekenning van VKF-premies voor renovatie Achttien Augustuslaan en vervangingsbouw Hoogstraat Laarne;
- een opname in resultaat van de in het verleden toegekende kapitaalsubsidies voor een bedrag van 95.290,67 EUR.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2019	2020	2021	2022
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	111 739,00	97 911,00	78 151,60	86 831,60
168	Uitgestelde belastingen	204 788,39	201 311,47	196 652,85	205 413,98
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	316 527,39	299 222,47	274 804,45	292 245,58

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verhoogd met 8.680,00 EUR. Er werden in 2022 geen grote onderhoudswerken uitgevoerd. De uitgestelde belastingen vertonen een stijging van 8.761,13 EUR als gevolg van de toevoeging van de toegekende VMSW-subsidies en VKF-premies (zie 4.2.1.) en de afboekingen in 2022 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies die 5.154,23 EUR bedragen.

4.2.3. Schulden

		2019	2020	2021	2022
17	Schulden op meer dan één jaar	61 977 042,22	63 359 026,49	63 325 518,01	65 010 278,40
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	3 753 028,29	3 518 906,90	3 881 273,48	3 629 694,06
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	397 062,57	435 539,39	522 880,44	576 197,32
	SCHULDEN	66 127 133,08	67 313 472,78	67 729 671,93	69 216 169,78

De 'Schulden op meer dan één jaar' stijgen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, met 1.684.760,39 EUR. Tijdens 2022 waren er leningopnames voor volgende projecten:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- sloop 6 woningen Hoogstraat Laarne;
- vervangingsbouw site Christus Koning, Wetteren;
- renovatie woningen Achttien Augustuslaan, Wetteren.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' daalt met 251.579,42 EUR. Dit kan verklaard worden door een daling met 239.452,62 EUR van leningen die vervallen op minder dan een jaar en een daling ter waarde van 16.375,75 EUR van openstaande leveranciersschulden op balansdatum.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging met 53.316,88 EUR, toe te schrijven aan de toe te rekenen intresten op lopende financieringen en een overdracht op het ontvangen voorschot GSC voor 2022.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2022 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van 66.708,01 EUR of een daling t.o.v. vorig boekjaar van 262.356,56 EUR.

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van 126.896,01 EUR t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand stijgt met 31.703,00 EUR;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met 59.268,90 EUR;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving zijn gestegen met 85.118,88 EUR.
2. De activering van de loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie bedraagt 87.415,24 EUR. Dit is een stijging van 54.304,16 EUR in vergelijking met 2021.
3. Het saldo van de andere bedrijfsopbrengsten daalt met 326.253,86 EUR. Deze stijging is o.m. te verklaren door volgende factoren:
 - een daling met 16.285,13 EUR van de ontvangen intrestsubsidies op FS3-leningen;
 - een daling op de ontvangen GSC met 332.976,28 EUR;
 - een stijging van de ontvangen schadevergoedingen met 32.568,31 EUR.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een stijging van 47.733,33 EUR. Dit betreft de afboeking van het openstaand saldo op Bouwkantoor Lippens (37.750,42) en de meerwaarde op de verkoop van de leasingwagen.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met 45.024,10 EUR. Er werd een stijging genoteerd van 41.925,11 EUR aan intrestsubsidies toegekend ter compensatie van de intresten op FS3-leningen.

5.2. Kosten

1. Op de 60-rekeningen werden enkel voorraadwijzigingen geboekt van materialen voor onderhoud en herstelling van het patrimonium.
2. In de rubriek 61 'Diensten en diverse goederen' noteren we een stijging ten opzichte van 2021 met 33.462,60 EUR. Dit is te wijten aan diverse schommelingen:
 - een toename van de kantoorkosten ter waarde van 18.491,13 EUR;
 - een daling met 8.878,78 EUR voor onderhoud en herstellingen;
 - een daling op onderhouden cv en boiler voor een bedrag van 23.824,35 EUR;
 - een stijging van 34.900,21 EUR op het uitgevoerde groenonderhoud;
 - de gestegen energiekosten ter waarde van 45.150,32 EUR;
 - een daling met 16.748,22 EUR aan gerechtskosten;
 - een stijging van erelonen experts ter waarde van 20.685,46 EUR.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met 27.025,70 EUR, wat te wijten is aan opeenvolgende loonindexeringen tijdens 2022.
4. De afschrijvingskosten stijgen met 62.614,20 EUR, wat vrij beperkt is gezien de gewijzigde afschrijvingspercentages. Naar analogie met de correctie op het vast actief, werd voor Den Binder en Ankerhofke tevens een terugname uitgevoerd op de afgeschreven bedragen. Deze werd pro rata berekend op de correctie en de reeds afgeschreven bedragen en bedraagt voor Ankerhofke 2.055,07 EUR en voor Den Binder 17.537,28 EUR.
5. De waardeverminderingen op handelsvorderingen vertonen een daling van 7.393,96 EUR.
6. Tijdens 2022 werd een bedrag van 8.880,77 EUR toegevoegd aan de voorzieningen groot onderhoud en herstel.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van 67.457,55 EUR. Dit is vooral te wijten aan een stijging van de onroerende voorheffing, en een stijging van de minderwaarde op handelsvorderingen.
8. Er is een beperkte stijging in de financiële kosten van 3.883,80 EUR. Dit zijn de intrestvolumes op FS3-leningen. Deze rente wordt gecompenseerd door de intrestsubsidies op FS3-leningen op de rubriek 75. Daarnaast wordt sinds 2013 jaarlijks een deel van de wederbeleggingsvergoeding ten laste genomen naar aanleiding van de herfinanciering van oude leningen.
9. Op rubriek 67 staat een bedrag genoteerd van 3.145,83 EUR. Dit betreft de raming belastingen over boekjaar 2022.

7. BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN:

- De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2022.
- Door de vorming van de woonmaatschappij wordt vanaf 1 juli 2023 SVK LWW geïncorporeerd in Eigen Dak. Daarnaast wordt, eveneens ingevolge de vorming van de woonmaatschappijen, een deel van SBK Dendermonde via splitsing retroactief overgedragen naar Eigen Dak vanaf 1 januari 2023.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.
- Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven.

De voorzitter,
Myriam Verhoeven

De ondervoorzitter,
Willy Veeckman

De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2022

Naam van uw maatschappij: Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak
Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: Stefanie De Ridder, stefanie.deridder@eigendak.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	5
Aantal ontvankelijke klachten:	5

Aantal (deels) gegronde klachten:	3
--	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	2
---	---

Onze maatschappij streeft ernaar dat de klachtendienst vlot bereikbaar en vindbaar is voor de burger en doet dit als volgt:

- Informeren (telefonisch, aan het loket, via mail, via website en via inschrijvingsbewijs)
- Klachtenformulieren ter beschikking stellen aan het loket
- Onlineklachtenformulier ter beschikking stellen via de website

In 2022 ontving onze maatschappij 5 klachten. Deze werden ons gemeld via mail en per brief. Alle klachten kwamen rechtstreeks via de burger.

Alle klachten waren ontvankelijk.

4 klachten konden via mail worden afgehandeld, 1 is nog lopende bij het vredegerecht. 3 klachten werden afgehandeld binnen de gestelde termijn. Wij verwijzen in onze antwoorden steeds naar de Vlaamse Ombudsdienst.

De gemelde klachten zijn van allerlei aard en gaan van meldingen van burenruzie, lange wachttijden voor een sociale woning tot lawaaioverlast.

Onze maatschappij streeft ernaar om de klachten zo snel mogelijk te behandelen. Wij leggen hiervoor de nodige contacten met de betrokkenen. In bepaalde situaties werken wij nauw samen met externe partners.

In geval van burentwist hechten wij er veel belang aan dat de persoon die de klacht indient in overleg treedt met de persoon over wie hij een klacht heeft. De ervaring leert echter dat dit weerstand oproept. In bepaalde situaties gaan wij dan ook met de verschillende partijen rond tafel zitten om op die manier tot een oplossing te komen.

Onze maatschappij probeert klachten te voorkomen door (kandidaat-)huurders voldoende te informeren en vlot bereikbaar te zijn. Laagdrempeligheid en transparantie zijn hierbij sleutelwoorden.

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

* Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 maart 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 25 april onder het nummer 12079459;

- bevestigt de raad van bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2022, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de raad van bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Myriam Verhoeven
Voorzitter

Willy Veeckman
Ondervoorzitter

Franky Van Poucke
Directeur

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Felix Beernaertsplein Nr.: 55 Bus: 01

Postnummer: 9230 Gemeente: Wetteren

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde

Internetadres¹: www.eigendak.be

E-mailadres¹ info@eigendak.be

Ondernemingsnummer **0400.143.608**

DATUM **10 / 07 / 2019** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **30 / 05 / 2023**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2022** tot **31 / 12 / 2022**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01 / 01 / 2021** tot **31 / 12 / 2021**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn verschillend~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 38 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, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.2, 6.6, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Franky Van Poucke
Directeur

Myriam Verhoeven
Voorzitter

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 vennootschap

*Myriam Verhoeven
Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren, België*

*Voorzitter van de Raad van Bestuur
01/06/2019 - 31/05/2025*

*Willy Veeckman
Paardenkerkhofstraat 28, 9230 Wetteren, België*

*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
31/05/2022 - 31/05/2028*

*Bart Blommaert
Wateringen 11, 9300 Aalst, België*

*Bestuurder
27/02/2019 - 31/05/2024*

*Marianne Matthys
Provinciebaan 6, 9270 Laarne, België*

*Bestuurder
01/06/2019 - 31/05/2025*

*Anna-Maria De Smet
Molenhoekje 6, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
01/06/2018 - 31/05/2024*

*Herwig Van Doorselaer
Moerstraat 30, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
01/06/2021 - 31/05/2027*

*Odette De Schaepmeester
Beekstraat 8, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
01/06/2022 - 31/05/2028*

*Dominique Maes
Roelandtstraat 5 bus A, 9260 Wichelen, België*

*Bestuurder
01/06/2022 - 31/05/2028*

*Justien Cornelis
Kortewagenstraat 62 bus A0000, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
01/06/2022 - 31/05/2025*

*Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland
Nr.: 0876.661.947
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: B00601*

*Commissaris
28/05/2021 - 31/05/2024*

Vertegenwoordigd door:

*Geert Van Hemelryck
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: A01872*

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 vennootschap**,
- 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen 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	75.640.842,40	73.742.408,99
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	75.626.240,64	73.737.807,23
Terreinen en gebouwen		22	71.409.807,53	69.387.474,04
Installaties, machines en uitrusting		23	5.940,46	5.040,05
Meubilair en rollend materieel		24	20.927,89	26.410,30
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	34.633,89	36.178,95
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	4.154.930,87	4.282.703,89
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	14.601,76	4.601,76
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	14.601,76	4.601,76
Aandelen		284	11.000,00	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.601,76	3.601,76

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.228.784,62	3.384.421,08
Vorderingen op meer dan één jaar		29	9,28	42,22
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	9,28	42,22
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.201,38	3.561,59
Vorraden		30/36	4.201,38	3.561,59
Grond- en hulpstoffen		30/31	4.201,38	3.561,59
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	137.429,56	49.632,52
Handelsvorderingen		40	45.855,26	46.863,38
Overige vorderingen		41	91.574,30	2.769,14
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.630.200,10	2.871.459,73
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	456.944,30	459.725,02
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	78.869.627,02	77.126.830,07

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	9.361.211,66	9.122.353,69
Inbreng	6.7.1	10/11	6.418,26	6.562,44
Kapitaal		10	6.418,26	6.562,44
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	19.076,74	18.932,56
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	5.553.772,76	5.486.920,57
Onbeschikbare reserves		130/1	4.678.324,01	4.611.471,82
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	4.675.774,50	4.608.922,31
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	3.801.020,64	3.628.870,68
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	292.245,58	274.804,45
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	86.831,60	78.151,60
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	86.831,60	78.151,60
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	205.413,98	196.652,85

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	69.216.169,78	67.729.671,93
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	65.010.278,40	63.325.518,01
Financiële schulden		170/4	64.227.534,17	62.562.861,88
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	64.227.534,17	62.562.861,88
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	782.744,23	762.656,13
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.629.694,06	3.881.273,48
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.394.127,07	2.633.579,69
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	769.937,64	786.313,39
Leveranciers		440/4	769.937,64	786.313,39
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	346.847,20	346.755,77
Belastingen		450/3	263.087,74	264.536,90
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	83.759,46	82.218,87
Overige schulden		47/48	118.782,15	114.624,63
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	576.197,32	522.880,44
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	78.869.627,02	77.126.830,07

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.512.969,54	4.610.289,40
Omzet	6.10	70	3.872.034,93	3.745.138,92
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	87.415,24	33.111,08
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	504.841,66	831.095,52
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	48.677,71	943,88
Bedrijfskosten		60/66A	4.224.363,74	3.998.732,19
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	289,49	1.218,66
Aankopen		600/8	929,28	1.198,41
Voorraad: afname (toename)		609	-639,79	20,25
Diensten en diverse goederen		61	853.753,51	820.290,91
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	705.918,90	678.893,20
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.274.954,60	2.212.340,40
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	-5.824,78	-13.218,74
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	8.880,77	-19.725,94
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	386.391,25	318.933,70
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	288.605,80	611.557,21

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.102.227,12	1.054.203,45
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.102.227,12	1.054.203,45
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	4.528,33	1.528,85
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.097.698,79	1.052.674,60
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.326.339,92	1.322.456,12
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.326.339,92	1.322.456,12
Kosten van schulden		650	1.326.090,20	1.322.077,57
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	249,72	378,55
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	64.493,00	343.304,54
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	5.360,84	4.963,45
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	3.145,83	19.203,42
Belastingen	6.13	670/3	3.145,83	19.203,42
Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	66.708,01	329.064,57
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	66.708,01	329.064,57

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	66.708,01	329.064,57
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	66.708,01	329.064,57
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	66.708,01	329.064,57
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	66.708,01	329.064,57
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	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	16.796,74
8022	.....
8032	.....
8042	.....
8052	16.796,74	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.796,74
8072	.....
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....
8122	16.796,74	
211	.....

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	98.272.149,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	690.353,80	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	292.174,34	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	3.886.800,77	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	102.557.129,90	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	28.884.675,63
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.262.646,74	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	31.147.322,37	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	71.409.807,53	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	67.583,31
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	2.044,02	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	69.627,33	
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	62.543,26
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.143,61	
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	63.686,87	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	5.940,46	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	226.449,08
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	9.053,03	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	4.916,25	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	230.585,86	
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	200.038,78
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	9.619,19	
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	209.657,97	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	20.927,89	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	50.992,11
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	50.992,11	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....
Verworven van derden	8225	.....
Afgeboekt	8235	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	14.813,16
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	1.545,06	
Teruggenomen	8285	.....
Verworven van derden	8295	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	16.358,22	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	34.633,89	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.282.703,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.759.027,75	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-3.886.800,77	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	4.154.930,87	
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)	4.154.930,87	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	10.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	11.000,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	11.000,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.601,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	3.601,76	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
Aster 0757.526.547 Coöperatieve vennootschap Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen, België	Aandelen op naam - A aandeel	1	1,61					
	Aandelen op naam - D aandeel	10	0,24					

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	25.495,00
(100)	25.495,00	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen
Aandelen op naam met nominale waarde

Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	25.495,00	10.198
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten
Aandelen op naam met nominale waarde

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	19.076,74	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	
	19.076,74	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

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

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

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

Bijkomende toelichting met betrekking tot de inbreng (waaronder de inbreng in nijverheid)

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

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

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	2.390.577,94
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	2.390.577,94
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	3.549,13
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.394.127,07
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	11.584.344,27
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	11.584.344,27
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	11.584.344,27
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	52.643.189,90
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	52.643.189,90
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	782.744,23
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	53.425.934,13

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	.....
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 vennootschap

Financiële schulden	8922	.....
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	.....
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
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 vennootschap	9062	.....

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 en 179 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	263.203,24
Geraamde belastingschulden	450	8.631,45

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 179 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	83.759,46

Boekjaar
576.197,32
.....
.....
.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

<i>Toe te rekenen kosten</i>
.....
.....
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	414.120,86	763.382,27
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	10	9
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	9,0	9,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	13.554	13.334
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	527.869,21	487.216,51
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	128.878,49	129.663,31
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	30.994,60	43.070,46
Andere personeelskosten	623	18.176,60	18.942,92
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen 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	-5.824,78	.....
Teruggenomen	9113	.....	13.218,74
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	8.680,00	11.327,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	-200,77	31.052,94
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	330.099,85	318.065,70
Andere	641/8	56.291,40	868,00
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,1	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	153	272
Kosten voor de vennootschap	617	5.995,00	11.593,93

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	96.167,48	94.693,79
Interestsubsidies	9126	999.517,24	957.592,13
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....	
.....	
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen			
	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten			
	6502	6.380,41	189,50
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt			
	6510	.....	.....
Teruggenomen			
	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen			
	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen			
	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen			
	6561	200,77	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen			
	654	.....	0,60
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta			
	655	5,81	0,84
Andere			
.....	
.....	
.....	

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	48.677,71	943,88
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	48.677,71	943,88
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	10.927,29	.....
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	37.750,42	943,88
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente 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	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor niet-recurrente 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 niet-recurrente 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

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	3.145,83
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	28.500,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	25.000,00
Geraamde belastingssupplementen	9137	-354,17
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		
.....		
.....		
.....		
.....		

Codes	Boekjaar
9134	3.145,83
9135	28.500,00
9136	25.000,00
9137	-354,17
9138	.....
9139	.....
9140	.....

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

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

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

Bronnen van belastinglatenties

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

Codes	Boekjaar
9141
9142

9144

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	.....
Door de vennootschap	9146	.....
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	9147	153.541,95
Roerende voorheffing	9148	.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	153.541,95	147.464,42
9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	.....
Bedrag van de inschrijving	91621	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	.....
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	.....
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	.....
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	.....
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	.....
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	.....

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa
 Bedrag van de inschrijving
 Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt
 Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed
 Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
91612
91622
91632
91712
91722
91812
91822
91912
91922
92012
92022

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen
 Verkochte (te leveren) goederen
 Gekochte (te ontvangen) deviezen
 Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
9213
9214
9215
9216

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

- Voor directie: vaste bijdragen plan*
- Voor bedienden in dienst voor 1 december 2006: te bereiken doel plan*
- Voor bedienden in dienst na 1 december 2006: vaste bijdragen plan*
- Voor arbeiders: vaste bijdragen plan*

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP 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 VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

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

Codes	Boekjaar
9500
9501
9502
9503
9504

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

Bezoldiging van de commissaris(sen) 9505 3.880,00

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten 95061
 Belastingadviesopdrachten 95062
 Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten 95063

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

Codes	Boekjaar
9505	3.880,00
95061
95062
95063
95081
95082
95083

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

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

JAARVERSLAG

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	8,5	4,3	4,2
1002	1,0	.....	1,0
1003	9,0	4,3	4,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
1011	12.840	6.434	6.406
1012	714	.....	714
1013	13.554	6.434	7.120
Personeelskosten			
1021	668.732,91	335.095,34	333.637,57
1022	37.185,99	.....	37.185,99
1023	705.918,90	335.095,34	370.823,56
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	9,0	4,0	5,0
1013	13.334	5.449	7.885
1023	678.893,20	272.783,18	406.110,02
1033	.....	.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	9	1	9,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9	1	9,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	4	.....	4,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	2	.....	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	5	1	5,5
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,5
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1	.....	1,0
Bedienden	134	6	1	6,5
Arbeiders	132	2	.....	2,0
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	153	.....
Kosten voor de vennootschap	152	5.995,00	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap 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	1	.....	1,0
210	1	.....	1,0
211	.....	.....	.....
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 vennootschap

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	.....	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	.....	5812	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5803	.....	5813	.....
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....



Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA

**Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2022**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 mei 2021. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA uitgevoerd gedurende vijf opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 78.869.627,02 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 66.708,01.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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 verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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 verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

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

Sint-Niklaas, 3 mei 2023

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck

Bedrijfsrevisor

PENNEO

De handtekeningen in dit document zijn wettelijk bindend. Het document is ondertekend de met Penneo veilige digitale handtekening.
De identiteit van de ondertekenaars is vastgelegd en wordt hieronder vermeld.

Met mijn handtekening bevestig ik alle data en inhoud in dit document.

Geert Jeanne P Van Hemelryck

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

On behalf of: Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

Serial number: 0s9smws42one06bo8badqntqcf17x74sle3

IP: 188.189.xxx.xxx

2023-05-12 10:13:02 UTC



Dit document is digitaal ondertekend met Penneo.com. De digitale handtekeninggegevens in het document worden beveiligd en gevalideerd door de berekende hash-waarde van het originele document. Het document is vergrendeld en voorzien van een tijdstempel met een certificaat van een vertrouwde derde partij. Alle cryptografisch bewijs is in deze pdf ingebed, voor toekomstige.

Hoe u de originaliteit van dit document verifieert

Dit document is beschermd door een Adobe CDS-certificaat. Wanneer u het document opent in Adobe Reader, zou u moeten zien dat het document is gecertificeerd door **Penneo e-signature service penneo@penneo.com**. Dit garandeert dat de inhoud van het document niet is gewijzigd.

U kunt het cryptografische bewijs in dit document verifiëren met behulp van de Penneo-validator, die u kunt vinden op <https://penneo.com/validator>

Remuneratieverslag 2022

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2022:

Naam			Bedrag (164,93/zitp.) 2022 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2022 EUR
Veeckman W.	Ondervoorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	4 123,25	0,00
Blommaert Bart	Bestuurder	Wateringen 11, 9300 Aalst	1 979,16	207,79
Cornelis Justien	Bestuurder	Kortewagenstraat 62A, 9230 Wetteren	1 319,44	23,74
De Schaepmeester Odette	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1 814,23	4,31
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	1 649,30	7,88
Maes Dominique	Bestuurder	Roelandtstraat 5A, 9260 Wichelen	1 484,37	45,37
Matthys Marianne	Bestuurder	Provinciebaan 6, 9270 Laarne	2 473,95	75,90
Van Doorselaer Herwig	Bestuurder	Moerstraat 30/32, 9230 Wetteren	1 979,16	4,26
Verhoeven Myriam	Voorzitter	Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren	9 895,80	0,00
			26 718,66	369,25