



Jaarverslag

Terugblik op het voorbije
werkjaar van

Sociale Huisvestingsmaatschappij

DENDERSTREEK

2022

Voorwoord

Eddy De Vlieger, algemeen directeur, blikt terug op het voorbije, intense werkjaar.



Eddy De Vlieger
Algemeen Directeur

Het is mij een genoegen om u het jaarverslag van 2022 over onze sociale huisvestingsmaatschappij te presenteren. Als we terugkijken op het afgelopen jaar, zien we dat er belangrijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op het gebied van sociale huisvesting. Grote stappen werden gezet in de vorming naar de woonmaatschappij maar ook binnen onze huidige werking zijn er verschillende verwezelijkingen die we in dit jaarverslag graag in de kijker zetten.

Sociale huisvesting blijft een belangrijke pijler binnen het maatschappelijk beleid en de bestrijding van armoede. Het biedt mensen met een beperkt inkomen de mogelijkheid om een kwalitatieve en betaalbare woning te vinden en zich te vestigen in een buurt die bij hun behoeften en sociaal netwerk aansluit. Het afgelopen jaar hebben we ons ingezet om onze dienstverlening nog meer te verbeteren en het aanbod aan kwaliteitsvolle en energiezuinigewoningen te



vergroten. Naast de stijgende energiekosten neemt de woonkost een enorme hap uit het budget van velen. Betaalbaar wonen is nog crucialer geworden. Bovendien is het de manier bij uitstek om (meer) armoede te vermijden. Dat 2022 zeker geen jaar van stilstand was, bewijzen ook de cijfers. 191 gezinnen vonden een nieuwe thuis binnen het patrimonium van SHM Denderstreek. En er werden 95 nieuwbouw entiteiten opgeleverd. Dat ook 1.701 nieuwe kandidaat-huurders zich inschreven, wijst nogmaals op de uitdagingen waar we in de

toekomst voor staan.


En tot slot blijft het een feit dat een organisatie maar zo sterk is als de mensen die er werken. Door de inzet van ons team, hun complementariteit, hun samenwerking en inspanningen, hun input zijn we er ook in 2022 in geslaagd om op kruissnelheid te blijven! Een welgemeende dank u wel daarom aan al onze medewerkers.

Eddy De Vlieger
Algemeen Directeur



Inhoud

Voorwoord	2
01 ORGANISATIE	6
Missie & visie	7
Organisatiestructuur	8
Raad van Bestuur	9
Medewerkers	10
Tevredenheid	12
02 SOCIAAL BELEID	16
Realisaties in 2022	18
Eerste huurderscontacten	21
Leefbaarheid	23
Participatieprojecten	24
Versnelde toewijzingen	27
Verhuisbewegingen	28
Huurachterstallen	29
Domiciliefraude	30
03 LOKALE SAMENWERKING	32
Lokaal Woonoverleg	33
Samenwerking externe sociale diensten en sociale organisaties	33
04 PATRIMONIUM & ONDERHOUD	34
Patrimonium	35
Onderhoudsplanning	36
Renovaties	37
Onderhoud en herstellingen	40



05	ACTIVITEITEN EN CIJFERS PER STAD OF GEMEENTE	42
	Wonen in Aalst	44
	Wonen in Denderleeuw	50
	Wonen in Erpe-Mere	56
	Wonen in Geraardsbergen	62
	Wonen in Haaltert	70
	Wonen in Herzele	76
	Wonen in Lebbeke	82
	Wonen in Lede	88
	Wonen in Lierde	
	Wonen in Ninove	94
	Wonen in Oosterzele	100
	Wonen in Sint-Lievens-Houtem	106
	Wonen in Wichelen	112
	Wonen in Zottegem	118
06	SHM DENDERSTREEK IN CIJFERS	126
	Patrimonium SHM Denderstreek	127
	BSO - Bindend Sociaal objectief	127
	Cijfers kandidaat-huurders	128
	Cijfers huurders	130
	Cijfers (kandidaat-)kopers en ontleners	133
07	JAARREKENING EN BALLANS	136
	Commentaar bij de jaarrekening BJ 2022	137
	Jaarrekening	142
	Commissarisverslag	182

01.



Organisatie

Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid wil SHM Denderstreek als belangrijke partner in haar werkingsgebied oplossingen aanreiken aan alle betrokkenen binnen het sociaal woonveld: (kandidaat-) huurders, kopers, stakeholders. Samen met hen willen we de uitdagingen binnen ons werkterrein aanpakken en tegemoet komen aan de behoeften op het vlak van sociale huisvesting.

Missie & Visie

**Recht
op wonen**

Zekerheid

**Kwalitatief &
energiezuinig**

Sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek is een burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk heeft aangenomen en ingeschreven is in het register van de burgerlijke vennootschappen te Dendermonde, afdeling Aalst onder nr. 46.389. Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, onderworpen aan de Vlaamse Wooncode.

Maatschappelijke zetel: Heilig Hartlaan 54, 9300 Aalst

Organisatiestructuur

Raad van Bestuur

GEMEENTE ERPE – MERE, vert. door mevr. JANSSENS EMMY
GEMEENTE LEDE, vert. door mevr. VAN de VELDE GEERTRUI, gevolm.
Bestuurder
GEMEENTE OOSTERZELE, vert. door dhr. MEULEMAN CHRIST
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, vert. door mevr. VAN KEYMOLEN PHAEDRA,
gevolm. Bestuurder
SCHACK LUDWIG
STAD AALST, vert. door mevr. SMEYERS SARA
VANDEN HERREWEGEN JOHAN, ondervoorzitter
VAN DER POORTEN MARK, voorzitter

Directie-comité

GEMEENTE LEDE, vert. door mevr. VAN de VELDE GEERTRUI
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, vert. door mevr. VAN KEYMOLEN
PHAEDRA
VANDEN HERREWEGEN JOHAN, ondervoorzitter
VAN DER POORTEN MARK, voorzitter
DE VLIAGER EDDY, algemeen directeur

Intern audit-comité

STAD AALST, vert. door mevr. SMEYERS SARA
SCHACK LUDWIG
VANDEN HERREWEGEN JOHAN, ondervoorzitter

Commissaris

KPMG Bedrijfsrevisoren cvba, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem,
vertegenwoordigd door dhr. Mertens Joris

Directeur

DE VLIAGER EDDY, algemeen directeur

Raad van Bestuur



De Algemene Vergadering van 31 mei 2022 besliste de herbenoeming van bestuurder van de gemeente Erpe Mere, vert. door Mevr. Janssens Emmy, Dhr. Schack Ludwig en en dit voor een statutaire periode van 6 jaar.

De Raad van Bestuur kwam in de loop van het dienstjaar vijftienmaal bijeen, het directiecomité 12 keer.

De leden van de Raad van Bestuur en de commissaris bevestigen dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk.

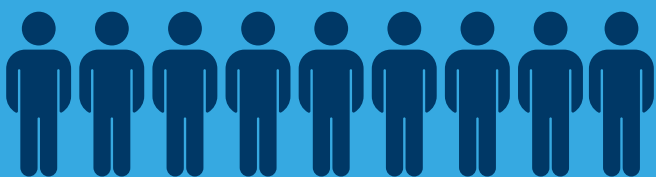
De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

- **De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Totaalbedrag: € 2.530.661,58.**
- **Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. Totaalbedrag: € 18.905.064,56.**
- **Er werd toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. Totaalbedrag: € 1.942.617,33 (grootboekrekening 62).**
- **Totaalbedrag werkingskosten: € 341.738,84 (grootboekrekening 610).**

Medewerkers

Zonder mensen geen organisatie. Op 31 december 2022 bestond het team van SHM Denderstreek uit 25 collega's.

TEAM SHM Denderstreek 2022



25
medewerkers



Op 31 december 2022 telde de vennootschap 25 personeelsleden.

In de jaarrekening werd de sociale balans opgenomen. De loonkost bedroeg in totaliteit €964.777,15 (grootboekrekening 62).

Kwamen ons team versterken in 2022:

- Jennifer Goossens
- Lana Wouters
- Ilse Eeckhout
- Paulien Kellens
- Tamara Beeckmans
- Frederik De Backer

Verlieten SHM Denderstreek in 2022:

- Carline Van Der Eecken
- Lien Van Eeckhoudt
- Nathalie Vanden Meerschaut



Tevredenheid

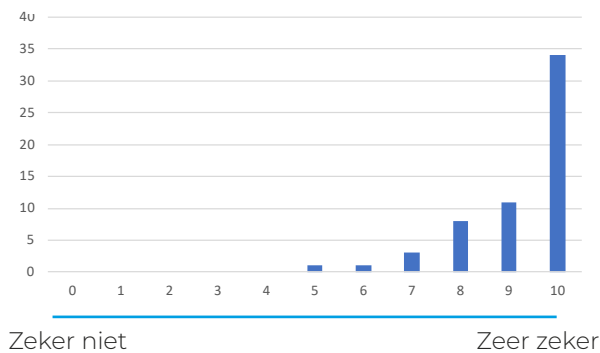
Resultaten bevragingen

Regelmatig bevragen we onze (kandidaat-)huurders en kopers m.b.t. onze dienstverlening. Hieronder een beknopt overzicht van de bevragingen in 2022.

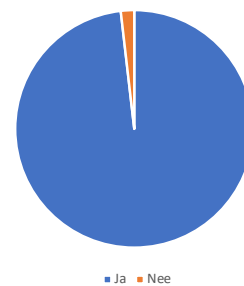
Toewijzing van een woning

Aantal bevragingen : #60

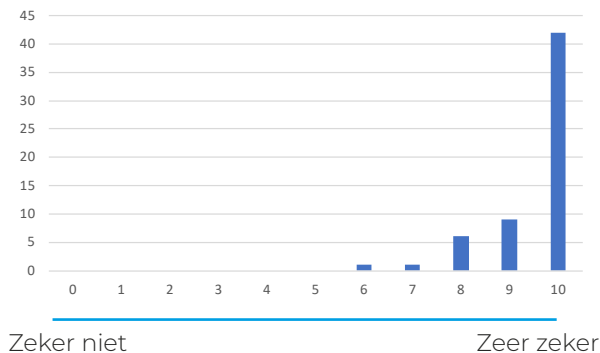
Stemt het aanbod van de woning overeen met de inschrijving?



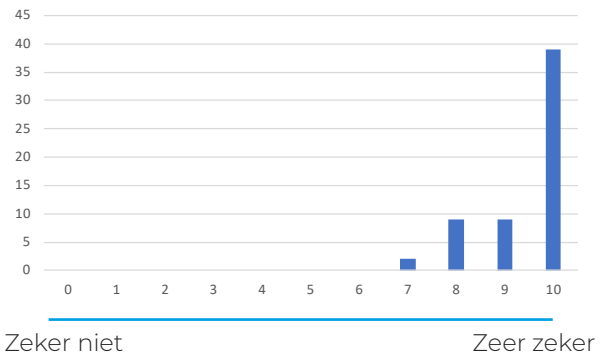
Was er interesse in het aanbod van de woning ?



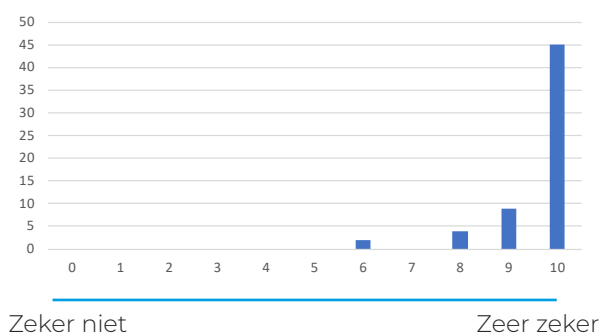
Was de informatie over de gevolgen van een weigering duidelijk?



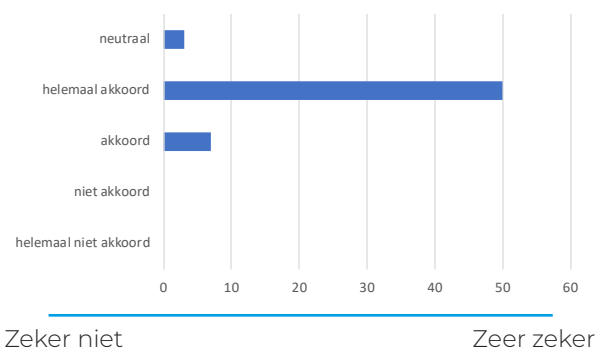
Was het maken van een afspraak eenvoudig?



Was de informatie over huurwaarborg en betaling eerste maand huur begrijpbaar?



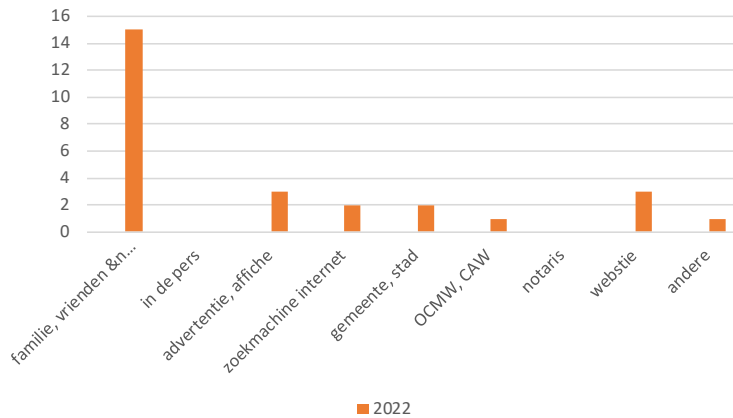
Hoe begrijpbaar was de informatie die u kreeg?



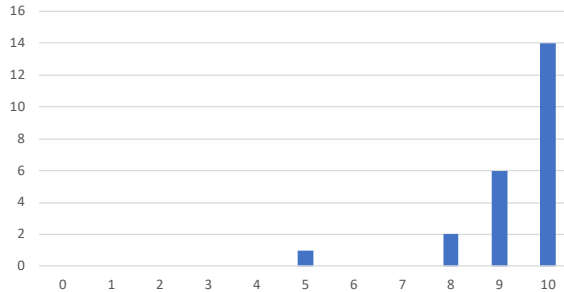
Kopen en lenen

Aantal bevragingen : #23

Hoe maakte u kennis met lenen en kopen via een sociale huisvestingsmaatschappij?



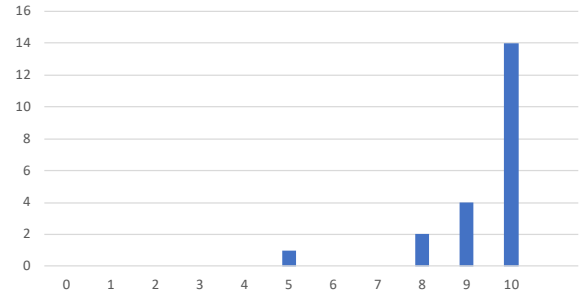
Kreeg u voldoende informatie?



Zeker niet

Zeer zeker

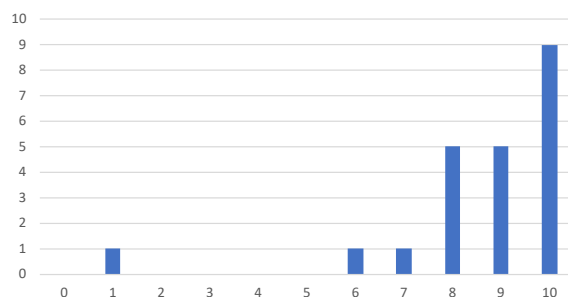
Was u tevreden met de kijkdag en de informatiebrochure bij de woningen?



Zeker niet

Zeer zeker

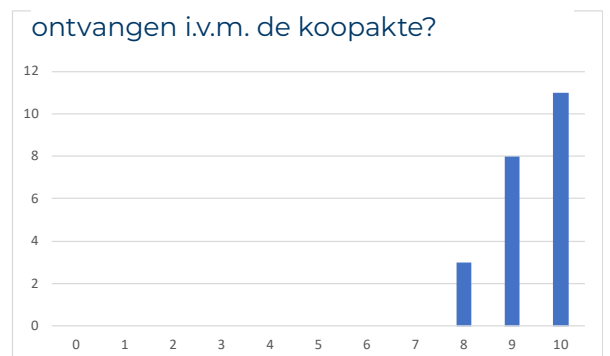
Wat vindt u van de snelheid van afhandeling van uw aankoopdossier?



Zeker niet

Zeer zeker

Heeft u voldoende informatie ontvangen i.v.m. de koopakte?



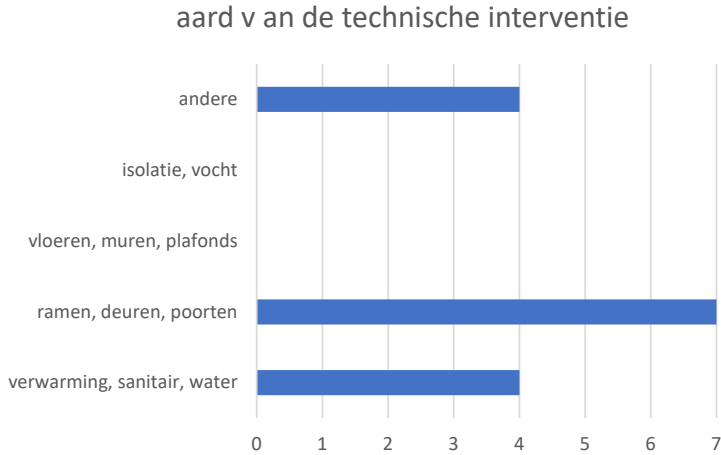
Zeker niet

Zeer zeker

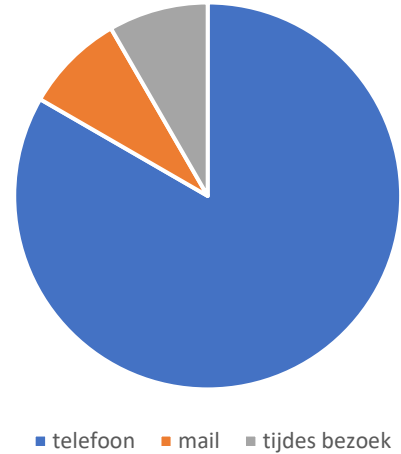
Technische interventies

Aantal bevestigingen : #12

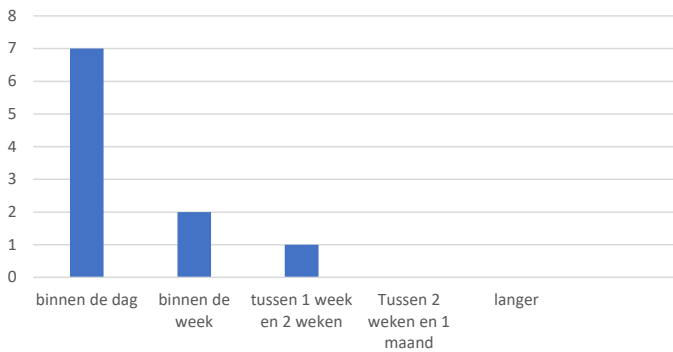
Van welke aard waren de technische interventies?



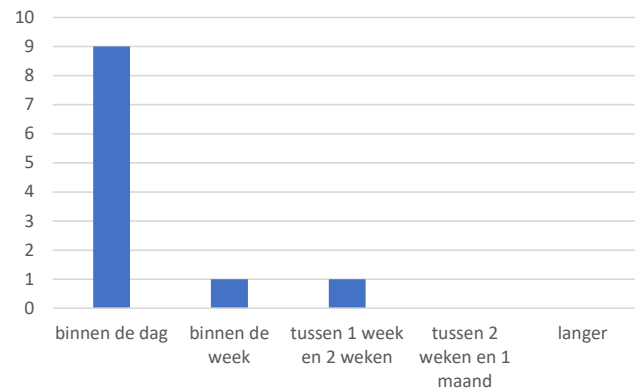
Hoe werd het probleem gemeld?



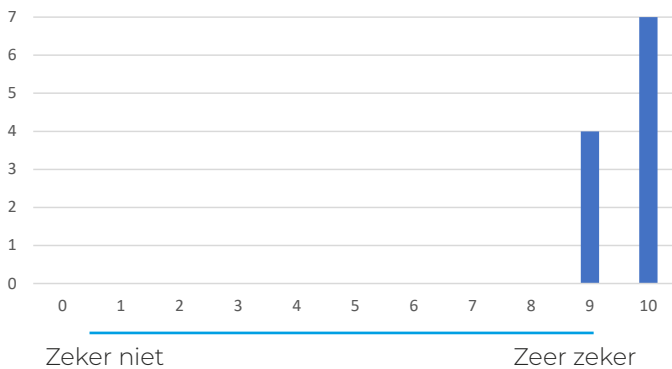
Hoe snel kwam er iemand langs?



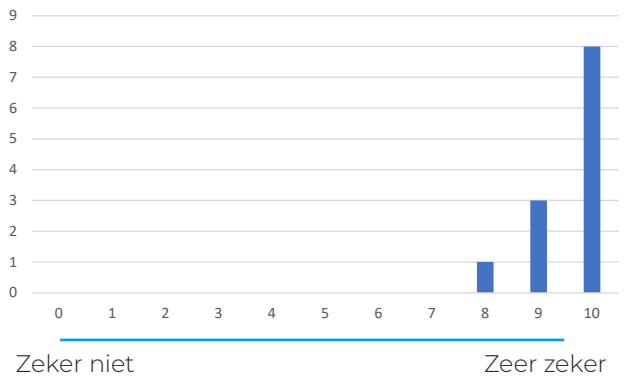
Hoe snel was het probleem opgelost ?



Hoe tevreden was u over de technische medewerker?



Hoe tevreden was u over de uitvoering van de werken?





| Klachten

SHM Denderstreek heeft een duidelijke procedure i.v.m. klachtenbehandeling. Deze procedure werd onder meer via het bewonersmagazine kenbaar gemaakt.

Aantal klachten in 2022: 11 (t.o.v. 12 in 2021)

Opgeloste klachten in 2022: 11

11

klachten in 2022

02.

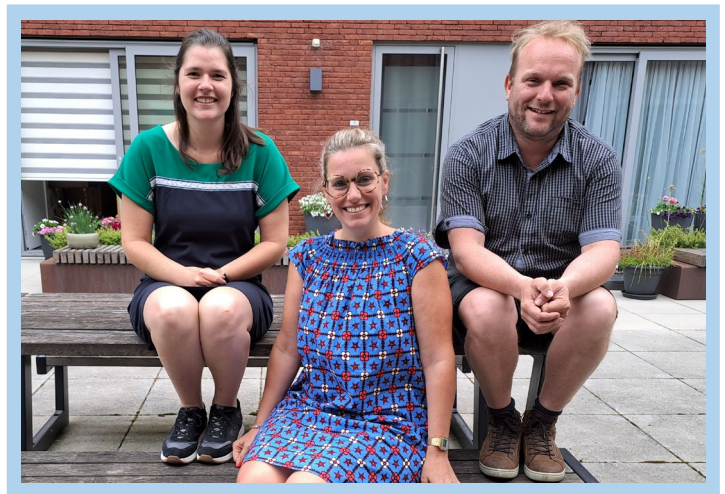


Sociaal Beleid

Woonzekerheid bieden en een warme thuis mogelijk maken voor onze huurders is een absolute prioriteit binnen de werking van SHM Denderstreek. Een goed onderbouwd sociaal beleid is hierbij essentieel. SHM Denderstreek engageert zich om te blijven inzetten op het bestrijden en voorkomen van armoede, sociale uitsluiting en leefbaarheidsproblemen.

Uitbreiding team

In 2022 werd het team van de huurbegeleiding daarom versterkt met twee nieuwe medewerkers. Zo kunnen we ons nog meer inzetten voor onze huurders en bijkomende nieuwe initiatieven ontwikkelen op het vlak van participatie.



Uitdagingen



**Meer
huurders
contacten**



**Armoede
voorkomen**



**Meer
participatie**



**Minder
leefbaarheids-
problemen**

REALISATIES IN 2022

SHM Denderstreek zet verschillende acties op om de betrokkenheid van haar huurders te vergroten, positieve ontwikkelingen te benadrukken en de gemeenschapszin en leefbaarheid te bevorderen.



1.

Beste Buren

Buren konden mekaar nomineren. Ze moesten motiveren waarom ze iemand de titel van 'beste buur' gaven. We kregen heel veel nominaties en mooie verhalen die werden beloond met een ontbijtmand aan huis geleverd door onze medewerkers. Deze actie is ook een manier om de samenhang te vergroten en opnieuw om positieve verhalen te brengen. Een aantal verhalen worden nadien nog in een artikel gegoten voor het bewonersmagazine.

Actie

vrijdag 27 mei 2022

voor alle bewoners



2.

De Mooiste Tuin

Huurders konden zich aanmelden om deel te nemen aan deze wedstrijd. Een jury met een externe expert bezocht de tuinen en terrassen van alle deelnemers en de winnaars werden persoonlijk op de hoogte gebracht. Het verslag van de winnaars werd gepubliceerd in ons bewonersmagazine. En op deze manier brengen we opnieuw een positief verhaal

Wedstrijd

van januari tot en met juli

voor alle huurders



3. Informatieve samenkomsten

Afhankelijk van bepaalde renovatieprojecten, installatie van zonnepanelen, uitbreidingen bij bestaande projecten,... organiseert SHM Denderstreek voor de betrokken bewoners een infomoment. Bij voorkeur vinden deze infomomenten plaats op locatie. Zo kregen de huurders van wijken waar zonnepanelen werden geïnstalleerd deskundige uitleg over hoe zij hun zonne-energie optimaal kunnen gebruiken.

Infomoment

het ganse jaar door

voor specifieke groepen



4. Begeleiding verhuisbeweging

Na de gemeenschappelijke informatiesessie in 2021 heeft SHM Denderstreek in 2022 voornamelijk individuele gesprekken gevoerd met de bewoners van de wijk in Erembodegem. Deze wijk zal op termijn worden afgebroken en vervangen door hoogwaardige nieuwbouw, wat betekent dat de bewoners (tijdelijk) moeten verhuizen. Er is met elke huurder besproken wat voor hem/haar de best aanpak is.

Begeleiding

duur van het project

voor verhuisbewegingen



5. Feestkoffer

SHM Denderstreek steunt initiatieven die bijdragen aan het creëren van een gevoel van samenhang in de buurt. Wanneer burens bijvoorbeeld een buurtfeest organiseren bieden we ondersteuning met onder andere onze feestkoffer waarin naargelang het type buurtfeest hapjes en drankjes, versiering, spelletjes,... kunnen zitten. (voor de buurt en met buurt)

Ondersteuning

het hele jaar door

voor alle huurders



6. Leukste speelstraat

We roepen bewoners op om tijdens de vakanties een speelstraat voor de kinderen in de buurt te organiseren! SHM Denderstreek moedigt bewoners aan om samen te wonen en samen te spelen. Het is een geweldige manier om de gemeenschapszin te versterken en kinderen de kans te geven om veilig en plezierig buiten te spelen.

Aanmoediging

schoolvakanties

voor de wijken

Eerste huurderscontacten

Het eerste contact met nieuwe huurders wordt al gelegd bij de bezichtiging. Daarna volgt een eerste huisbezoek en bij grote nieuwe projecten worden ook bewonersvergaderingen georganiseerd.



Bezichtiging, huisbezoek

Het eerste contact met nieuwe huurders wordt gelegd bij de bezichtiging. Wanneer bij nieuwe projecten kandidaat-huurders een woning of appartement komen bekijken is één van de huurbegeleiders aanwezig. Zo kunnen we een beeld krijgen wie de toekomstige huurders worden.

Nieuwe huurders worden door de huurbegeleiders een eerste keer bezocht zodra ze gesetteld zijn, meestal binnen de 6 maanden na de verhuis. Er wordt kennisgemaakt en dat eerste contact is belangrijk voor de verdere opvolging mocht die nodig zijn. Op dat moment krijgen we ook de eerste feedback van nieuwe huurders. Vaak gaat het over de technische aspecten van de woning.

Deze input wordt, waar nodig, omgezet in een technische melding en verder opgevolgd door de technische medewerkers.

Bewonersvergadering

We focussen meer op bewonersvergaderingen in plaats van individuele huisbezoeken. Dit is handiger en heeft bovendien het voordeel dat bewoners elkaar op dat moment kunnen ontmoeten.

174

Iste huisbezoeken



SAMEN LEVEN VRAAGT
SAMENSPRAAK

LEEFBAARHEID

Blijvend inzetten op verbetering van de leefbaarheid in onze buurten

SHM Denderstreek blijft verder inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid in haar buurten. Met bijkomende opleidingen en uitwisseling van aanpak met andere actoren versterken we onze dienst huurbegeleiding. Toenemende leefbaarheidsproblemen hangen vaak samen met een grotere instroom van kwetsbare kandidaat-huurders, specifieke doelgroepenlijsten en de

vermaatschappelijking van de zorg. Dat verklaart ook de stijgende vraag naar versnelde toewijzingen. Een tendens die om meer ondersteuning van bepaalde huurders vraagt. Daarom zetten we nog meer in op het tot stand brengen van verschillende samenwerkings-overeenkomsten of overlegplatformen. Een overzicht hiervan op pagina 31. We moeten zo preventief mogelijk blijven werken.

Het verbeteren van de leefbaarheidsproblemen en de aanpak ervan vragen een grote tijdsinvestering.

Bovendien zijn sommige problemen gewoonweg niet op te lossen.

De drie huurbegeleiders bij SHM Denderstreek besteden gemiddeld 65% van hun tijd aan leefbaarheidsproblemen.

2022 Gevolgen leefbaarheids- problemen



Uithuiszetting

3

Opzeg huurcontract

5

Aanmelding CAW
zonder opzeg

10

Aanmelding CAW
met opzeg

4

Aanmelding
aanklappende zorg
CGG zonder opzeg

5

Tijdsbesteding huurbegeleiding



65%

gaat naar aanpak
leefbaarheid

Meest voorkomende klachten

- Geluidsoverlast door buren
- Slecht onderhouden woning
- Slecht onderhouden gemeenschappelijke delen
- Slecht onderhouden tuin
- Burenruzies
- Overlast door huisdieren
- Buurtconflict

PARTICIPATIEPROJECTEN



Verbinden

Participatie van de bewoners bij hun buurt is een belangrijk element om leefbaarheidsproblemen te voorkomen of bij te sturen en om de tevredenheid en betrokkenheid bij de huurders te verhogen. Dit doen we enerzijds door structurele participatiemomenten te organiseren, anderzijds door evenementen te ondersteunen. Het betrekken van huurders is een voordeel voor zowel



Betrekken

de bewoners als onze huisvestingsmaatschappij. Het zorgt ervoor dat de bewoners gehoord worden en dat onze werking beter kan worden afgestemd op hun behoeften. Het bevorderen van sociale interactie tussen burens is een belangrijk aspect voor ons, omdat het kan leiden tot een vermindering van meldingen over leefbaarheidsproblemen. We geloven dat het leren kennen van burens en



Overleggen

het gezamenlijk oplossen van problemen bijdraagt aan een harmonieuzere woonomgeving. Een uitdaging waar we voor staan, is hoe we onze huurders meer kunnen betrekken bij het beleid op hoger niveau, bijvoorbeeld via een huurdersadviesraad. Maar we zijn hoe dan ook vastbesloten om nog meer in te zetten op nieuwe en bestaande initiatieven!

Activiteiten in 2022

In de verschillende gemeenten en steden in ons werkingsgebied waren er het voorbije jaar weer tal van activiteiten voor verschillende doelgroepen.



Speelnamiddagen

voor kinderen, door de gemeente, in wijk Groendal

Erpe-Mere



Buurtcomité

Opstart organisatie buurtparticipatieproject en buurtcomité wijk Bijloke

Zottegem



Rommelmarkt

Opstart vergadering / organisatie van een rommelmarkt Kleine Kouterrede

Lede



Inhuldiging

receptie en bewonersvergadering Sint Jorisstraat

Aalst



Wijkkrant

voor en door huurders in de wijk Kleine Kouterrede

Lede



Buurtoverleg

Speelpleinwerking met realisatie en erkenning van een gedragen platform door de gemeente in wijk Overpoort

Geraardsbergen



Kreatief Kaffee

opstart in de wijk Kleine Kouterrede met naaiatelier voor en door huurders

Lede



Ontmoetingshuis

Toewijzing van een woning in de wijk Overpoort in functie van een ontmoetingshuis.

Geraardsbergen



Burenkalender

Nieuwjaarswensen met kalender "beter een goede buur dan een verre vriend" voor elke huurder

Alle huurders

Dag van de Buren

Op 28 mei 2022 vierden we samen met onze huurders "Dag van de Buren". Wie dat wou kon zijn beste buur nomineren en kreeg die dag een ontbijtpakket aan huis geleverd!



Beter een goeie buur dan een verre vriend



Maak er samen een mooie buurt van



Prettig samenleven

Mijn buren

We riepen in ons bewonersmagazine "Denderend Wonen" onze huurders op om hun allerbeste buur te nomineren. Hij of zij kon een lekker ontbijtpakket cadeau krijgen.

We kregen ontzettend veel reacties en mooie verhalen over hoe buren mekaar helpen.

Onze medewerkers stelden zelf de ontbijtpakketten samen en trokken nadien naar onze buurten om ze af te leveren.



VERSNELDE TOEWIJZINGEN

55

Aanvragen tot versnelde toewijzing van een sociale woningen

in 2021:

81

17

Goedkeuringen

11

Versnelde interne mutaties

6

Versnelde toewijzingen kandidaat-huurders

I Versnelde toewijzing = dringende aanvraag om door bepaalde omstandigheden sneller een woning toegewezen te krijgen.

De stijgende huurprijzen op de private woonmarkt, de lange wachtlijst op de sociale woonmarkt alsook de vermaatschappelijking van de zorg, leiden onder meer tot een vraag naar versnelde toewijzing van een woning. Ook in 2022 viel het behandelen van de aanvragen rond versnelde toewijs binnen de bevoegdheid van onze huurbegeleiding. Door af te

wijken van de toewijzingsregels bij een versnelde toewijzing kunnen we (kandidaat-) huurder versneld een (andere) woning ter beschikking stellen.

De, sinds 2020, nieuwe procedure "VERSNELDE TOEWIJZING" stelt ons in staat om alle ontvangen aanvragen grondig en correct te behandelen.

Een aanvraag wordt vaak

geweigerd als er onvoldoende medewerking is, er geen sociaal verslag beschikbaar is, er onvoldoende financiële middelen zijn, of als er geen dringende reden is, bijvoorbeeld bij een reguliere opzegging. De informatie m.b.t. de aanvragen wordt zorgvuldig bijgehouden.

VERHUISBEWEGING



In november 2022 verhuisden de eerste bewoners uit de wijk in Erembodegem. Zij verhuizen omdat er een vernieuwbouw komt. Hun huidige woningen worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw om zo tegemoet te komen aan de hedendaagse kwaliteitsnormen. Renovatie van de bestaande woningen bleek na onderzoek geen optie meer.

Sommige bewoners verhuizen definitief anderen zullen terugkeren eens het project opgeleverd is. Onze medewerkers van de huurbegeleiding en de toewijzingen begeleiden de betrokken huurders van A tot Z.

huurders
Erembodegem
verhuisd in 2022

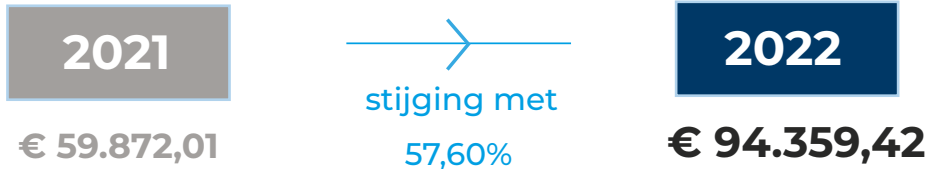
5

huurders
Erembodegem
verhuizen in 2023

3

HUURACHTERSTALLEN

Gemiddelde huurachterstal

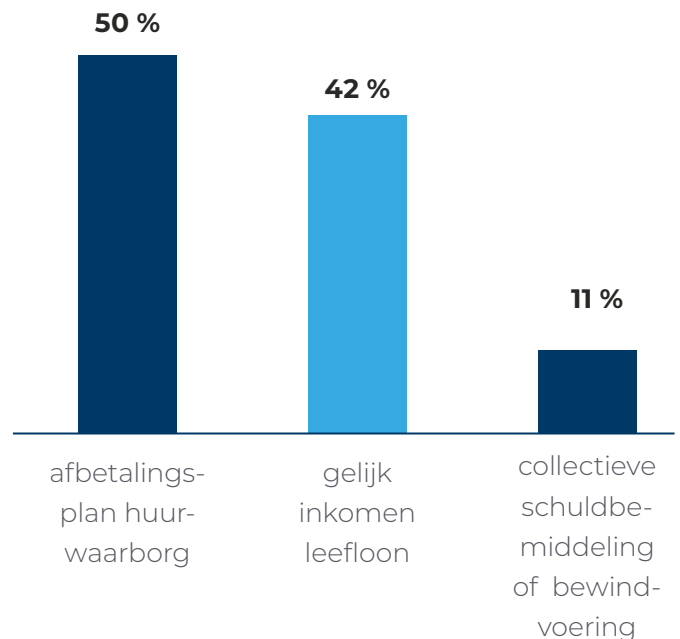


	2021	2022
Aantal afbetalingsplannen	35	40
Aantal dossier aangemeld bij CAW i.v.m. huurachterstal	16	20
Aantal huurders dat opzeg kreeg omwille van huurachterstal	14	17
Aantal huurders die effectief uit huis werden gezet door huurachterstal	10	8

Meest voorkomende oorzaken van huurachterstal

De gemiddelde huurachterstal wordt berekend op jaarbasis voor het gehele patrimonium. De meest voorkomende oorzaken voor het voorbije jaar:

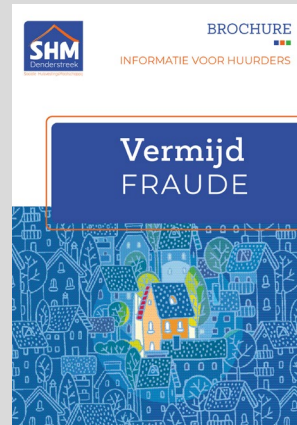
- Stijgende energie prijzen
- Stijging kostprijs levensmiddelen
- Stijgende financiële beperkingen van de kandidaat-huurder



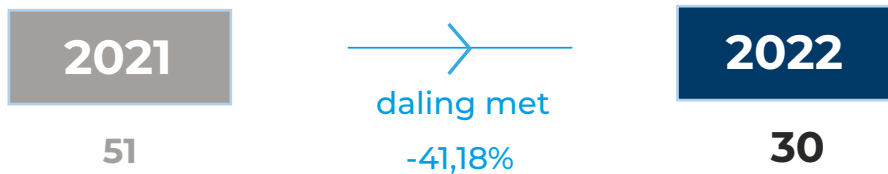
DOMICILIEFRAUDE

Inzetten op bewustmaking en preventie

Om huurders bewust te maken van de problematiek van sociale fraude werkte SHM Denderstreek een gedetailleerde procedure uit om die huurfraude aan te pakken. Bij de huurcontractondertekening krijgen huurders een informatiebrochure over deze problematiek. Sinds 2021 wordt veel meer ingezet op de bewustmaking bij huurders van wat fraude is en wat de gevolgen zijn.



Aantal meldingen:



Melding per type	#2022
Bijwoning	21
Niet bewoningen	9
Vermoeden eigendom buitenland	0

	#2022
Opzeggen omwille van domiciliefraude	6
Uithuiszettingen omwille van domiciliefraude	4
Lopende dossiers	13

SHM Denderstreek ontving nog geen meldingen of aanwijzingen over huurders met mogelijke eigendommen in het buitenland. Om die reden werd er dan ook nog geen onderzoek opgestart naar eigendom in het buitenland.

De huuradministratie stelt vast dat er meer meldingen zijn van verandering in gezinssituatie bij de huurders. Het proactief gebruiken van onze folder "Vermijd fraude" en de opvolging de huurbegleiding zorgt ervoor dat de huurders deze verplichting beter opvolgen.



**Denderend
WONEN**

Bewonersmagazine
Editie 1 • februari 2022



“Buitengewoon Samen,
Samen Buitengewoon”

Maak kennis met
dit bijzondere project
in Grotenberge



Verhuis-
TIPS



Klein Kouter in Lede

Fijne buurtinitiatieven



Enorm veel budget voor
sociale woningbouw en
toch een gigantische
wachlijst!?



Sociale HuisvestingsMaatschappij
Heilig Hartlaan 54
9300 Aalst

053 77 15 18
elke werkdag van 8u tot 12u
www.shm-denderstreek.be

03.



Lokale samenwerking

Lokaal woonoverleg

Een aantal keren per jaar vindt er met de verschillende besturen binnen ons werkingsgebied een woonoverleg plaats. Het bestuur bespreekt er zijn doelstellingen m.b.t. wonen op korte, middellange en lange termijn en in relatie tot sociale en andere projecten. SHM Denderstreek neemt hier actief aan deel om zo de noden goed in kaart te brengen. In dit overleg geeft SHM Denderstreek ook toelichting over de toekomstige en lopende projecten in de betreffende gemeente of stad.

Bekendmaking van nieuwe projecten bij lokaal OCMW: Oosterzele, Wichelen, Erpe Mere

Met externe sociale diensten en sociale organisaties

Vanuit SHM Denderstreek zetten we in op het structureel aanpakken van de leefbaarheidsproblemen door regelmatig in overleg te gaan met lokale OCMW's en politie. In sommige gemeenten is hiervoor een structureel overlegplatform:

Erpe-Mere	2 x / jaar met politie
Lede	1 x / jaar met politie en OCMW
Outer	2 x / jaar rondgang in de wijk Outer met politie
Lebbeke	1 x / jaar met politie
Zottegem	1 x / jaar met politie
Geraardsbergen	wijkbezoek specifieke dossiers+ 1 x overleg wijkagenten
Erpe-Mere	overleg met de gemeente, welzijnsschakels en OCMW

Twee andere specifieke samenwerkingsovereenkomsten:

☞ met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek. Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in de (juiste) zorg zitten en dus niet altijd gekend zijn door de GGZ, anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Volgende gemeenten vallen onder dit initiatief: Geraardsbergen, Ninove, Denderleeuw, Haaltert, Erpe-Mere, Aalst, Lede en Lebbeke.

☞ met beschut wonen vanuit psychiatrische instelling Ariadne Lede. Deze samenwerking impliceert dat indien er een kandidaat-huurder van beschut wonen huurder wordt bij SHM Denderstreek, er bij aanvang van de verhuring een overleg zal plaatsvinden tussen de huurbegeleiding, de begeleider van beschut wonen en de huurder.

Nieuwe samenwerkingsakkoorden in 2022 m.b.t. domiciliefraude:

- Protocol domiciliefraude Haaltert
- Protocol domiciliefraude Geraardsbergen (ondertekening 1/3/2023)

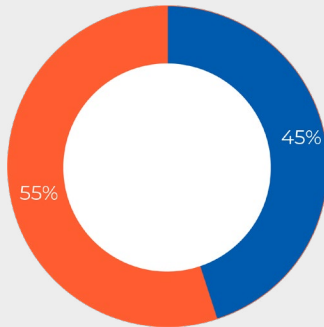
04.



Patrimonium & Onderhoud

Patrimonium

Sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek zorgt voor de realisatie van woningen en appartementen voor verhuur en verkoop. Ze heeft een uitgebreid patrimonium van huur- en koopentiteiten verspreid over de 14 gemeenten in het werkingsgebied.



45%

huurwoningen

1073

55%

huurappartementen

1320

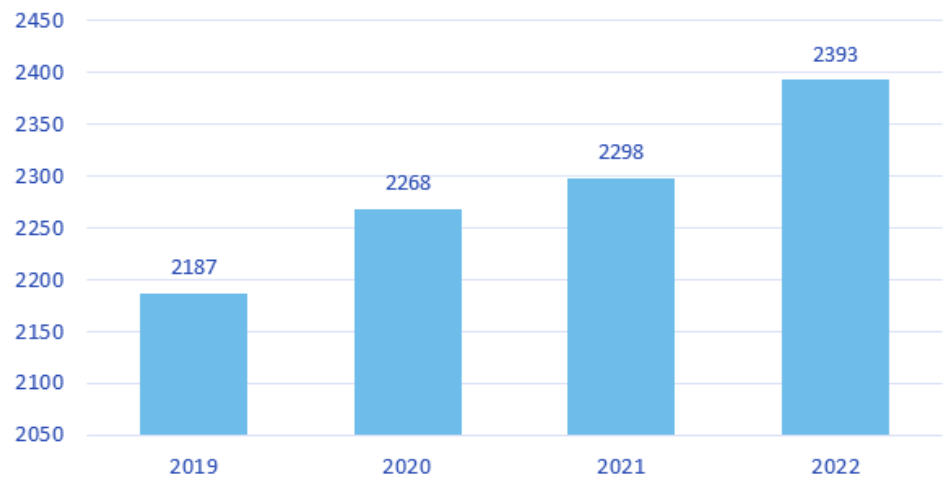
2393

woningen en
appartement
voor verhuur

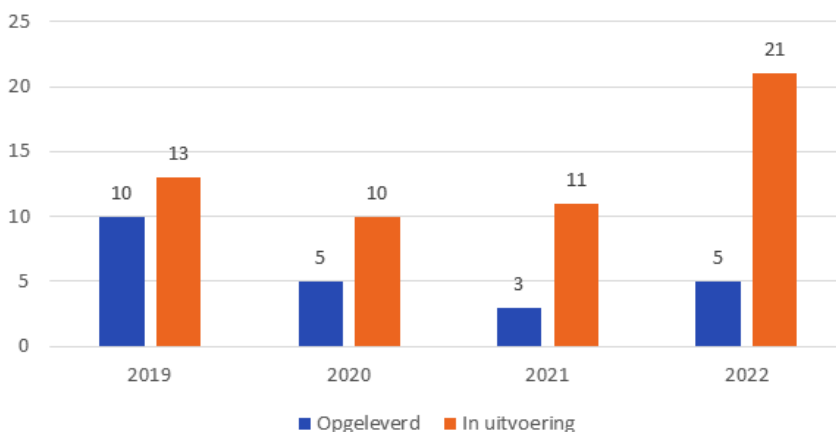
+ 95

woningen en
appartementen
gerealiseerd in
2022

Groei patrimonium



Projecten



SHM Denderstreek blijft het aanbod ook verder uitbreiden om tegemoet te komen aan de nijpende vraag naar kwaliteitsvolle, betaalbare en duurzame huisvesting.

Onderhoudsplanning

SHM Denderstreek volgt de doelstellingen van de Vlaamse regering in zake energie en klimaat en zet fors in op energetische renovaties binnen zijn patrimonium. Alle gebouwen zullen tegen 2050 moeten gerenoveerd worden tot een EPC-score van maximaal 100 kWh/m².

Om deze doelstelling te bereiken hanteert SHM Denderstreek een 10-jarige onderhoudsplanning. Zo kunnen we perfect bepalen wanneer welke werken moeten worden uitgevoerd en welke kost dit per jaar betekent. Deze werkwijze staat ons ook toe om voor elk jaar een realistische raming te maken.

Regio Vlaamse Ardennen Oost	BTW excl.	BTW 6% incl.
Investerings	€ 885.579,00	€ 938.713,74
Saldo onderhoud + herstellingen	€ 555.279,00	€ 588.595,74
Saldo/woongelegenheid	€ 905,84	€ 960,19
Aan te leggen voorziening	€ 1.765.228,00	
TOTAAL	€ 1.440.858,00	€ 1.527.309,48

Regio Dender Zuid (incl. Vlaamse Ardennen West en Dender Midden)	BTW excl.	BTW 6% incl.
Investerings	€ 2.645.043,00	€ 2.803.745,58
Saldo onderhoud + herstellingen	€ 1.559.581,00	€ 1.653.155,86
Saldo/woongelegenheid	€ 864,99	€ 916,89
Aan te leggen voorziening	€ 4.354.164,00	
TOTAAL	€ 4.204.624,00	€ 4.456.901,44

De drie volgende doelstellingen werden ondertussen behaald en alle onze woongelegenheden beschikken over:



Dakisolatie



**Een energiezuinige
verwarmingsketel**



Hoogrendementsbeglazing

Renovaties

Het is in het belang van de huurders van SHM Denderstreek dat ze zo energiezuinig mogelijk wonen. Ook in 2022 werden hiervoor heel wat projecten opgestart en afgerond.



Zonneenergie



Betere isolatie



Dak- raam- en
gevelrenovatie

Lopende renovatiedossiers in 2022

Plaatsing dakisolatie verschillende wijken

Firma Isolinvest zorgde voor de dakisolatie van 111 woningen in 2022

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 75.059,08
- ✓ Einde van de werken: 12 augustus 2022

Vernieuwing goten en daken

Firma Van Severen NV vernieuwde in verschillende wijken de daken (met inbegrip van dakisolatie) waarbij tegelijk ook zonnepanelen werden geplaatst.

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 2.875.600,00
- ✓ Einde van de werken: 14 oktober 2022



Renovatie woningen Outer Karrekietlaan

Firma Pollentia renoveerde 6 woningen in de Karekietlaan in 2022

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 319.388,11
- ✓ Einde van de werken: 31 maart 2022

Renovatie woningen burst, veldstraat - wilgendreef

De 3 oudste woningen van ons patrimonium moeten worden gerenoveerd. Na een studie van Architect Studio 72 werd beslist om te gaan voor een vervangingsbouw en niet voor een totaal renovatie.

- ✓ Vervangingsbouw i.p.v. totaal renovatie
- ✓ Schetsontwerp in opmaak

Vernieuwing CV-ketels

Firma Sanitel verving in 168 woningen de CV-ketels en in een deel daarvan ook het ventilatiesysteem.

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 581.962,14
- ✓ Einde van de werken: 19 april 2022

Vernieuwen buitenschrijnwerk te Haaltert, Sint-Lievens-Houtem en Hofstade

De firma Bekaert Building Company voerde deze werken uit.

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 1.116.660,43
- ✓ Einde van de werken: 14 december 2022

Vernieuwen buitenschrijnwerk te Zottegem, Aalst, Lede en Moerbeke

Architectenburo Mondliet werd aangesteld voor opmaak van dit dossier. Momenteel is men bezig met het voorontwerp.

- ✓ Opmaak voorontwerp

Plaatsing van zonnepanelen

De firma IZEN plaatste in 2022 zonnepanelen op heel wat huizen in onze wijken. Een eerste dossier in het voorjaar werd uitgevoerd in Zottegem; dit project omvatte 66 woningen.

Een tweede dossier in het najaar werd uitgevoerd in Lede, Haaltert, Hofstade en Erpe-Mere. In totaal ging het om 102 woningen.

- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 163.361,56
- ✓ Einde van de werken: 9 mei 2022
- ✓ Kostprijs van het totale dossier: € 295.000,00
- ✓ Einde van de werken: 11 oktober 2022

Dak- en gevelrenovatie 8 woningen te Lede + vernieuwen dakbedekking Lebbeke, Lede en Erpe-Mere

Architectenbureau v-E-co is bezig met de opmaak van het voorontwerp voor dak- en gevelrenovatie (evenals het voorzien van warmtepomp en ventilatie) voor 8 woningen in Lijsterbesstraat te Lede. Tevens wordt de dakbedekking vernieuwd van woningen te Lebbeke en garages te Lede en Erpe-Mere.

Studiebureau Micconsult werd aangesteld voor de opmaak van het dossier voor het vernieuwen van CV-ketels in 437 woningen en appartementen te Geraardsbergen, Aalst, Ninove, Haaltert, Erpe-Mere, Zottegem en Lierde.

Na-isolatie spouwmuren

De firma Eltherm voerde voor alle woningen in onze wijken een na-isolatie van de spouwmuren uit. Zodoende beschikt elke entiteit van ons patrimonium nu over muurisolatie. We haalden zelfs het VRT-nieuws met dit project.

- ✓ Kostprijs: € 198.898,24 (perceel 1), € 277.973,93 (perceel 2) en € 295.940,62 (perceel 3).
- ✓ Einde van de werken: juni 2022.



Onderhoud & herstellingen

SHM Denderstreek heeft een groot patrimonium met oude en recentere entiteiten. We hechten veel belang aan een goed onderhouden patrimonium. Ook het voorbije jaar gebeurden er verschillende

herstellingen en onderhoudswerken. Met onze eigen mensen en externe partners zetten we in om het comfort en de woonkwaliteit van de huurders waar nodig te verbeteren.

#INTERVENTIES IN 2022



12.674

SANITAIR, WATER & VERWARMING

Permanentie door samenwerking met de firma Equans. Huurders kunnen rechtstreeks contact opnemen in geval van problemen met hun sanitair, verluchting, warm water en verwarming. Equans zorgt voor de permanentie, planning, uitvoering en opvolging van de werken.



67

RENOVATIES KEUKENS EN BADKAMER

Ook het wooncomfort van onze huurders blijft een prioriteit. Wanneer we vaststellen dat een keuken of badkamer sterk verouderd is, wordt er in overleg gezorgd voor de installatie van een nieuwe. We installeerden 40 nieuwe keukens en 27 nieuwe badkamers.



1.537

HERSTELLINGEN DOOR ONZE TECHNISCHE MEDEWERKERS

SHM Denderstreek heeft twee technische medewerkers in dienst die elke dag zorgen voor allerlei reparaties. Hun taken zijn zeer gevarieerd: van het vervangen van een stopcontact tot het plaatsen van een lavabo maar even goed het herstellen van sloten en andere kleine gebreken.

05.

Activiteiten per stad of gemeente

Werkingsgebied

SHM Denderstreek is actief in 14 gemeenten.



Aalst

Denderleeuw

Erpe-Mere

Geraardsbergen

Haaltert

Herzele

Lebbeke

Lede

Lierde

Ninove

Oosterzele

Sint-Lievens-Houtem

Wichelen

Zottegem

**Betaalbaar wonen
in eigen regio**

**Partner lokale
besturen**

**Tegemoet komen
aan lokale noden**

WONEN IN AALST

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur AALST

SHM Denderstreek
verhuurt:

273

woningen en
appartementen

verkoop in AALST

SHM Denderstreek
realiseerde

619

koopwoningen en
-appartementen

kavels in AALST

25

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

4228

 **+14,15%**

in 2021:

3704

WAARVAN

46.73%



UIT EIGEN
GEMEENTE

1976

 **+7,51%**

in 2021:

1838

Sociaal objectief



583

te behalen

85

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

13

nog in uitvoering of
gepland

357

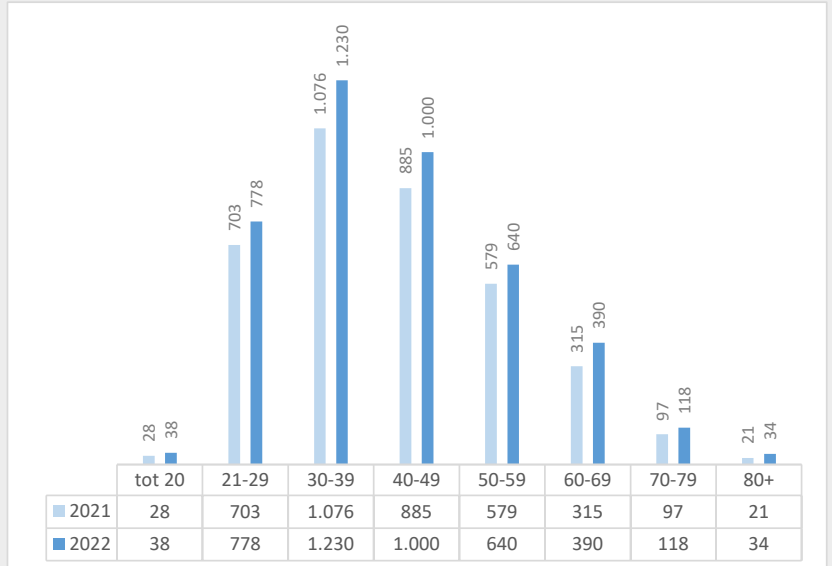
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

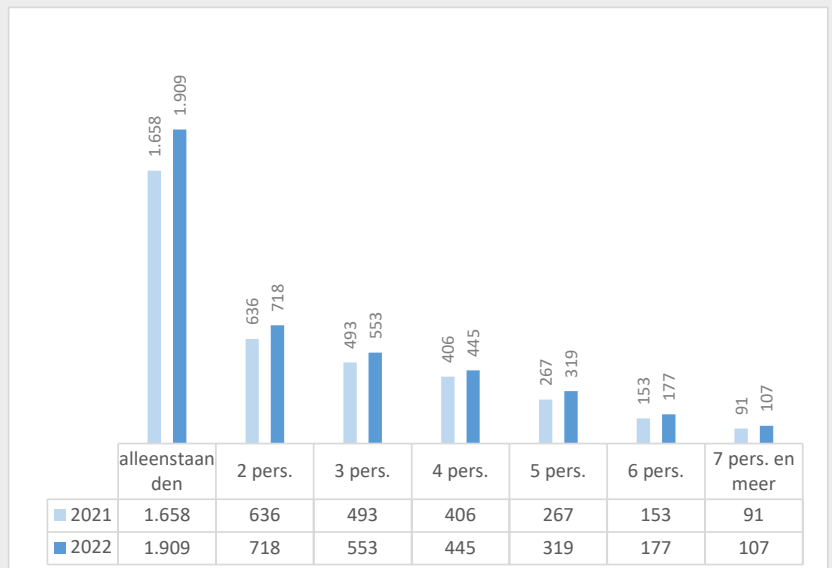
LEEFTIJDSPROFIEL

Aalst



GEZINSPROFIEL

Aalst



Huurders Aalst - # 2022



251



17



19

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Aalst

160

 **+11,89%**

in 2021:
143



2022
Kopers
sociale woning in
Aalst

5



2022
Ontleners voor
woning
uit Aalst

40



Projecten

Onderstaande projecten voor Aalst en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject Pier Kornel

Aalst

Het woonproject Pier Kornel maakt deel uit van een groter project waarbij de voormalig Tuperware site werd herbestemd als woonzone, zowel met private projectontwikkeling voor kopers en huurders als met sociale koopwoningen en - appartementen.

IN UITVOERING

- ✓ 19 koopappartementen
- ✓ 4 koopwoningen
- ✓ Start werken: 01/12/2020
- ✓ Oplevering: eerste helft 2023
- ✓ Architect: Denc Studio
- ✓ Aannemer: Damman
- ✓ Kostprijs: €2.659.393,75



Woonproject Stijn Streuvels

Erembodegem

Woonproject Stijn Streuvels is een vervangingsbouwproject. De oudste wijk van SHM Denderstreek kan niet meer gerenoveerd worden. En dus zullen de bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwbouw. De ganse site worden opgewaarderd en huurders zullen kwalitatiever gehuisvest worden.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 45 huurappartementen
- ✓ 10 koopwoningen
- ✓ Fase: voorontwerp
- ✓ Architect: DAT Architecten
- ✓ Studiebureau
infrastructuurwerken: Buyens
- ✓ www.woonprojectstijnstreuvels.be



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Aalst en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Inhuldiging

Voor het woonproject Sint-Jorisstraat aan de Hopmarkt in Aalst organiseerden we een officiële inhuldiging in bijzijn van de bewoners, medewerkers van SHM Denderstreek en de pers. We onthulden er ook het symbolische kunstwerk dat speciaal in de tuin van dit project werd geplaatst.



Bewonersvergadering

Voor de huurders in de Sint-Jorisstraat werd een bewonersvergadering met koffiemoment georganiseerd een paar maanden nadat ze verhuisd waren. De gelegenheid om extra informatie te geven, afspraken te verduidelijken, kennis te maken.



Communicatie

Samen met Kanaal Z maakten we een reportage over onze sociale huisvestingmaatschappij. De nadruk lag op onze kwaliteitvolle en energiezuinige woonprojecten. En ook ons woonproject Pier Kornel kwam er in aan bod.



Samenwerkingsovereenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) psychische problematiek.

Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (juiste) zorg zitten en

dus niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Ook de stad Aalst maakt deel uit van dit initiatief.

WONEN IN DENDERLEEUEW

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur DENDERLEEUEW

SHM Denderstreek
verhuurt:

66

woningen en
appartementen

verkoop in DENDERLEEUEW

SHM Denderstreek
realiseerde

690

koopwoningen en
-appartementen

kavels in DENDERLEEUEW

0

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2373

 **+13.16%**

in 2021:

2097

WAARVAN

15,08%



UIT EIGEN
GEMEENTE

358

 **+7,83%**

in 2021:

332

Sociaal objectief



125

te behalen

65

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

0

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

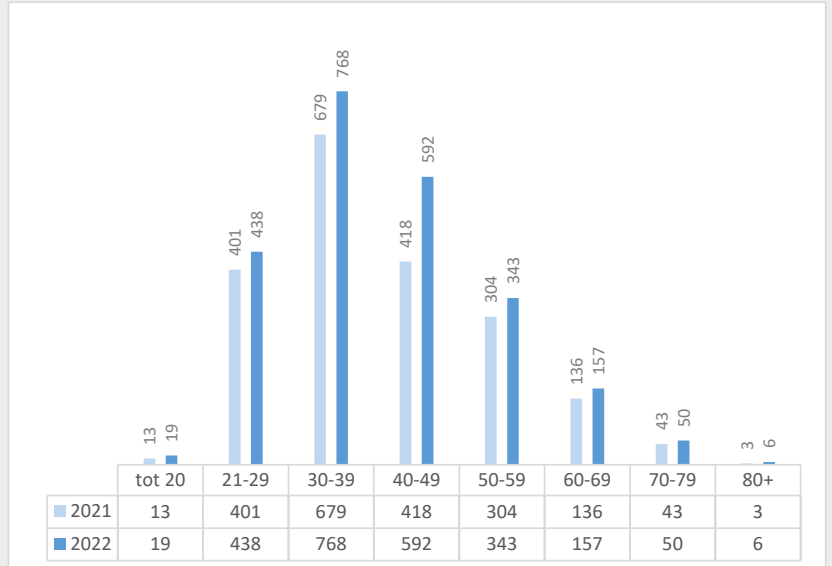
86

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

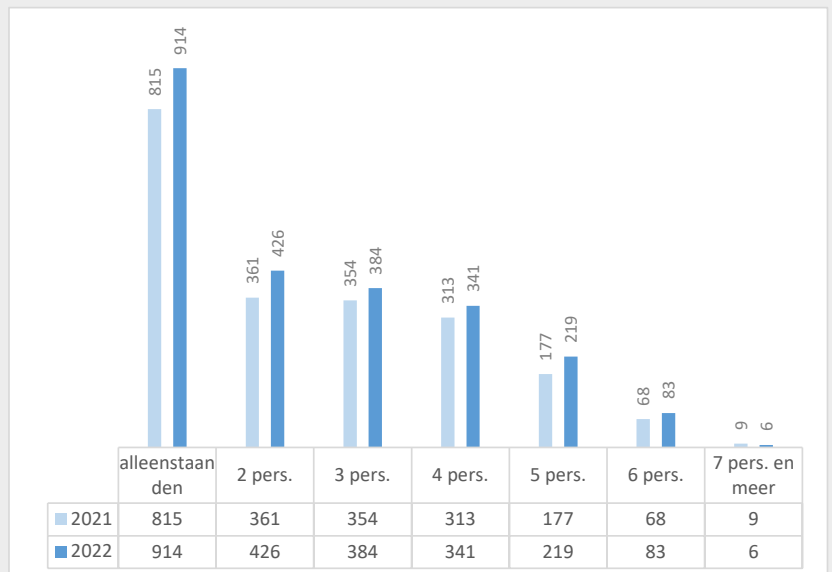


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL Denderleeuw



GEZINSPROFIEL Denderleeuw



Huurders Denderleeuw - # 2022



65



4



1

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022

**Kandidaat-
kopers voor
Denderleeuw**

53

 **+17,78%**

in 2021:

45



2022

**Kopers
sociale woning in
Denderleeuw**

0



2022

**Ontleners voor
woning
uit Denderleeuw**

5



Projecten

Onderstaande projecten voor Denderleeuw en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject Thontlaan Denderleeuw

Woonproject Stijn Streuvels is een vervangingsbouwproject. De oudste wijk van SHM Denderstreek kan niet meer gerenoveerd worden. En dus zullen de bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwbouw. De ganse site worden opgewaardeerd en huurders zullen kwalitatiever gehuisvest worden.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 32 koopappartementen
- ✓ Fase: voorontwerp
- ✓ Architect: Architectenburo Mas
- ✓ Studiebureau
infrastructuurwerken: Buyens



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. In Denderleeuw was dat:



Samenwerkings- overeenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) psychische problematiek.



Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (de juiste) zorg zitten en



dus niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Denderleeuw maakt deel uit van dit initiatief.



WONEN IN ERPE-MERE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur ERPE-MERE

SHM Denderstreek
verhuurt:

287

woningen en
appartementen

verkoop in ERPE-MERE

SHM Denderstreek
realiseerde

230

koopwoningen en
-appartementen

kavels in ERPE-MERE

23

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2614

 **+18%**

in 2021:

2214

WAARVAN

10,86%



UIT EIGEN
GEMEENTE

284

 **+31.48%**

in 2021:

216

Sociaal objectief



140

te behalen

77

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

35

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

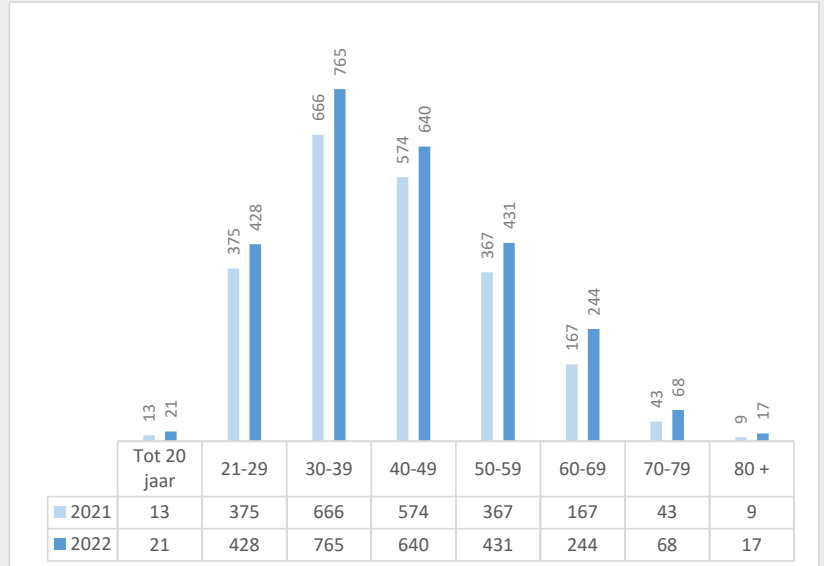
28

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

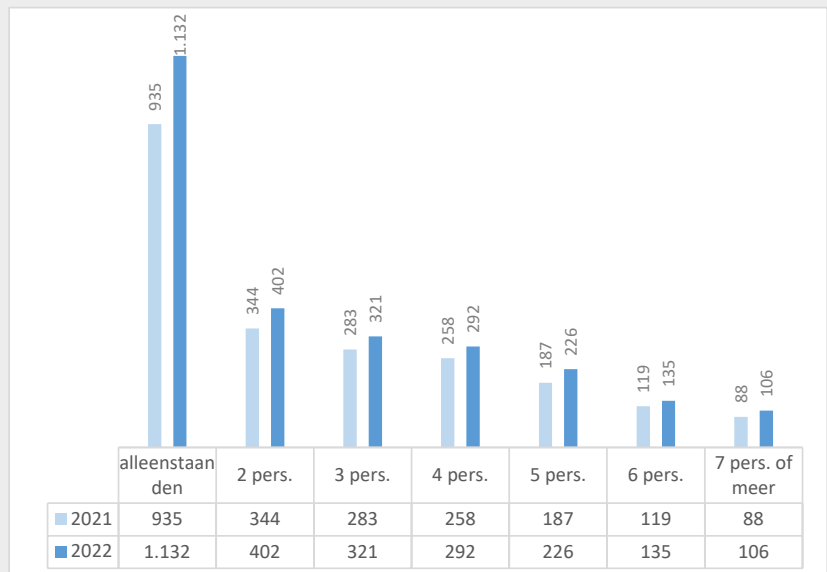


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL Erpe-Mere



GEZINSPROFIEL Erpe-Mere



Huurders Erpe-Mere - # 2022



263



17



15

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022

Kandidaat-
kopers
voor Erpe-Mere

29

 **+3,57%**

in 2021:

28



2022

Kopers
sociale woning in
Erpe-Mere

0



2022

Ontleners voor
woning
uit Erpe-Mere

0



Projecten

Onderstaande projecten voor Erpe-Mere en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



WZC Sint-Vincentius

Burst

Aansluitend op het vroegere kloostergebouw kocht SHM Denderstreek nu ook het voormalige woonzorgcentrum.

IN UITVOERING

- ✓ 22 huurappartementen
- ✓ Start werken: 01/12/2020
- ✓ Aangekocht: april 2021
- ✓ Verhuur gestart: eind 2022



Bosstraat

Erpe-Mere

Kleinschalig nieuw woonproject gelegen vlakbij de dorpskern van Mere. Twee aangepaste appartementen met 1 slaapkamer, overige appartementen 2 slaapkamers.

IN UITVOERING

- ✓ 16 huurappartementen
- ✓ Start werken: 10/03/2022
- ✓ Oplevering: midden 2023
- ✓ Architect: MAN Architecten
- ✓ Aannemer: Damman
- ✓ Kostprijs: €2.539.255,83



Kuilstraat

Erondegem

Op 12/10/2021 werd de omgevingsvergunning afgeleverd voor 5 appartementen. Hierdoor kan ontwerper Schotte-Soetick van start gaan met het voorontwerp.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 5 huurappartementen
- ✓ 10 koopwoningen
- ✓ Fase: voorontwerp
- ✓ Architect: Schotte-Soetinck



WZC Sint-Vincentius

Burst

Aansluitend op de bestaande gebouwen die reeds verhuurd worden zal de site verder worden ontwikkeld met 9 huurappartementen en 5 woningen.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 9 huurappartementen
- ✓ 5 woningen
- ✓ Fase: voorontwerp
- ✓ Architect: Schotte-Soetinck

Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Erpe-Mere en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Lokaal overleg

- Overleg met sociale diensten en lokaal bestuur over het project Burst Kerkstraat.
- Twee maal per jaar structureel overleg met de politie in Erpe-Mere.
- Jaarlijks structureel overleg met Gemeente Erpe Mere, welzijnsschakels en OCMW.



Infomoment

Sommige huurders van wijk Groendal kregen zonnepanelen in het najaar van 2022. Voor hen werd een info-avond georganiseerd waar ze tekst en uitleg konden krijgen over hoe hun energieverbruik aan te passen.



Voor kinderen

Heel regelmatig worden er "Speelnamiddagen" georganiseerd voor kinderen door Huis van Het Kind in wijk Groendal.



Samenwerkingsovereenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek.

Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (de juiste) zorg zitten en

dus niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Ook Erpe-Mere maakt deel uit van dit initiatief.

WONEN IN GERAARDSBERGEN

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur GERAARDSBERGEN

SHM Denderstreek
verhuurt

449

woningen en
appartementen

verkoop in GERAARDSBERGEN

SHM Denderstreek
realiseerde

162

koopwoningen en
-appartementen

kavels in GERAARDSBERGEN

110

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL
2161

 **+17,77%**

in 2021:

1835

WAARVAN

31,74%



UIT EIGEN
GEMEENTE
686

 **+9,24%**

in 2021:

628

Sociaal objectief



247

te behalen

138

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

104

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

123

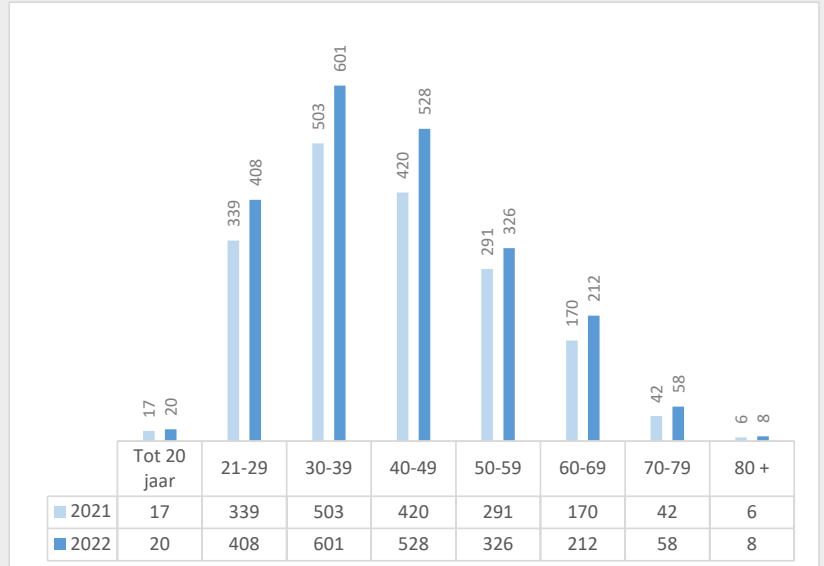
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

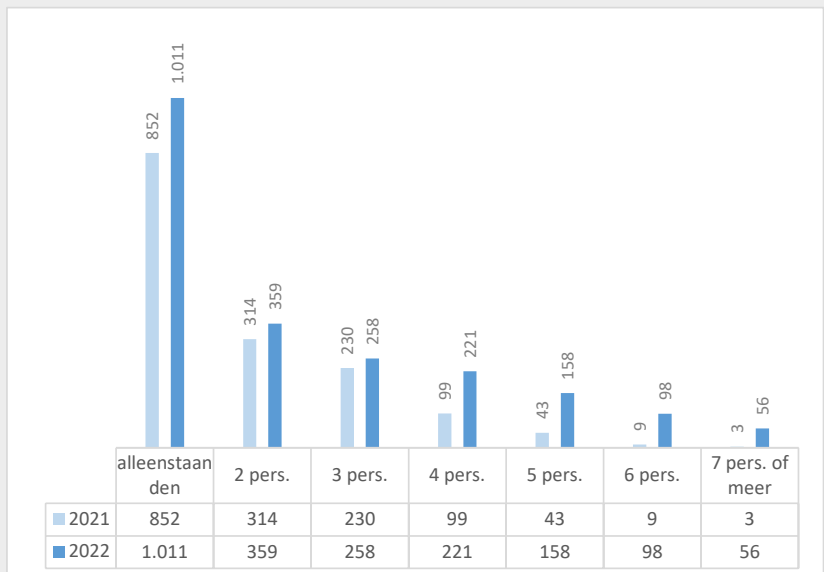
LEEFTIJDSPROFIEL

Geraardsbergen



GEZINSPROFIEL

Geraardsbergen



Huurders Geraardsbergen - # 2022



395



57



36

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022

Kandidaat-
kopers voor
Geraardsbergen

59

 **+47,50%**

in 2021:

40



2022

Kopers
sociale woning in
Geraardsbergen

18



2022

Ontleners voor
woning
uit Geraardsbergen

32



Projecten

Onderstaande projecten voor Geraardsbergen en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject Dutskoutter – fase 3

OPGELEVERD

Goeferdinge

Fase 3 van de uitbreiding van de bestaande wijk "Overpoort" in Goeferdinge.

- ✓ 18 koopwoningen
- ✓ 25 huurwoningen
- ✓ garages en fietsstallingen
- ✓ Start werken: 10/04/2020
- ✓ Opgeleverd: 12/07/2022
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Damman
- ✓ Kostprijs: €6.771.522,95



Woonproject "Hoogkoutter"

OPGELEVERD

Idegem

Nieuwe wijk vlakbij de dorpskern van Idegem waar een mix van kopen en huren, huizen en appartementen werd gerealiseerd. De 2de fase infrastructuurwerken door aannemer Tavernier worden opgeleverd in het voorjaar van 2023.

- ✓ 20 koopwoningen
- ✓ 44 huurwoningen en -appartementen
- ✓ Start werken: 08/06/2020
- ✓ Oplevering: 13/07/2022
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Recon
- ✓ Studiebureau infrastr.: BVP
- ✓ Kostprijs: €9.052.809,23



Woonproject "Arme Klaren " Geraardsbergen

IN UITVOERING

In het centrum van Geraardsbergen werd de site van het voormalige klooster van de "Arme Klaren" herbestemd. In eerste fase waren er heelwat sloopwerken. In de tweede fase wordt gewerkt aan de renovatie en nieuwbouw. Er komt een aanbod van koop- en huurappartementen.

- ✓ 6 koopappartementen
- ✓ 10 huurappartementen
- ✓ Start werken: 19/04/2022
- ✓ Oplevering: begin 2024
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Everaert-Cooreman
- ✓ Kostprijs: €3.011.584,39



Oudenaardestraat Goeferdinge

Aansluitend op Dutskouters worden in de Oudenaardestraat 23 huurappartementen gebouwd.

IN UITVOERING

- ✓ 23 huurappartementen
- ✓ Start werken: 06/02/2023
- ✓ Oplevering: najaar 2024
- ✓ Architect: EVA Architecten
- ✓ Aannemer: Everaert-Cooreman



Woonproject "Ooievaarsnest" 2 Schendelbeke

Fase 2 van het woonproject gelegen aan de Dagmoedstraat - Dutskouters - Rodendries in Schendelbeke. Het ontwerp werd al een paar keer aangepast.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 42 huurentiteiten
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect; Architectenburo MAS
- ✓ Studiebureau infrastr.: BVP



Weverijstraat Geraardsbergen

De woningen die reeds eigendom zijn van SHM Denderstreek worden in de loop van 2023 gesloopt. Er moeten nog 2 woningen worden aangekocht voor dit project verder kan worden uitgewerkt.

IN VOORBEREIDING

- ✓ Fase: sloop



Denderstraat Geraardsbergen

Bouw van een nieuw wooncomplex op de hoek van de Vredestraat - Denderstraat in centrum Geraardsbergen.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 23 huurappartementen
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect: Artec+



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Geraardsbergen en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Samenwerkings- overeenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek.

Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (de juiste) zorg zitten en dus niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Ook Geraardsbergen maakt deel uit van dit initiatief.



Buurtwerking

Omwille van de participatie en samenhang wordt één van de woningen in de wijk Overpoort voortaan ingezet als ontmoetingshuis voor de buurtbewoners.



Communicatie

We leverden 2 nieuwe projecten op in Geraardsbergen: bijkomende woningen in Goferdinge en een nieuwe, kleinschalige wijk in Idegem. Ook de pers werd hierop uitgenodigd met een aantal nieuwsberichten tot gevolg. In ons eigen bewonersmagazine "Denderend Wonen" en via onze sociale media kregen beide projecten ook de nodige aandacht



Voor kinderen

Buurtoverleg over de speelpleinwerking met realisatie en erkenning van een gedragen platform door de gemeente in wijk Overpoort.



Lokaal overleg

We doen bij specifieke dossiers wijkbezoeken met de wijkagent. Eenmaal per jaar is er ook een overleg met alle wijkagenten uit onze buurten.

WONEN IN HAALTERT

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur HAALTERT

SHM Denderstreek
verhuurt:

112

woningen en
appartementen

verkoop in HAALTERT

SHM Denderstreek
realiseerde

141

koopwoningen en
-appartementen

kavels in HAALTERT

81

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2677

+16,85%

in 2021:

2291

WAARVAN

9,19%



UIT EIGEN
GEMEENTE

246

+17,70%

in 2021:

209

Sociaal objectief



153

te behalen

2

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

26

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

29

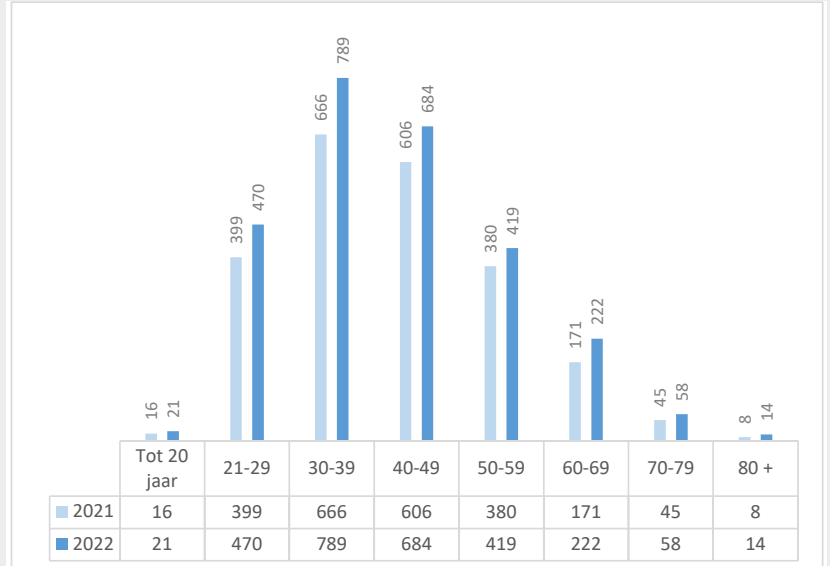
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

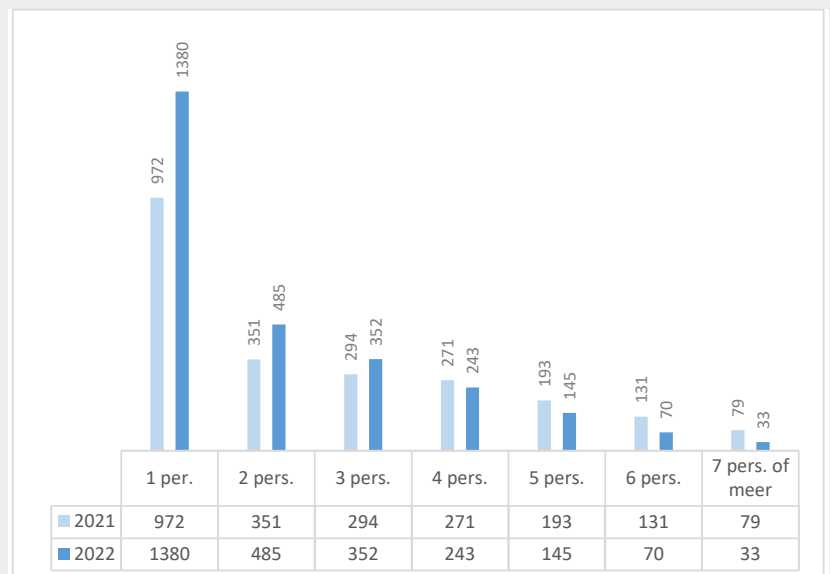
LEEFTIJDSPROFIEL

Haaltert



GEZINSPROFIEL

Haaltert



Huurders Haaltert - # 2022



111



8



6

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Haaltert

16

 **+6,67%**

in 2021:

15



2022
Kopers
sociale woning in
Haaltert

0



2022
Ontleners voor
woning
uit Haaltert

3



Projecten

Onderstaande projecten voor Haaltert en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Sint-Goriksplein

Haaltert

In het centrum van Haaltert zal het huidige Sint-Goriksplein een metamorfose ondergaan en zal het dorpsplein worden verfraaid met ruime aandacht voor veiligheid, groen en parkeergelegenheid.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 26 huurappartementen
- ✓ Commercieel centrum
- ✓ Marktfunctie
- ✓ Fase: sloopaanvraag + schetsontwerp bouw
- ✓ Architect: EVA Architecten



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Haaltert en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Info-moment

In het centrum “De Kouter” organiseerden we in het najaar van 2022 een infosessie voor de huurders die zonnepanelen kregen. Izen, de installateur, kwam toelichten hoe ze hier moeten mee omgaan om optimaal te genieten van de zonne-energie.

Communicatie

We kwamen in de pers moet ons project “zonnepanelen voor sociale huurwoningen” Er werden zonnepanelen geïnstalleerd bij een aantal huurders in de Middelkouter.



Samenwerkings-overeenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek.

Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (de juiste) zorg zitten en

dus niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Ook Haaltert maakt deel uit van dit initiatief.

WONEN IN HERZELE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur HERZELE

SHM Denderstreek
verhuurt:

193

woningen en
appartementen

verkoop in HERZELE

SHM Denderstreek
realiseerde

11

koopwoningen en
-appartementen

kavels in HERZELE

123

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

1739

 **+17,18%**

in 2021:

1484



UIT EIGEN
GEMEENTE

208

 **-1,42%**

in 2021:

211

WAARVAN

11,96%



Sociaal objectief



138

te behalen

100

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

197

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

7

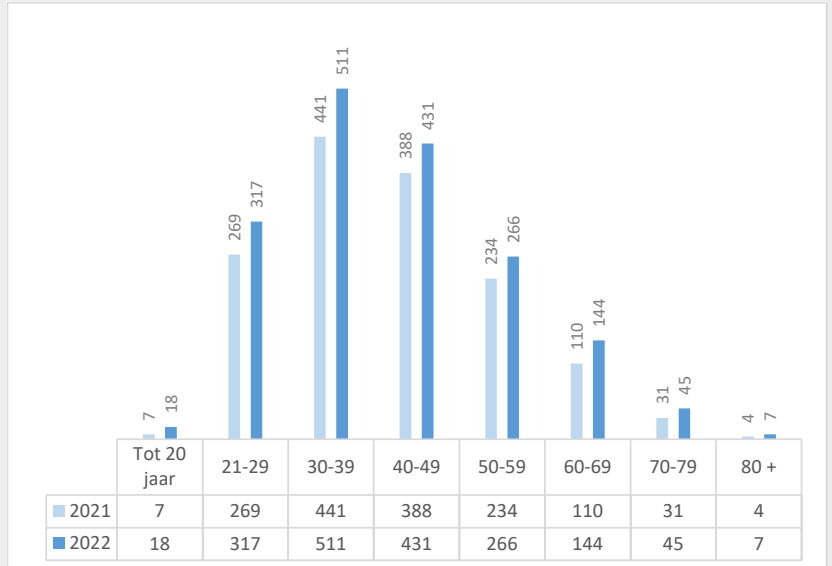
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

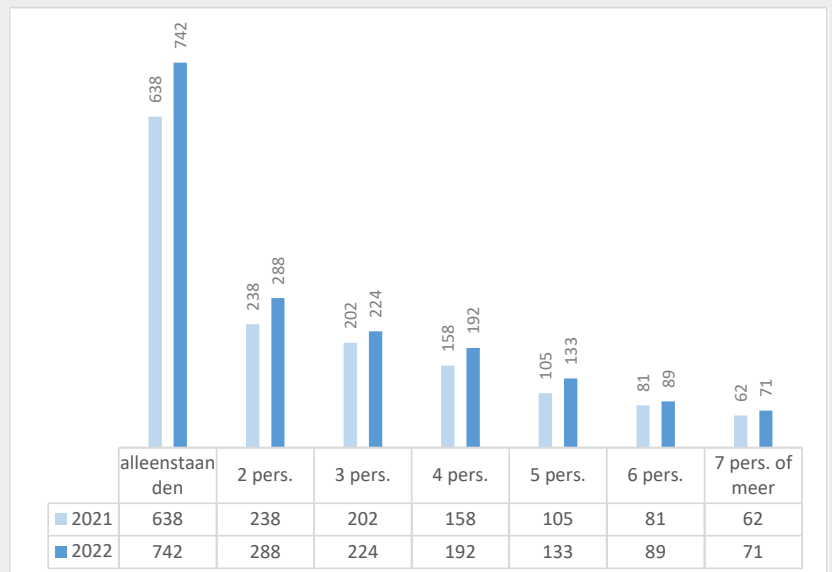
LEEFTIJDSPROFIEL

Herzele



GEZINSPROFIEL

Herzele



Huurders Herzele - # 2022



188



14



15

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Herzele

24

+33.33%

in 2021:

18



2022
Kopers
sociale woning in
Herzele

0



2022
Ontleners voor
woning
uit Herzele

0



Projecten

Onderstaande projecten voor Herzele en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject Droogloods Herzele

3 losstaande gebouwen met ondergrondse parkeergarage.

IN UITVOERING

- ✓ 36 huurappartementen
- ✓ 8 koopappartementen
- ✓ Start werken: voorjaar 2021
- ✓ Oplevering: midden 2023
- ✓ Architect: DAT Architecten
- ✓ Aannemer: Damman
- ✓ Kostprijs: €5.889.339,10



Woonproject Solderhout Herzele

Voorontwerp werd afgeblazen door gemeentebestuur, coördinator aangesteld om visies af te toetsen

IN VOORBEREIDING

- ✓ www.woonprojectsolderhout.be
- ✓ Architect: JAVA-BRUT, Architectenburo Mas, DAT Architecten, EVA Architecten



Goezestraat Ressegem

Herbestemming voormalig klooster tot woonproject.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 9 huurappartementen
- ✓ 1 huurwoning
- ✓ Fase: voorontwerp - omgevingsvergunning
- ✓ Architect: Architectenburo Mas



WUG Stekelbos Hillegem

Opmaak masterplan samen met Solva: 10/02/2023 wordt bureau aangesteld

IN VOORBEREIDING

- ✓ Fase: opmaak masterplan samen met Solva

Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Herzele en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Communicatie

De sociale assistentief flats in Herzele werden extra in de kijker gezet met een artikel in ons bewonersmagazine. Ook het toekomstige project in Ressegem, waarbij we de site van de voormalige kloosterschool gaan herbestemmen met behoud van de kloostergevel, kreeg de nodige pers aandacht.



Projectinformatie

In de aanloop naar grote projecten creëren we een aparte website over het woonproject. Op deze manier is de informatie beschikbaar voor iedereen die het aanbelangt. Dat gebeurde in 2022 ook voor het woonproject "Solderhout". www.woonprojectsolderhout.be



WONEN IN LEBBEKE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur LEBBEKE

SHM Denderstreek
verhuurt:

124

woningen en
appartementen

verkoop in LEBBEKE

SHM Denderstreek
realiseerde

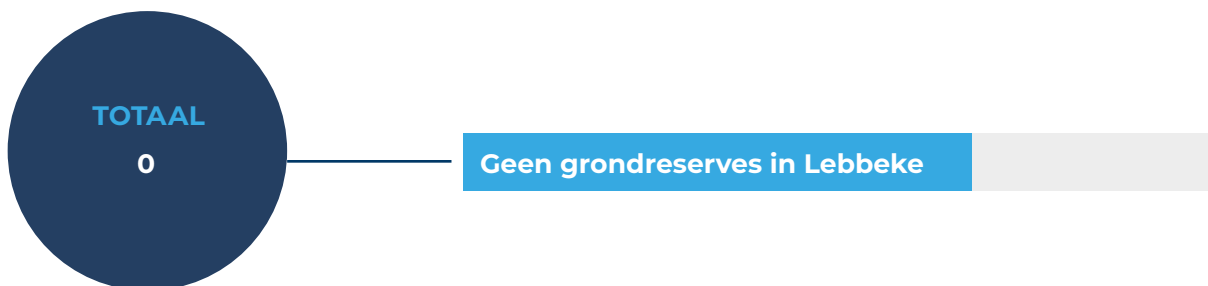
76

koopwoningen en
-appartementen

kavels in LEBBEKE

0

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

1433

 **+17,41%**

in 2021:

1229

WAARVAN

19.89%



UIT EIGEN
GEMEENTE

285

 **+0,35%**

in 2021:

284

Sociaal objectief



147

te behalen

47

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

0

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

72

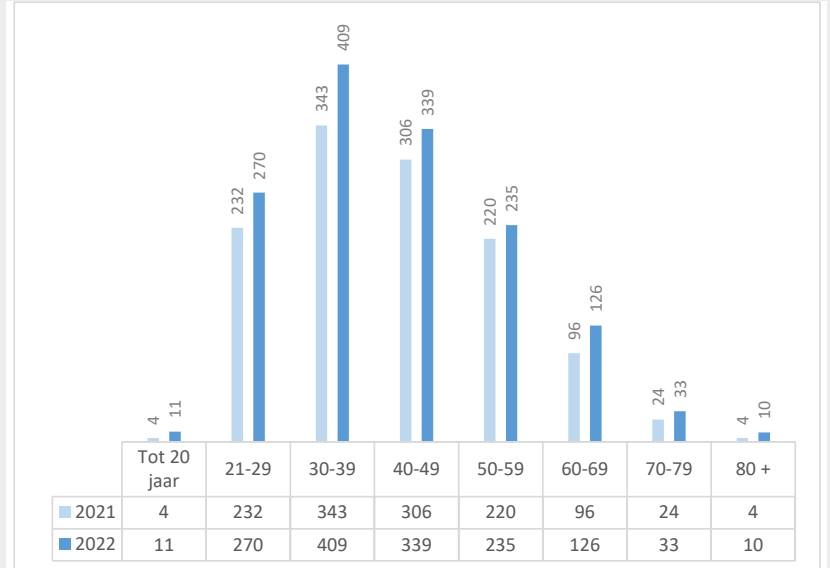
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

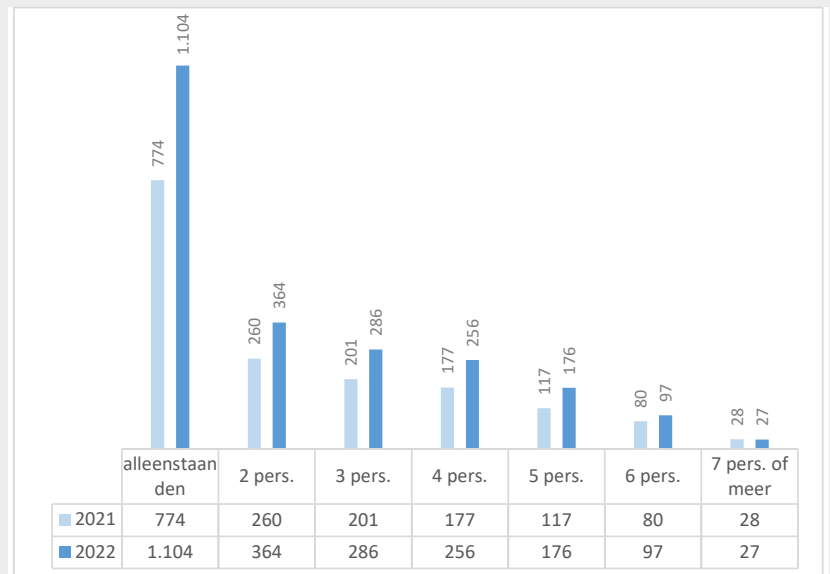
LEEFTIJDSPROFIEL

Lebbeke



GEZINSPROFIEL

Lebbeke



Huurders Lebbeke - # 2022



121



3



4

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Lebbeke

1

 **+100%**

in 2021:

0



2022
Kopers
sociale woning in
Lebbeke

0



2022
Ontleners voor
woning
in Lebbeke

3



Projecten

Er zijn voor Lebbeke en deelgemeenten bij SHM Denderstreek geen projecten



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Lebbeke en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Lokaal overleg

Jaarlijks is er een overleg met de politiediensten van Lebbeke.



Samenwerkingsovereenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek.

Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in (de juiste) zorg zitten en

dit niet altijd gekend zijn door de GGZ anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Ook Lebbeke maakt deel uit van dit initiatief.

WONEN IN LEDE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur LEDE

SHM Denderstreek
verhuurt:

219

woningen en
appartementen

verkoop in LEDE

SHM Denderstreek
realiseerde

161

koopwoningen en
-appartementen

kavels in LEDE

1

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2317

+16,61%

in 2021:

1987



UIT EIGEN
GEMEENTE

289

+17,48%

in 2021:

246

WAARVAN

12,47%



Sociaal objectief



129

te behalen

45

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

92

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

-3

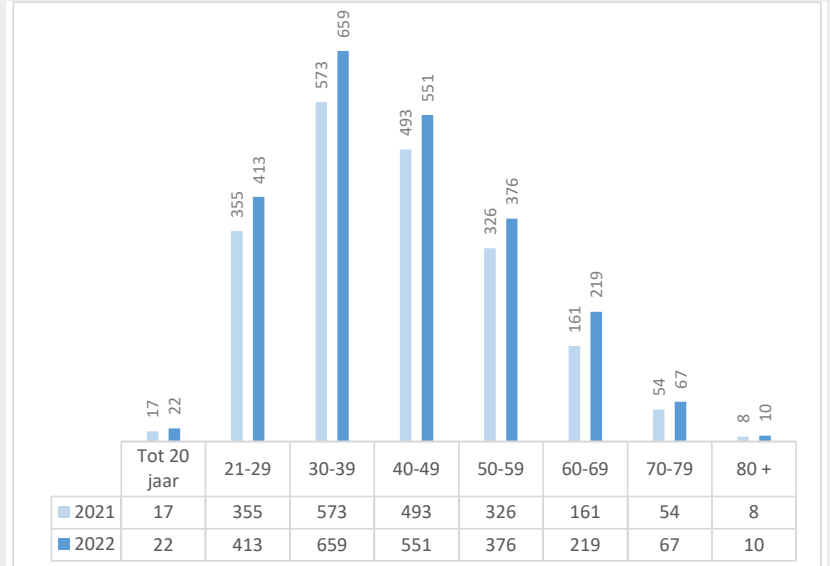
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

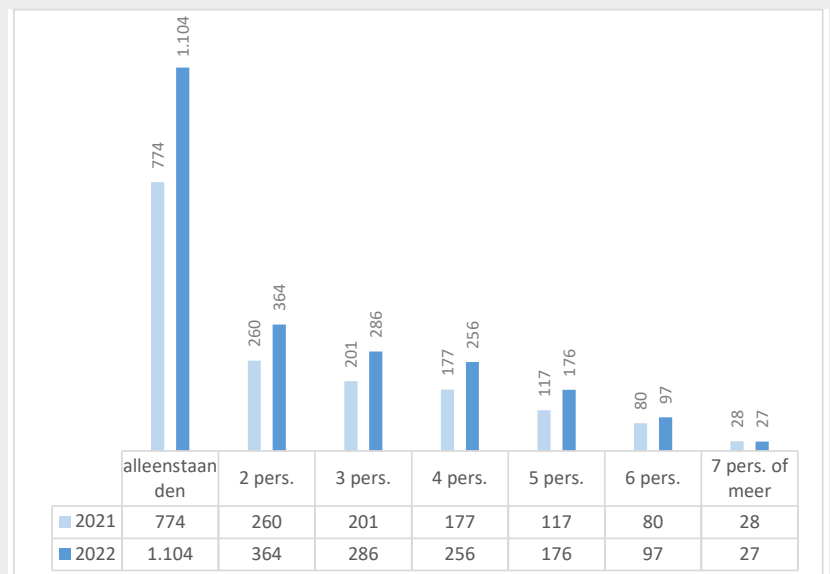
LEEFTIJDSPROFIEL

Lede



GEZINSPROFIEL

Lede



Huurders Lede - # 2022



212



11



10

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Lede

23

 **+9.52%**

in 2021:

21



2022
Kopers
sociale woning in
Lede

1



2022
Ontleners voor
woning
in Lede

3



Projecten

Onderstaande projecten voor Lede en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Voormalige rijkswachtkazerne Oordegem

De voormalige rijkswachtkazerne en de winkel "Bloemenrijk" maken plaats voor een nieuw woonproject gelegen aan de Grote Steenweg in Oordegem. Een project in 2 fasen. Met appartementen en een grote groene tuin.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 54 appartementen
- ✓ Project in 2 fasen
- ✓ Fase: afbraak & voorontwerp
- ✓ Architect: Schotte-Soetinck



Markizaat Erpe-Mere

Bouw van een lokaal dienstencentrum en appartementen voor 65-plussers.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 22 huurappartementen
- ✓ lokaal dienstencentrum
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect: Artec +
- ✓ Studiebureau infrastructuur: Buyens



Rammelstraat Lede

Kleinschalig project van 16 appartementen om te verhuren.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 16 huurappartementen
- ✓ Fase: voorontwerp
- ✓ Architect: Studio 72



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Lede en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Voor kinderen

Speelnamiddagen in de wijk Kleine Kouterrede door de gemeente Lede (Huis van het Kind)



Infomoment

We installeerden op heel wat huurwoningen in Lede zonnepanelen. Samen met de installateur IZEN organiseerden we een infomoment voor de huurders in 't Kantientje in de wijk.



Samenwerkingsovereenkomst

Met beschut wonen vanuit psychiatrische instelling Ariadne Lede. Deze samenwerking impliceert dat indien er een kandidaat-huurder van beschut wonen huurder wordt bij SHM Denderstreek, er bij aanvang van de verhuring een overleg zal plaatsvinden tussen de huurbegeleiding, de begeleider van beschut wonen en de huurder.



Lokaal overleg

Jaarlijks wordt er een overleg vergadering gepland met de politie en het OCMW.



Buurtwerking

Verschillende bewoners van de wijk Kleine Kouterrede in Lede organiseerden in 2022 verschillende activiteiten waarin SHM Denderstreek een ondersteunende rol speelde (drukwerk, materiaal, promotie,...):

- Rommelmarkt/ garageverkoop
- Halloweenocht
- Wijkkrant
- Kreatief Kaffee...



Communicatie

De na-isolatie van de huurwoningen in de wijk Kleine Kouterrede haalde het VRT-Nieuws met een reportage over het belang van isoleren.



Samenwerkingsovereenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek. Ook Lede maakt deel uit van dit project.

WONEN IN LIERDE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur LIERDE

SHM Denderstreek
verhuurt:

48

woningen en
appartementen

verkoop in LIERDE

SHM Denderstreek
realiseerde

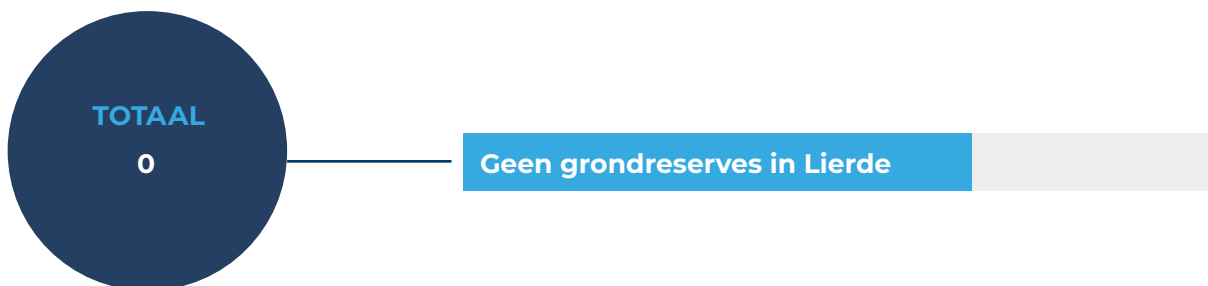
0

koopwoningen en
-appartementen

kavels in LIERDE

19

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

914

+20,58%

in 2021:

758

WAARVAN

3,39%



UIT EIGEN
GEMEENTE

31

+29,17%

in 2021:

24

Sociaal objectief



43

te behalen

0

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

0

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

4

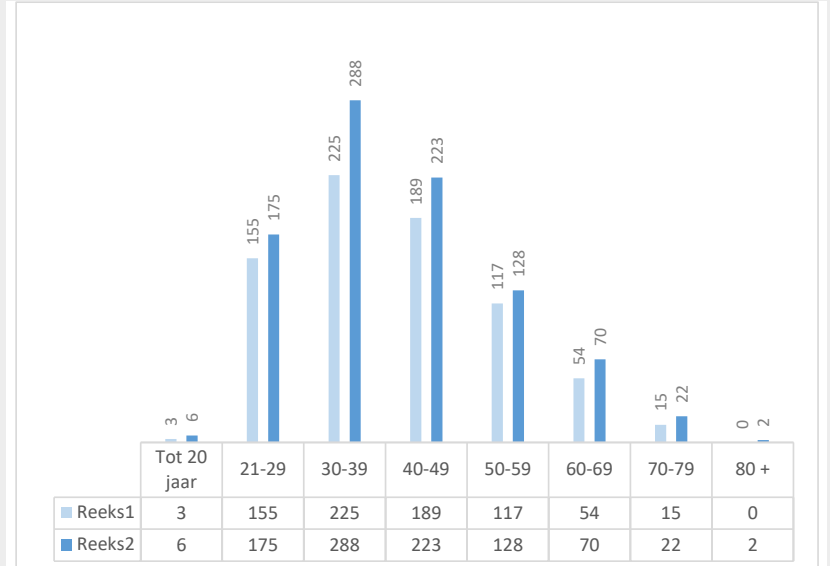
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

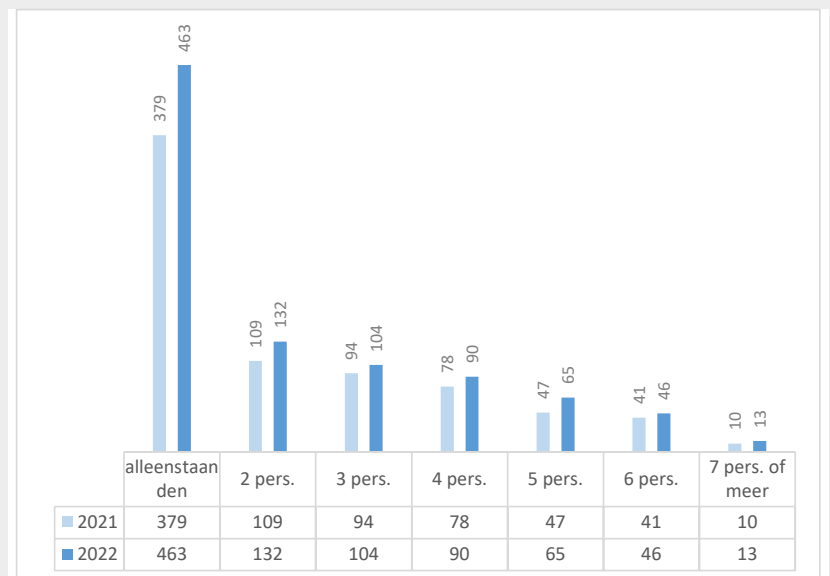
LEEFTIJDSPROFIEL

Lierde



GEZINSPROFIEL

Lierde



Huurders Lierde - # 2022



46



6



8

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Lierde

2



0%

in 2021:

2



2022
Kopers
sociale woning in
Lierde

/



2022
Ontleners voor
woning
in Lierde

/



Projecten

Er zijn voor Lierde en deelgemeenten bij SHM Denderstreek geen projecten



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar waren er in Lierde of deelgemeenten geen lokale initiatieven met en voor onze doelgroepen.



WONEN IN NINOVE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur NINOVE

SHM Denderstreek
verhuurt:

211

woningen en
appartementen

verkoop in NINOVE

SHM Denderstreek
realiseerde

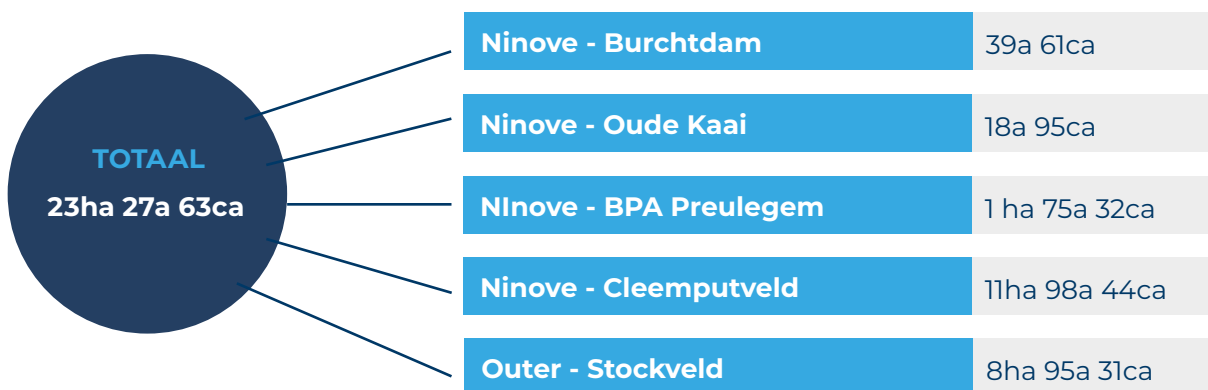
396

koopwoningen en
-appartementen

kavels in NINOVE

10

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2610

 **+16,57%**

in 2021:

2239

WAARVAN

24,21%



UIT EIGEN
GEMEENTE

632

 **+24,17**

in 2021:

509

Sociaal objectief



253

te behalen

57

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

100

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

109

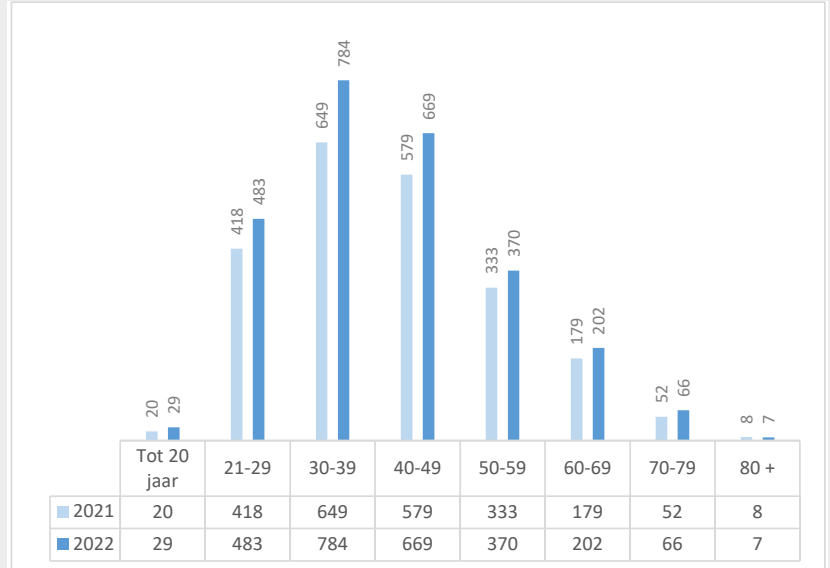
gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's



Kandidaat-huurders - profielen

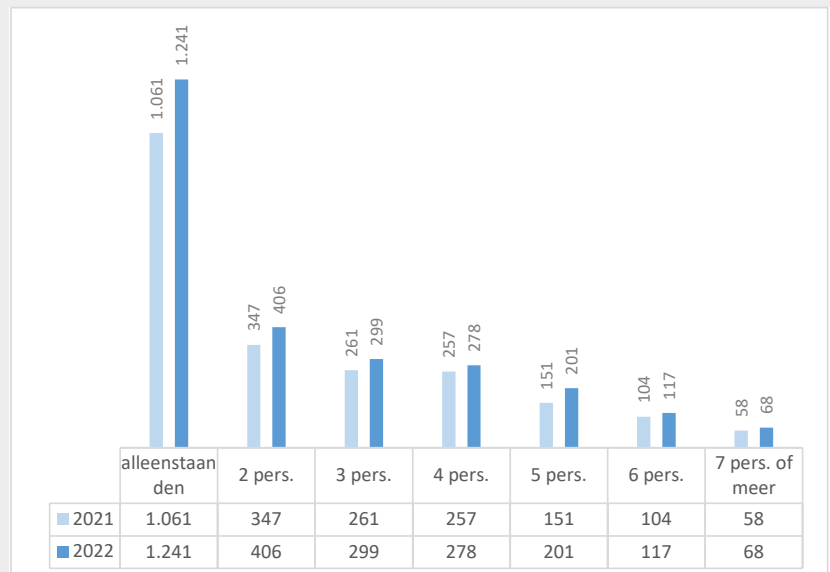
LEEFTIJDSPROFIEL

Ninove



GEZINSPROFIEL

Ninove



Huurders Ninove - # 2022



209



11



8

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022
Kandidaat-
kopers
voor Ninove

55

 **+10%**

in 2021:

50



2022
Kopers
sociale woning in
Ninove

1



2022
Ontleners voor
woning
in Ninove

6



Projecten

Onderstaande projecten voor Ninove en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Burchtdam Ninove

Dit project maakt deel uit van het gehele project van de Burchtdamsite. De bestaande kloostergevel wordt geïntegreerd en er komt een autovrij groen binnengebied.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 31 appartementen
- ✓ 2 gebouwen
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect: Studio 72
- ✓ Studiebureau infrastructuur: Buresco



Woonproject Preulegem Ninove

Binnen dit nieuwe woonproject komen 54 huurappartementen, 8 koopappartementen en 4 koopwoningen. Eveneens zullen Vzw Amon en Villa Vip geïntegreerd worden in dit project.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 54 huurappartementen
- ✓ 12 koopentiteiten
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect: Architectenbureau MAS
- ✓ Studiebureau infrastructuur: Goegebeur-D'Hauwer



Oude Kaai Ninove

Dit project op de hoek van de Oude Kaai/Graanmarkt maakt deel uit van de Inghelandsite.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 15 huurappartementen
- ✓ 13 koopappartementen
- ✓ Fase: omgevingsaanvraag
- ✓ Architect: Studio 72
- ✓ Studiebureau infrastructuur: Goegebeur-D'Hauwer



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Ninove en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Lokaal overleg

Tweemaal per jaar organiseren we samen met de politiediensten een rondgang in de wijk Outer.



Inhuldiging

Het "Sociaal Huis" dat SHM Denderstreek mocht bouwen en waarbij we ook 10 nieuwe sociale appartementen voorzagen werd door de stad Ninove feestelijk ingehuldigd in september 2022.



Inhuldiging

In de Burgemeester Berlengestraat in Aspelare werd hun Moestuin project feestelijk ingehuldigd in september 2022, in bijzijn van de burgemeester van Ninove en de pers. Dit project is een 100% bewonersinitiatief en meer dan geslaagd. SHM Denderstreek voorzag in ondersteuning via het beschikbaar stellen van de grond en het aanleveren van de expertise via VZW Tuinhier.



Communicatie

Zowel in ons bewonersmagazine als de lokale pers kwam er veel aandacht voor het Moestuinproject in Aspelare en de inhuldiging van het Sociaal Huis.



Samenwerkingsovereenkomst

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek. Ook Ninove maakt deel uit van dit project.



WONEN IN OOSTERZELE

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur OOSTERZELE

SHM Denderstreek
verhuurt:

26

woningen en
appartementen

verkoop in OOSTERZELE

SHM Denderstreek
realiseerde

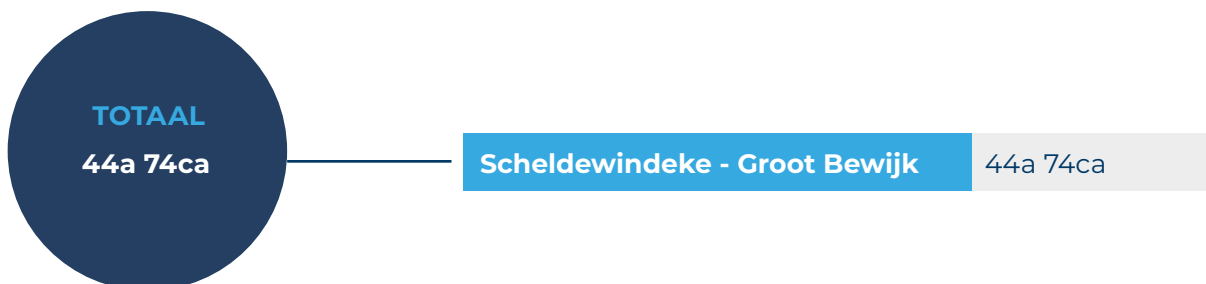
13

koopwoningen en
-appartementen

kavels in OOSTERZELE

0

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL
699

+24,82%

in 2021:

560

WAARVAN

8,01%



UIT EIGEN
GEMEENTE
56

-20%

in 2021:

70

Sociaal objectief



105

te behalen

26

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

50

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

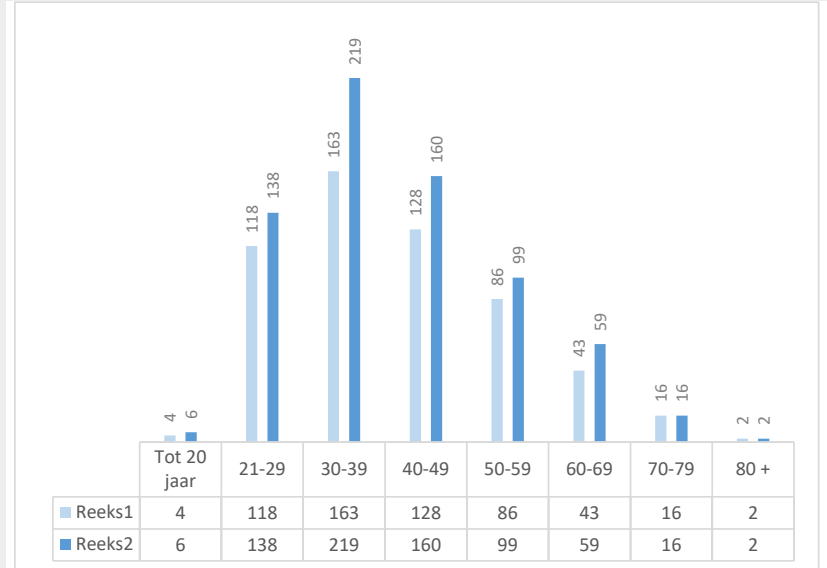
46

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

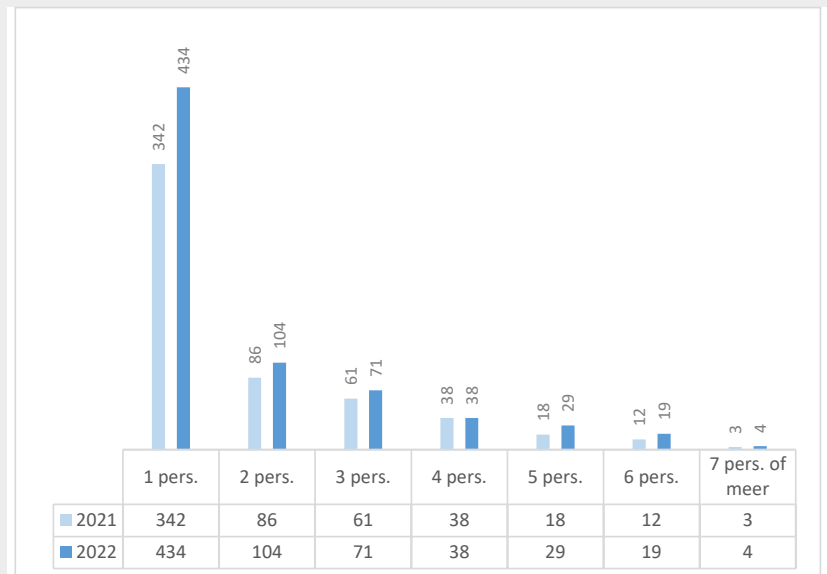


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL Oosterzele



GEZINSPROFIEL Oosterzele



Huurders Oosterzele - # 2022



22



22



/

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



2022

**Kandidaat- kopers
voor Oosterzele**

9

 **+50%**

in 2021:

6



2022

**Kopers
sociale woning in
Oosterzele**

1



2022

**Ontleners voor
woning in
Oosterzele**

0



Projecten

Onderstaande projecten voor Oosterzele en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject IZOO

Oosterzele

Voormalige kloosterschool in het centrum van Oosterzele werd herbestemd tot betaalbaar woonproject. De beschermde kloostergevel werd gerestaureerd en een compleet nieuw woonproject werd opgetrokken achter de gevel. Bestaande uit 3 verschillende gebouwen rond een groen, gemeenschappelijk binnenplein. Eveneens voorzien van ondergrondse parkeergarage

OPGELEVERD

- ✓ 13 koopappartementen
- ✓ 26 huurappartementen
- ✓ Start werken: 01/12/2020
- ✓ Oplevering: juli 2022
- ✓ Architect: Abscis Architecten
- ✓ Aannemer: Bekaert Building Company
- ✓ Kostprijs: € 8.402.067,10



Inclusief project "Groot Bewijk" Scheldewindeke

Unieke inclusief woon- en zorgproject – 50 aangepaste huurappartementen – integratie van dagcentrum en faciliteiten van OC De Beweging
Maakt deel uit van het gehele project van de zorgsite in Groot Bewijk

IN UITVOERING

- ✓ 50 aangepaste huurappartementen
- ✓ dagcentrum OC De Beweging
- ✓ Start werken: maart 2023
- ✓ Architect: DAT & EVA-architecten
- ✓ Aannemer: Bekaert Building Company
- ✓ Kostprijs: € 11.095.550,36 waarvan € 8.856.752,61 tlv SHM Denderstreek



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Oosterzele en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Lokaal overleg

Overleg met de sociale en gemeentelijke diensten m.b.t. de verhuur van het woonproject IZOO.



Communicatie

In de aanloop naar de oplevering van het project werd voor de gemeente Oosterzele een artikel geschreven om dit project extra in de kijker te zetten. Er werd bij oplevering een persconferentie georganiseerd en dit resulteerde in verschillende krantenartikelen en een reportage op ATV. Ook in ons bewonersmagazine werd het project in de kijker gezet.



WONEN IN SINT-LIEVENS-HOUTEM

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur ST-L-HOUTEM

SHM Denderstreek
verhuurt:

22

woningen en
appartementen

verkoop in ST-L-HOUTEM

SHM Denderstreek
realiseerde

85

koopwoningen en
-appartementen

kavels in ST-L-HOUTEM

0

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders #2022



IN
TOTAAL
950

 **+18,31%**

in 2021:

803

WAARVAN

8%



UIT EIGEN
GEMEENTE
76

 **+8,57%**

in 2021:

70

Sociaal objectief



95

te behalen

14

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

87

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

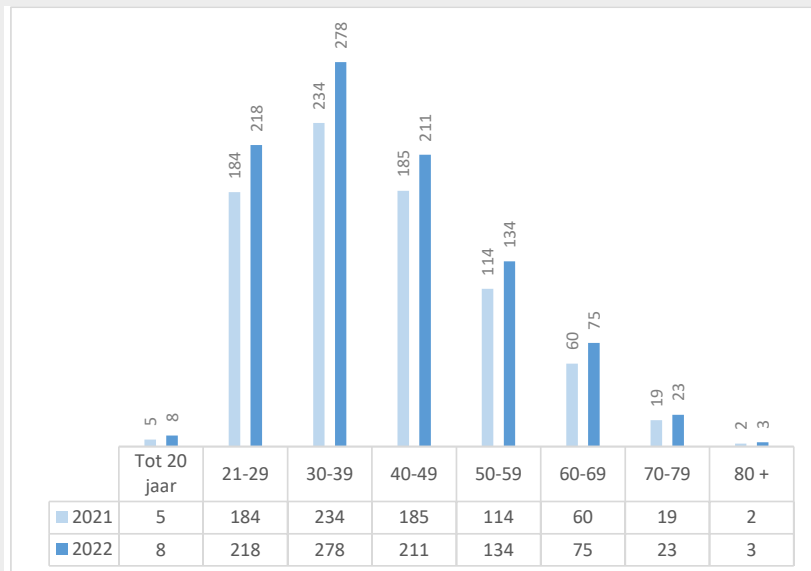
9

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

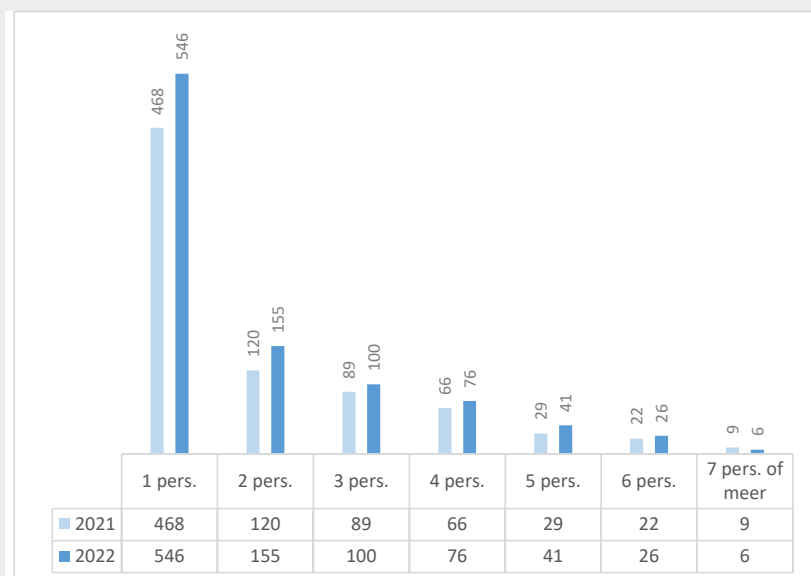


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL St.-L.-Houtem



GEZINSPROFIEL St.-L.-Houtem



Huurders Sint-Lievens-Houtem - #2022



22



7



5

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



#2022

Kandidaat- kopers
voor St.-L.-Houtem

14

 +40%

in 2021:

10



#2022

Kopers
sociale woning in
St.-L.-Houtem

0



#2022

Ontleners voor
woning in
St.-L.-Houtem

1



Projecten

Onderstaande projecten voor Sint-Lievens-Houtem en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Pastorie Letterhoutem

De voormalige pastorie van Letterhoutem is zowel buiten als binnen een beschermd monument. Met de nodige zorg kon ze worden herbestemd tot 3 betaalbare appartementen.

OPGELEVERD

- ✓ 3 huurappartementen
- ✓ Start werken: 22/06/2020
- ✓ Oplevering: 01/04/2020
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Monument Vandekerckhove
- ✓ Kostprijs: € 1.252.905,10



Woonproject "Hoeksken" Sint-Lievens-Houtem

Ontwikkeling van het WUG in het centrum van Sint-Lievens-Houtem. De omgevingsvergunning afgeleverd in februari 2021, beroep tegen vergunning aangetekend. Nieuwe aanvraag ingediend op 31/12/22.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 60 huurentiteiten
- ✓ 6 koopwoningen
- ✓ Fase: omgevingsvergunning
- ✓ Architect: Architectenbureau Verhamme-Devel
- ✓ Studiebureau infrastructuur: BVP



WUG Dries Sint-Lievens-Houtem

De gemeente heeft aan de ontwikkelaars een sociale last opgelegd waardoor er een 20 sociale appartementen kunnen gerealiseerd worden.

IN AFWACHTING



Meuleveld Bavegem

De ontwikkelaar C-nest wenst een 7-tal sociale appartementen te realiseren via CBO procedure.

Fase: Voorontwerp

IN AFWACHTING

Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Sint-Lievens-Houtem en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Inhuldiging

Officiële inhuldiging van de gerenoveerde Pastorie in Letterhoutem in aanwezigheid van de bewoners, omwonenden en het bestuur.



Communicatie

Zowel voor de officiële inhuldiging als voor de openstelling op erfgoeddag kregen we via verschillende media heel veel aandacht voor dit toch wel unieke project. Ook in ons bewonersmagazine mocht dit project niet ontbreken.



Erfgoeddag

Openstellen van het beschermd monument "De Pastorie" om iedereen de kans te geven het gerenoveerde gebouw te bezoeken voor de bewoners hun intrek nemen.



ERFGOEDDAG
24 APRIL 2022



Letterhoutem

De pastorie van Letterhoutem dateert van 1780 en is een beschermd monument. Met zijn ommuurde tuin en druivenserre is het ook een bekend dorpszicht in Letterhoutem en omgeving.

Nu de volledige restauratie van de pastorie is argerond wil SHM Denderstreek het prachtige pand eenmalig openstellen op Erfgoeddag.





Pastorie

De pastorie van Letterhoutem is een beschermd monument en werd volledig gerestaureerd.

Op zondag 24 april is er de unieke gelegenheid om het resultaat van de renovaties te komen bekijken.

Iedereen is van harte welkom tussen 9u en 17u

Vooraf aanmelden is mogelijk
Omdat we het aantal gelijktijdige bezoekers in het gebouw moeten beperken, kan u zich vooraf registreren (met vermelding van het tijdstip van uw aanwezigheid). Wil u toch niet worden toegelaten dan kan dat uiteraard ook maar dan moet u mogelijk rekening houden met wachttijden.

We hopen iedereen van harte welkom tussen 9u en 17u.

REGISTREREN VIA: communicatie@shmdenderstreek.be
053 77 16 18
www.shm-denderstreek.be



WONEN IN WICHELEN

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur WICHELEN

SHM Denderstreek
verhuurt:

15

woningen en
appartementen

verkoop in WICHELEN

SHM Denderstreek
realiseerde

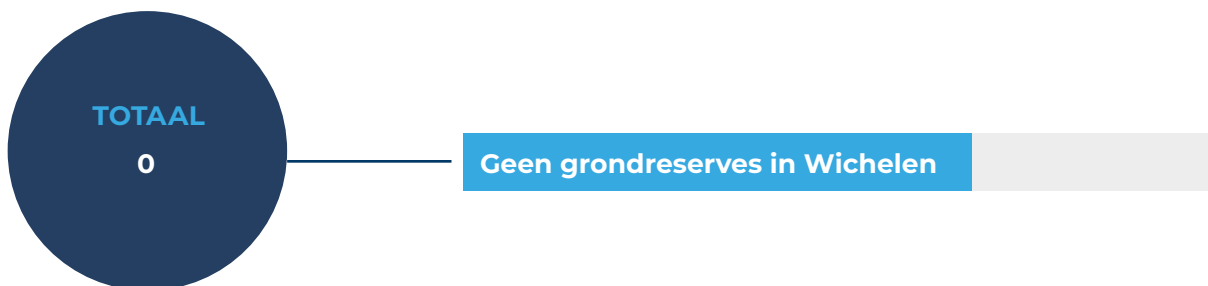
0

koopwoningen en
-appartementen

kavels in WICHELEN

0

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

17

in 2021:

0

WAARVAN

64,71%



UIT EIGEN
GEMEENTE

11

in 2021:

0

Sociaal objectief



89

te behalen

15

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

0

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

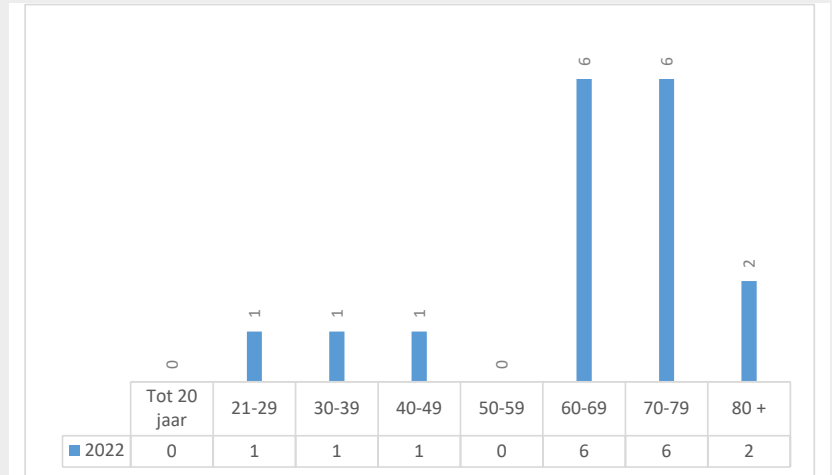
52

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

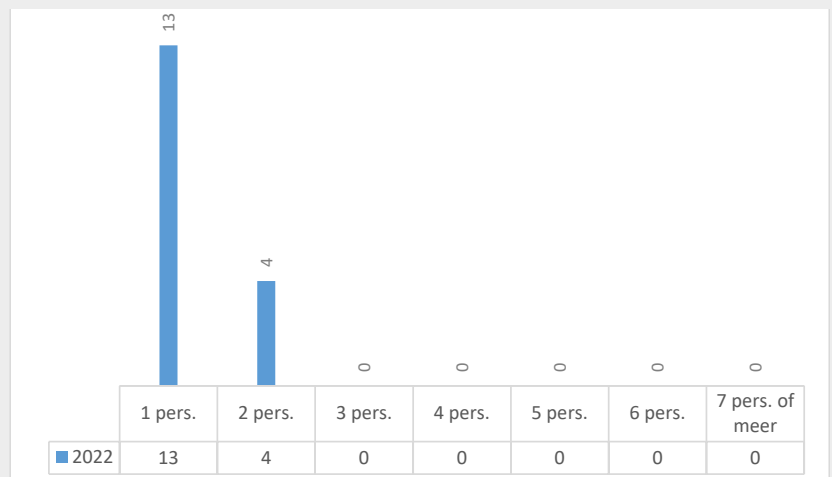


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL Wichelen



GEZINSPROFIEL Wichelen



Huurders Wichelen - #2022



| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



#2022

**Kandidaat- kopers
voor Wichelen**

1



#2022

**Kopers
sociale woning in
Wichelen**

0



#2022

**Ontleners voor
woning in
Wichelen**

1

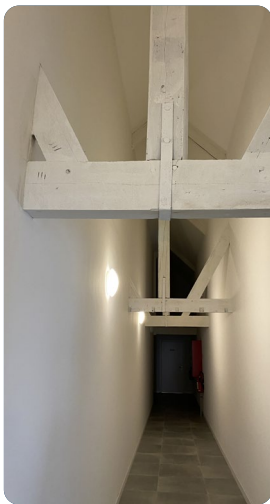
in 2021:

0



Projecten

Onderstaande projecten voor Wichelen en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



Woonproject Klooster

Wichelen

Voormalige kloosterschool in het centrum van Wichelen werd herbestemd tot betaalbaar woonproject. Het dorpszicht werd bewaard en ook de kapel van het klooster werd meegenomen in dit project en kan dienst doen als gemeenschapsruimte.

OPGELEVERD

- ✓ 15 huurappartementen
- ✓ aangepast voor 65-plussers
- ✓ Aangekocht : eind 2021



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Wichelen en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Lokaal overleg

In Wichelen werd nauw samengewerkt met de gemeentelijke en sociale diensten om het nieuwe woonproject bekend te maken bij de doelgroep. Ook werd kennis en ervaring met hen uitgewisseld m.b.t. de zorgfunctiesystemen (cfr. het project in Lebbeke)



Bezoek

Op vraag van de heemkundige kring bezochten we met de 60-jaren van de gemeente het gerenoveerde kloostergebouw. Velen van hen gingen als kind naar de kloosterschool.



WONEN IN ZOTTEGEM

Patrimonium

Verhuur - verkoop - kavels

verhuur ZOTTEGEM

SHM Denderstreek
verhuurt:

405

woningen en
appartementen

verkoop in ZOTTEGEM

SHM Denderstreek
realiseerde

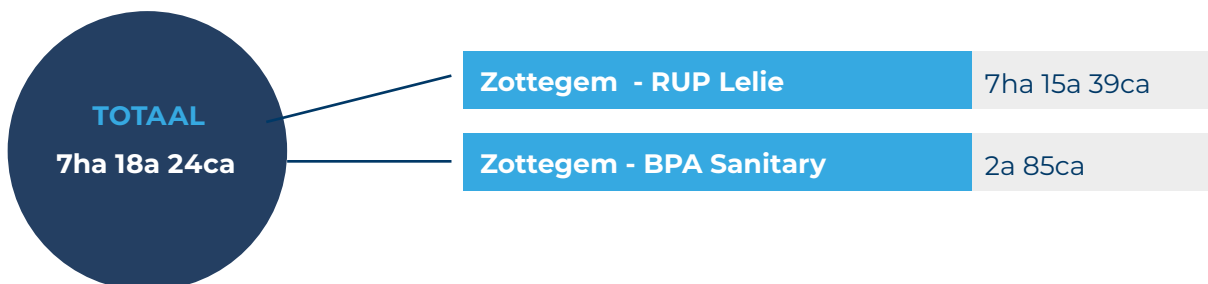
196

koopwoningen en
-appartementen

kavels in ZOTTEGEM

15

Grondreserves



Cijfers

Kandidaat-huurders - # 2022



IN
TOTAAL

2226

 **+17,03%**

in 2021:

1902

WAARVAN

24,57%



UIT EIGEN
GEMEENTE

547

 **+19,17%**

in 2021:

459

Sociaal objectief



195

te behalen

206

reeds gerealiseerd
door SHM Denderstreek

99

nog in uitvoering of gepland
bij SHM Denderstreek

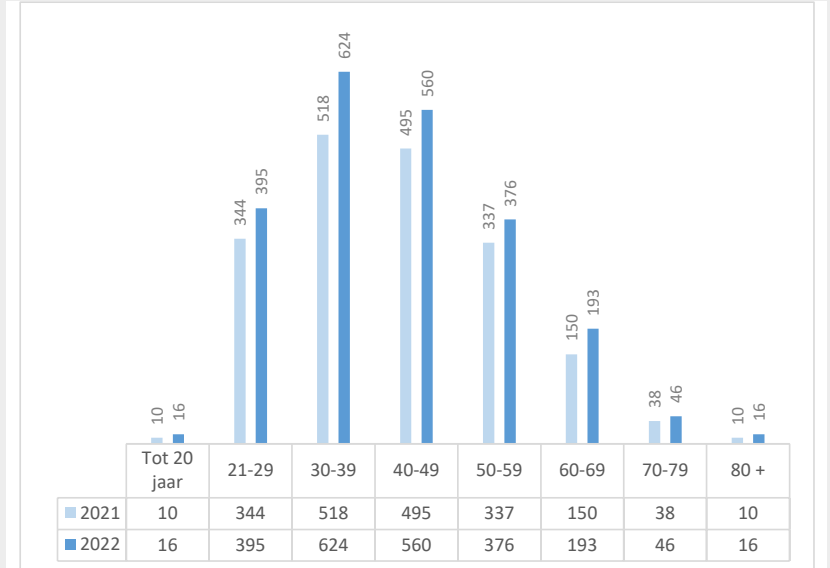
95

gerealiseerd door andere
SHM's/SVK's

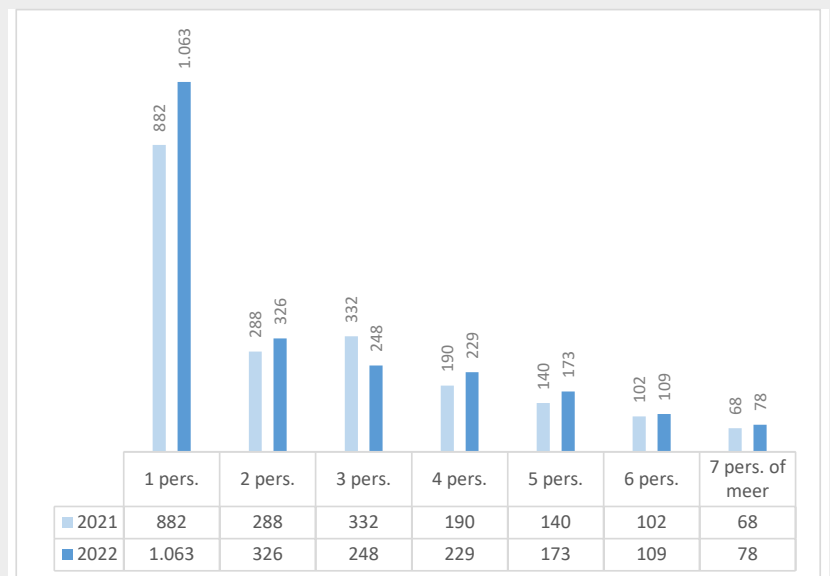


Kandidaat-huurders - profielen

LEEFTIJDSPROFIEL Zottegem



GEZINSPROFIEL Zottegem



Huurders Zottegem - #2022



354



14



21

| (Kandidaat-)kopers & ontleners - # 2022



#2022
**Kandidaat-
kopers voor
Zottegem**

36

+28,57%

in 2021:

28



#2022
**Kopers
sociale woning in
Zottegem**

2



#2022
**Ontleners voor
woning in
Zottegem**

3



Projecten

Onderstaande projecten voor Zottegem en deelgemeenten zijn bij SHM Denderstreek in uitvoering, voorbereiding of worden onderzocht.



RUP Lelie, fase 3 Zottegem

Fase 3 van het RUP Lelie.
Huurappartementen met
ondergrondse garage
(heraanbesteding)

IN UITVOERING

- ✓ 33 huurappartementen
- ✓ Start werken: 16/03/2020
- ✓ Oplevering: voorjaar 2023
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Everaert-Cooreman
- ✓ Kostprijs: €3.646.030,45



RUP Lelie, fase 2 Zottegem

IN UITVOERING

- ✓ 34 huurappartementen
- ✓ Start werken: 28/02/2022
- ✓ Oplevering: eind 2023
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Aannemer: Everaert-Cooreman
- ✓ Kostprijs: € 4.660.950,57



RUP Lelie, fase 6

Zottegem

Porjectlocatie: Groenstraat in Zottegem.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 56 huur- en 12 koopwoningen
- ✓ Fase: schetsontwerp
- ✓ Architect: Architectenburo MAS
- ✓ Studiebureau infrastructuur: BVP



Gladioolstraat

Zottegem

Vervangingsbouw. De bestaande 12 woningen blijken na analyse klaar voor de sloop en zullen vervangen worden door kwaliteitsvolle nieuwbouw.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 18 huurentiteiten
- ✓ Fase: omgevingsaanvraag
- ✓ Architect; Artec+
- ✓ Studiebureau infrastructuur: HDP



BPA Sanitary

Zottegem

Meerlaan 64 en garagebox werden verkocht, nieuw RUP voorziet geen sociale huisvesting meer.

IN VOORBEREIDING



Bernadetteschool

Grotenberge

Realisatie van een schoolgebouw met sportzaal en kinderdagverblijf, aangevuld met 3 sociale huurappartementen waarbij Denderstreek als ontwikkelaar optreedt en aan de school zal verhuren via model van Huursubsidie.

IN VOORBEREIDING

- ✓ 3 huurappartementen
- ✓ Fase: Omgevingsvergunning - Voorontwerp
- ✓ Architect: ArIT



Lokale initiatieven

Het voorbije jaar organiseerde we in Zottegem en deelgemeenten voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven. Een aantal voorbeelden:



Infomoment

Feestelijke informatieavond voor de bewoners van de wijk 'Bijloke' die in het voorjaar van 2022 zonnepanelen kregen op hun huurwoning.



Buurtwerking

Opstart organisatie buurtparticipatieproject en buurtcomité wijk Bijloke (Zottegem)



Voor kinderen

In samenwerking met... werd in de wijk Bijloke in de zomer van 2022 een plein ter beschikking gesteld dat kon worden ingericht als pop-up skatepark voor de kinderen tijdens de zomervakantie.

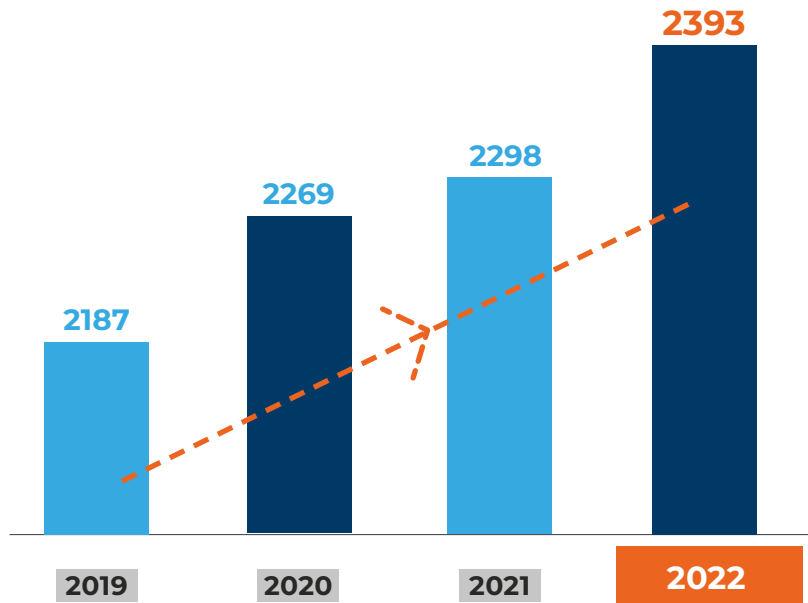


06.



SHM Denderstreek in cijfers

Groei patrimonium SHM Denderstreek

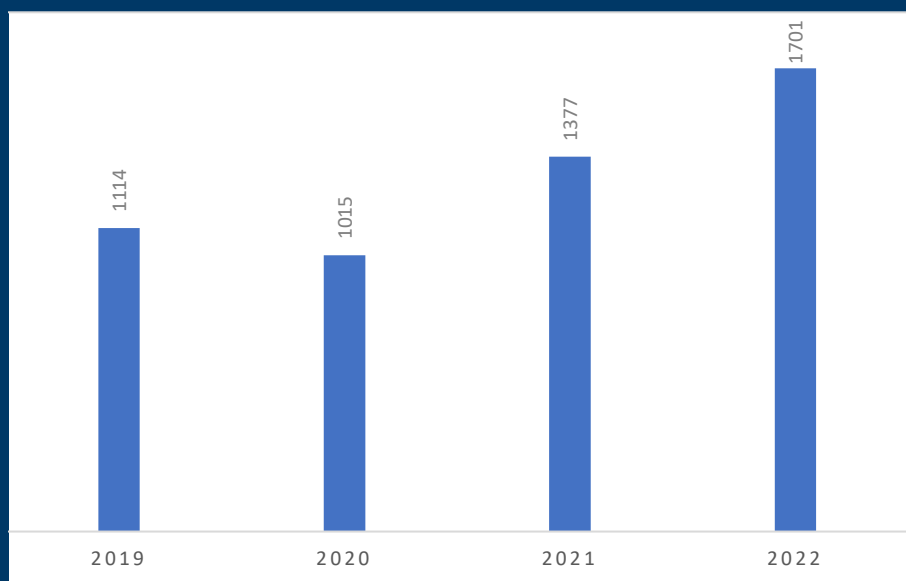


Groei sociaal objectief per gemeente

Sociale objectieven per gemeente	te behalen	2021	2022
Aalst	583	442	442
Denderleeuw	125	149	151
Erpe-Mere	140	105	105
Geraardsbergen	247	192	261
Haaltert	153	31	31
Herzele	138	107	107
Lebbeke	147	145	145
Lede	129	42	42
Lierde	43	4	4
Ninove	253	153	166
Oosterzele	105	46	72
Sint-Lievens-Houtem	95	23	23
Wichelen	89	67	67
Zottegem	195	268	301

Cijfers kandidaat-huurders

#kandidaat-huurders dat zich de voorbije 4 jaar inschreef.

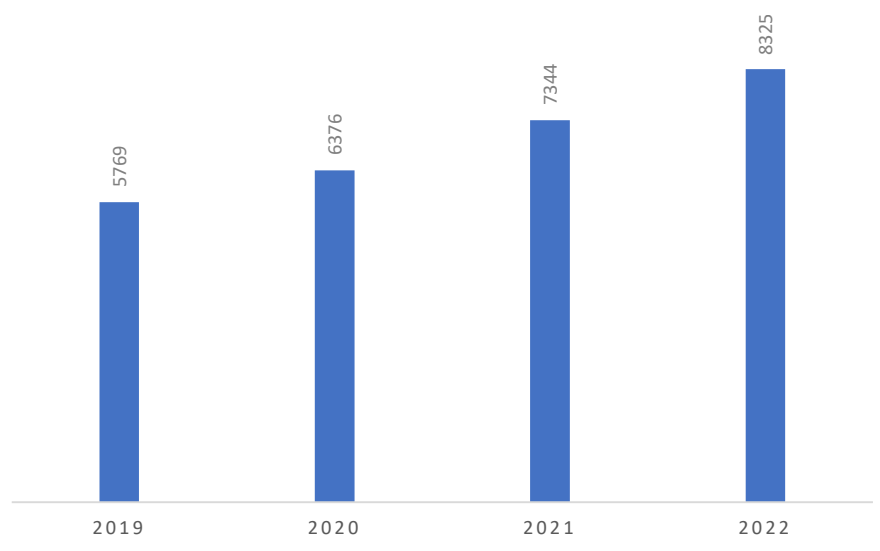


Een stijging van
23.53%
t.o.v. 2021



#kandidaat-huurders de voorbije 4 jaar

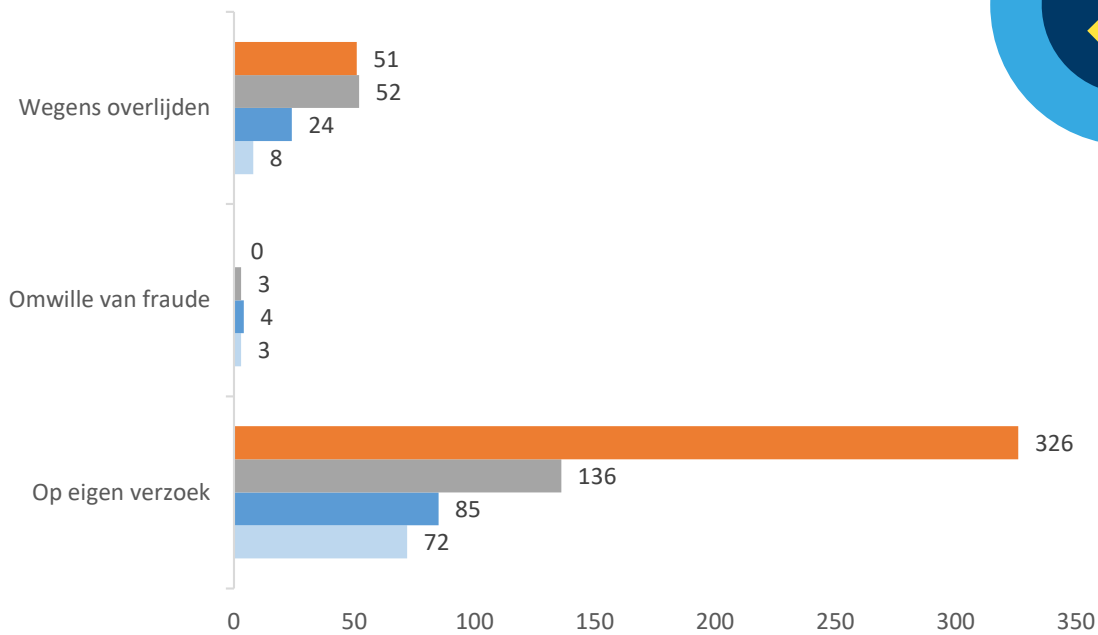
Een stijging van
13.36%
nieuwe
kandidaat-
huurders
t.o.v. 2021



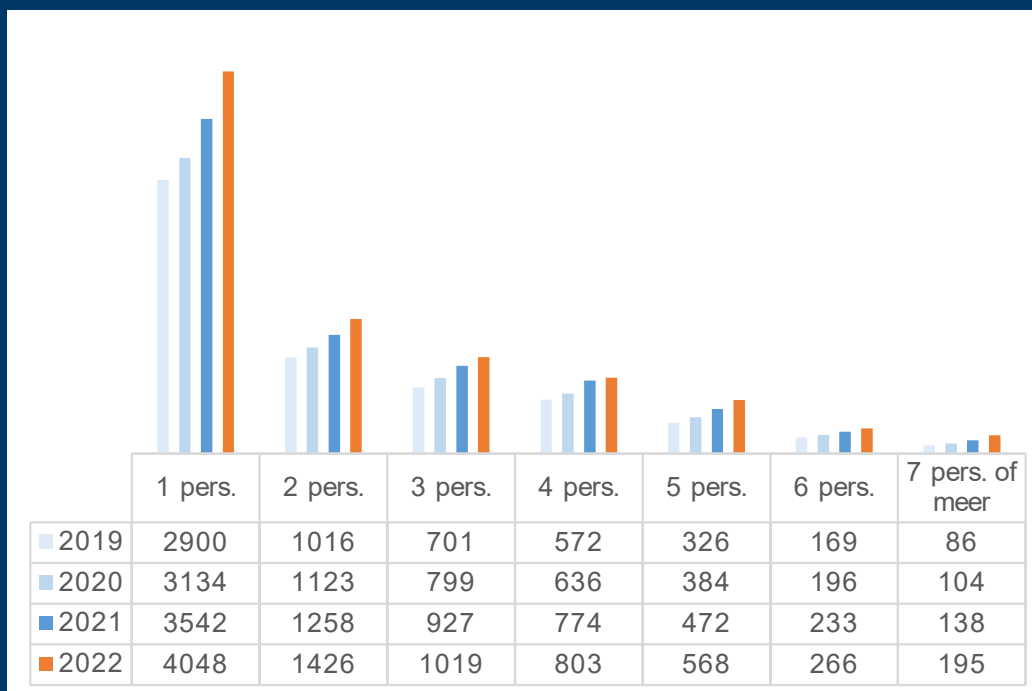
#kandidaat-huurders nationaliteit	2019	2020	2021	2022
Belgen	4.039	4.733	5.465	6.104
Niet-Belgen	1.730	1.643	1.879	2.221

#geschrapte dossiers kandidaat-huurders en reden

2022 2021 2020 2019



#kandidaat--huurders volgens gezinsgrootte



#alleenstaanden

14.29 %

stijging
t.o.v. 2021

#alleenstaanden

39.59 %

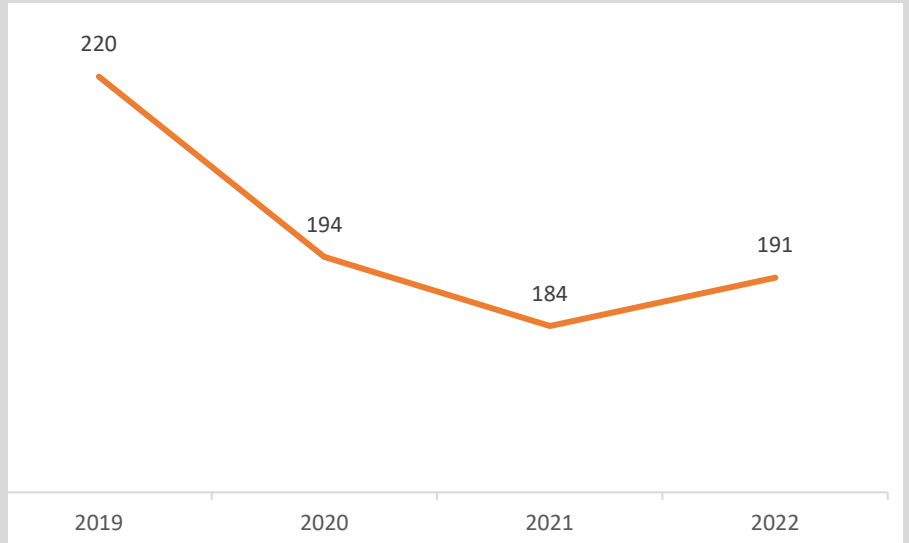
stijging over
de voorbije
4 jaren

Cijfers huurders

#Nieuwe huurders

191

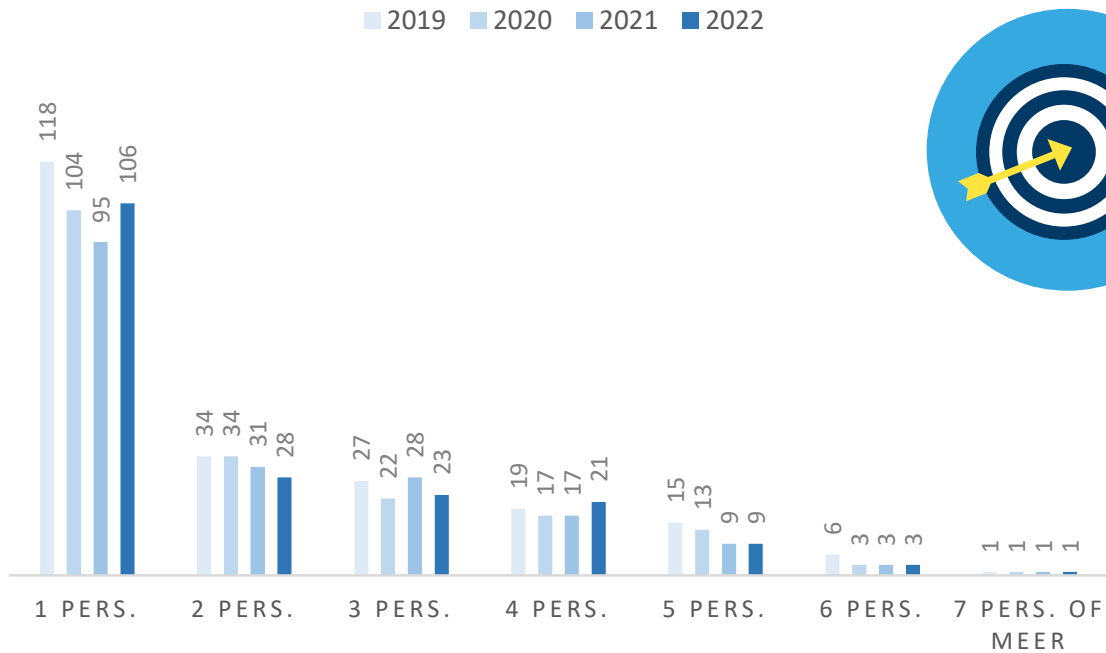
**nieuwe
huurcontracten
werden afgesloten
in 2022**



161 nieuwe huurders hebben de Belgische nationaliteit
6 nieuwe huurders zijn Niet-Belg maar wel EU-burger
24 zijn geen EU-burger

84.29%
hebben de Belgische
nationaliteit

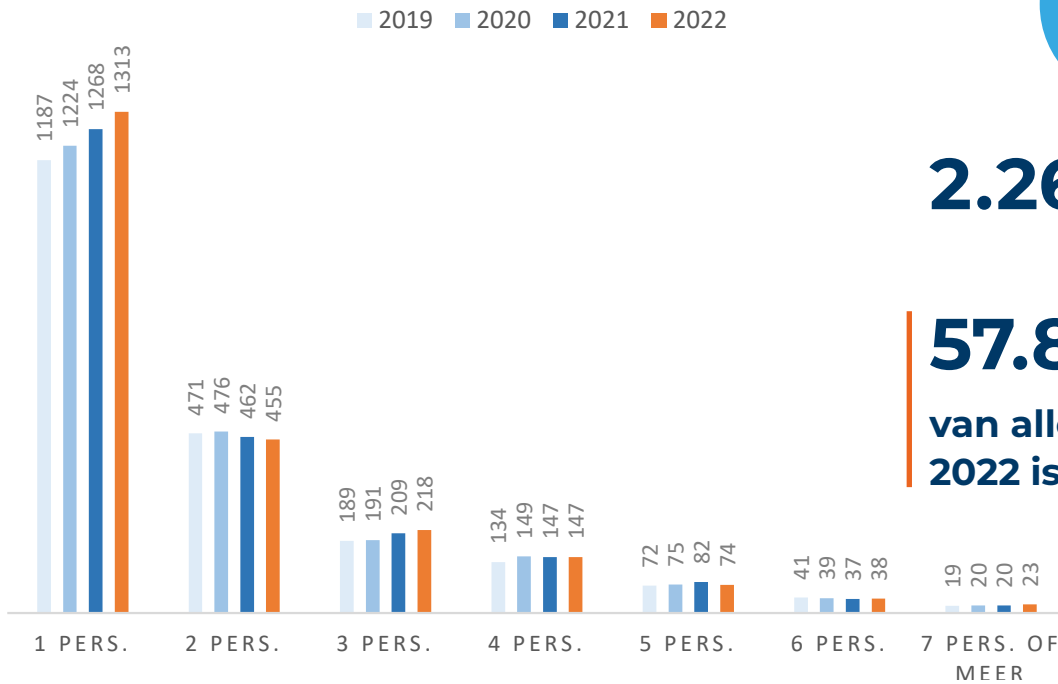
Gezinssamenstelling nieuwe huurders de voorbije 4 jaar



Ook in 2022 blijven de
alleenstaande de grootste
groep sociale huurders.

106 alleenstaande sloten in 2022 een
huurcontract af.

#Allehuurders



2.268 huurders

57.89 %

van alle huurders in 2022 is alleenstaande

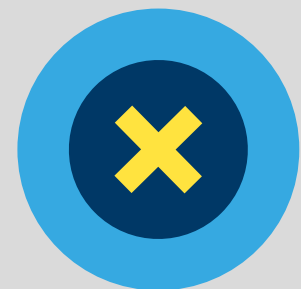
1979 huurders hebben de Belgische nationaliteit
59 nieuwe huurders zijn Niet-Belg maar wel EU-burger
230 waren zijn EU-burger

87.26%

hebben de Belgische nationaliteit

#opgezegde huurcontracten

148 huurcontracten werden opgezegd in 2022



Opzegging huurcontracten	2021	2022
TOTAAL	134	148
Opzeg door huurder(incl. verhuis naar zorgcentrum)	55	67
Mutatie	39	41
Overleden	27	26
Opzeg/uitdrijving	11	12
Verkochte woning	1	2

■ De cijfers

Evolutie van de reële huurprijzen

Gemiddelde huurprijs 2022: 335,94 €

Gemiddelde huurprijs 2021: 329,43€

de gemiddelde
huurprijs steeg

+1,98%

REËLE HUURPRIJZEN	2019	2020	2021	2022
0,00 - 149,9	0	0	0	0
150,00 - 199,99	22	81	51	32
200,00 - 249,99	876	685	677	611
250,00 - 299,99	465	592	620	677
300,00 - 349,99	229	248	274	290
350,00 - 399,99	121	146	147	175
400,00 - 449,99	101	74	87	105
450,00 - 499,99	56	79	86	80
500,00 - 549,99	63	64	65	61
550,00 - 599,99	48	63	54	55
600,00 - 649,99	34	36	34	36
650,00 - 699,99	33	57	59	64
700,00 - 749,99	54	37	52	59
750,00 - en meer	11	12	19	23

Evolutie van de huurachterstallen

	2019	2020	2021	2022
TOTAAL over het ganse jaar	€101.581,55	€93.463,02	€90.451,15	€94.359,42



Cijfers (kandidaat-)kopers

#kandidaat-kopers per gemeente

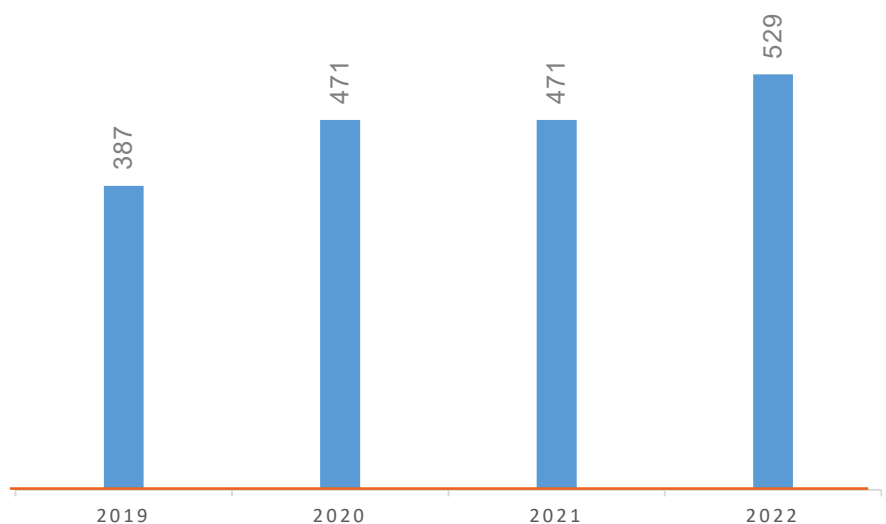
#Kandidaat-kopers/gemeente	2019	2020	2021	2022
Aalst - buitengemeenten	62	77	84	90
Aalst - centrum	32	44	36	74
Denderleeuw	17	18	19	23
Erpe-Mere	22	26	29	30
Geraardsbergen - buitengemeenten	43	52	47	61
Geraardsbergen - centrum	0	0	0	4
Haaltert	0	0	0	17
Herzele	16	21	19	24
Iddergem	28	28	29	32
Lebbeke	0	0	0	1
Lede	17	19	19	24
Lierde	0	2	2	2
Ninove - buitengemeenten	18	15	15	13
Ninove - centrum	29	36	39	43
Oosterzele	7	9	10	13
Sint-Lievens-Houtem	0	0	12	14
Zottegem - buitengemeenten	15	15	13	16
Zottegem - centrum	25	32	24	20

Evolutie kandidaat-kopers

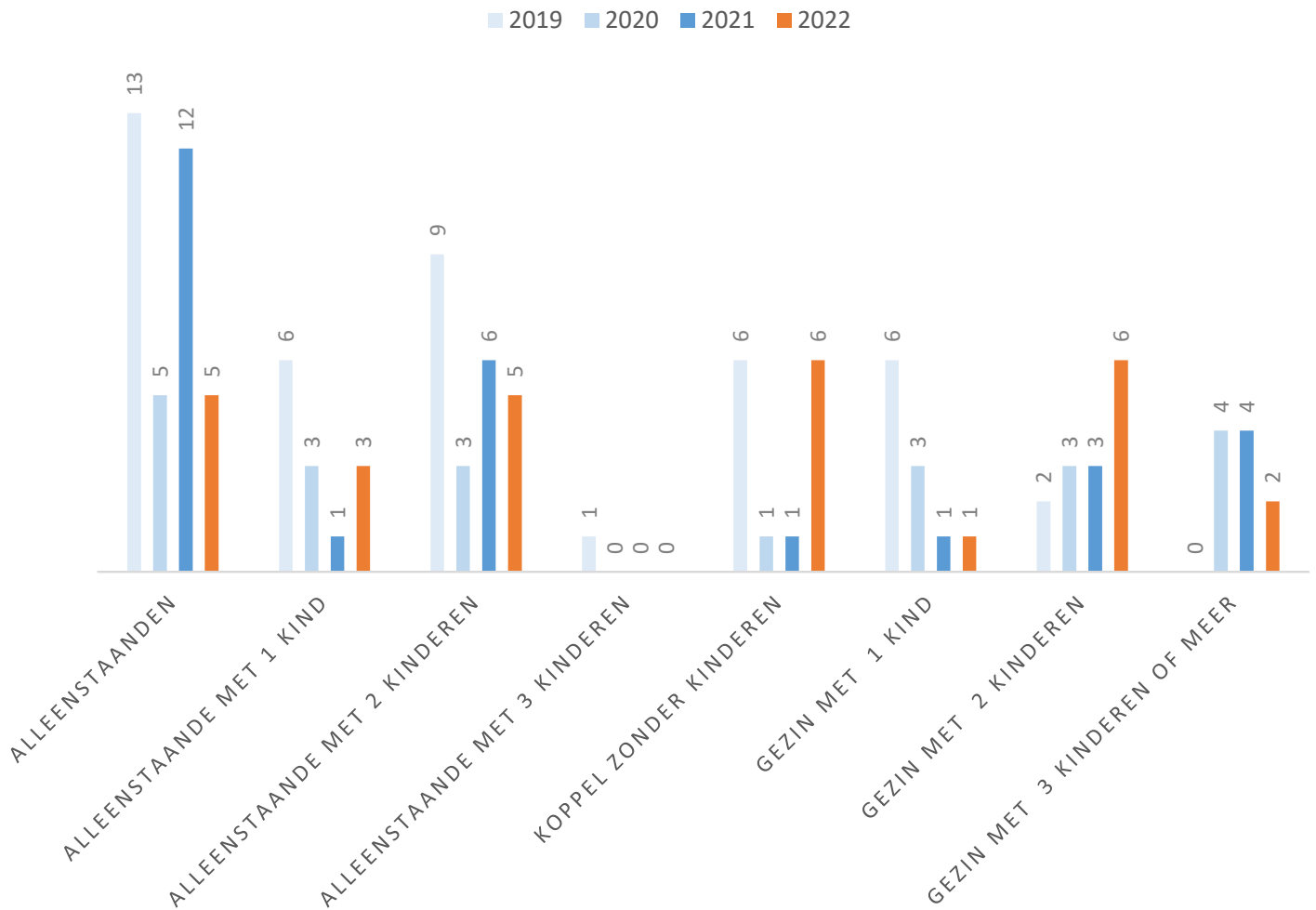
Een stijging van

12.31%

t.o.v. 2021



#evolutie gezinssamenstelling kopers



#ontleners

In 2022 sloten 107 mensen een sociale leningen af voor de aankoop van een sociale woningen of een privaat aangekochte woning.

107

afgesloten sociale leningen in 2022





07.

Jaarrekening & balans

Commentaar bij de jaarrekening boekjaar 2022

ACTIVA

De MVA zijn gestegen van 239.467.895,29 € naar 254.179.234,87 €.

Dit is een stijging van 14.711.339,58 €.

De stijging is te wijten aan de uitbreiding van het patrimonium.

Belangrijkste mutaties:

- De aanschaffingen gedaan voor VA in aanbouw € 18.905.064,56
- Van de activa in aanbouw is voor € 26.119.971,56 overgeboekt naar het huurpatrimonium van de in 2022 opgeleverde werken:
 - Idegem Hoogkouter
 - Goferdinge Overpoort F3
 - Letterhoutem Pastorij
 - Oosterzele schoolgebouw
 - Dakrenovatie
 - Isolatie spouwmuren
 - Zottegem PV Panelen
 - Outer, renovatie Karekietlaan
 - Renovatie CV ketels
 - Renovatieschrijnwerk Erpe Mere
- De afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering.
- De toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

De voorraden in ons magazijn zijn € 42.415,49.

De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt € 24.683.222,37.

ACTIVA

De vorderingen op ten hoogste 1 jaar zijn gestegen van € 1.547.943,15 naar € 1.783.207,68.

- Het tegoed op de huurders is € 121.720,87 (vorig BJ € 90.451,15)
- Op te stellen VF voor € 335.555,97 (de reeds gemaakte kosten voor de vorming van de woonmaatschappij)
- Te ontvangen kapitaalsubsidies voor € 576.816,32
- Te ontvangen subsidies art 80 voor € 254.067,37

De liquide middelen bedragen € 5.336.055,31, hierin zit een bedrag van € 2.038.885,66 aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW.

De rubriek overlopende rekeningen vermeldt een bedrag van € 1.309.292,53:

- Over te dragen kosten: € 41.481,45 (2FA van Woonpartners en 2FA van DVV, deze hebben betrekking op BJ 2023)
- Verkregen opbrengsten: € 1.267.811,08 (Subsidies FS3 leningen huur per 31.12.22)



PASSIVA

Het Eigen Vermogen bedraagt € 48.809.406,45.

Geplaatst kapitaal: € 100.000, wordt vertegenwoordigd door 2.000 aandelen met een nominale waarde van €50/aandeel.

Wettelijke reserve: € 10.000,00 = 10% van het geplaatste kapitaal.

Afboeking van de kapitaalsubsidies doen we op basis van de toegepaste afschrijvingen. Voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken bedraagt dit jaar € 6.119.392,00 → via Planon

De schulden op > 1 jaar bedragen € 209.640.479,58

- leningsschuld tgo de VMSW: € 207.531.858,73
- de ontvangen waarborgen: € 2.108.620,85

De schulden op ten hoogste 1 jaar omvatten als belangrijkste posten:

- leningsschuld tgo de VMSW: € 15.545.331,90
- openstaande leveranciers: € 2.558.623,25
- te ontvangen facturen: € 787.246,80
- geraamde belastingsschulden: € 102.963,86 (= € 76.222,47 van vorig BJ, pas ontvangen begin 2023 + € 26.741,39 BJ 2022)
- R/C BTW: € 157.800,46 (betaling 01/2023)
- te betalen OV: € 687.217,42 (betaling begin 2023)
- provisie vakantiegeld: € 206.763,90

De overige schulden → de voornaamste:

- vooruitbetaalde huur: € 140.482,86
- doorrekening woningen in beheer: € 10.747,09 (doorstorting 01/2023 – De Kat in Lede)
- waarborgen kopers koopwoningen: € 32.493,60
- ontvangen waarborgen: € 12.030,70 (Rodts Dirk + borg VT Technieken)
- ontvangen dossierkosten koopsector: € 33.400,00

De rubriek overlopende rekeningen: € 1.199.133,32 = toe te rekenen intresten annuïteiten VMSW huur

OPBRENGSTEN

De bedrijfsopbrengsten dalen van € 18.755.487,19 naar € 18.533.481,36.

De omzet van de koop daalt van € 7.108.380,98 naar € 6.176.486,17

→dit jaar werden 23app/woningen verkocht, 2 woningen aan zittende huurders tgo 25app/won, 3 sociale kavels.

Het bedrag aan huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt € 10.604.134,58.

Dit is een stijging tgo vorig BJ (= € 9.963.017,90), vooral te wijten aan de nieuwe verhuringen en de huurprijsberekeningen volgens het huurbesluit.

De omzet van herstellingen ten laste van de huurders bedraagt € 38.098,52.

De rubriek andere bedrijfsopbrengsten: € 1.711.465,99

(= bedrijfssubsidies, beheersvergoeding VMSW, commissies verzekeringen, recuperatie O&H kosten, recuperatie plaatsbeschrijvingen, schadevergoeding verzekerings maatschappij, vergoeding voortijdige verkopen, andere bedrijfsopbrengsten).

Er is ook een niet-recurrente BO voor een bedrag van € 398.805,78.

Dit gaat over de verkoop van 2 woningen aan zittende huurders (Lede, Meidoornstraat + Okegem, Prof Van Vaerenberghstraat).

De andere financiële opbrengsten voor € 3.056.171,12 bevatten voornamelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de intrestsubsidies FS3 leningen.

Er werd voor € 18.141,55 aan uitgestelde belastingen onttrokken wegens terugneming op de kapitaalsubsidies. Voor € 40.601,05 werd er onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

KOSTEN

De bedrijfskosten stijgen van € 16.695.289,19 naar € 17.803.916,91.

Alle AK voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor € 6.812.079,39. Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector.

De kostprijs van de aangekochte wisselstukken is € 78.920,53.

De kosten van diensten en diverse goederen stijgen van € 3.577.735,51 naar € 4.510.995,49.

De grootste stijgingen hier zijn:

- Energiekosten met € 106.000
- Aanwervingskost personeel: € 18.000
- Erelonen (kosten ivm vorming woonmaatschappij): € 299.000
- BHV VMSW: € 400.000

De personeelskosten stijgen van € 1.652.906,52 naar € 1.942.617,33.

De afschrijvingen toegepast volgens de waarderingsregels bedragen € 5.167.815,57 (tgo vorig boekjaar € 4.776.597,94).

Ook merken we een stijging van € 231.300,00 in het aanleggen van een voorziening voor grote herstellingen en onderhoudswerken.

De andere bedrijfskosten bevatten hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten van financiële schulden bedragen € 3.862.788,77.

Het te bestemmen winstsaldo bedraagt € 307.560,99 te verdelen als volgt:

- Te betalen dividend: € 1.849,14
- Toevoeging aan de reserves: € 305.711,85

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **SHM DENDERSTREEK**

Rechtsvorm¹: **Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**

Adres: **Heilig Hartlaan**

Nr.: **54**

Postnummer: **9300**

Gemeente: **Aalst**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent, afdeling Dendermonde**

Internetadres²:

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0400.268.025

DATUM **20/06/2017** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft³:

de JAARREKENING in **EURO (2 decimalen)**⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **30/05/2023**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2022

tot

31/12/2022

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

1/01/2021

tot

31/12/2021

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **40**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: **6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

⁴ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 2.1

**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

Vanden Herrewegen Johan

Stoffelstraat 11, 9500 Geraardsbergen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12/06/2019, einde: 27/05/2025

Schack Ludwig

Molenkouterstraat 21, 9308 Gijzegem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 27/05/2025

Van der Poorten Mark

Parnassiusstraat 36, bus 0101, 8670 Koksijde, België

Mandaat: Voorzitter van de raad van bestuur, begin: 28/05/2019, einde: 27/05/2025

Gemeente Erpe-Mere 0216.771.244

Oudenaardsesteenweg 458, 9420 Erpe-Mere, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 27/05/2025

Vertegenwoordigd door:

1. Janssens Emmy
Ommegangstraat 93 , bus A 9420 Erpe-Mere België

Gemeente Lede 0207.440.438

Markt 1, 9340 Lede, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 27/05/2025

Vertegenwoordigd door:

1. Van De Velde Geertrui
Keiberg 14 9340 Lede België

Gemeente Oosterzele 0207.454.294

Dorp 1, 9860 Oosterzele, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 27/05/2025

Vertegenwoordigd door:

1. Meuleman Christ
Balegemstraat 17 , bus 005 9860 Oosterzele België

Nr.	0400.268.025
-----	--------------

VOL-kap 2.1

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Provincie Oost-Vlaanderen 0207.725.795

Gouvernementstraat 1, 9000 Gent, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 26/08/2020, einde: 26/05/2026

Vertegenwoordigd door:

1. Van Keymolen Phaedra
Koemeersstraat 19 9450 Haaltert België

Stad Aalst 0207.437.468

Grote Markt 3, 9300 Aalst, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 25/05/2021, einde: 25/05/2027

Vertegenwoordigd door:

1. Smeyers Sarah
Vlaanderenstraat 12 9300 Aalst België

KPMG Bedrijfsrevisoren BV 0419.122.548

Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België

Lidmaatschapsnummer: B00001

Mandaat: Commissaris, begin: 31/05/2022, einde: 31/05/2025

Vertegenwoordigd door:

1. Mertens Joris
Sluisweg 2 9000 Gent België
, Lidmaatschapsnummer: A01880

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 2.2

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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

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

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde 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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>254.184.648,07</u>	<u>239.467.895,29</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	254.179.234,87	239.467.895,29
Terreinen en gebouwen		22	199.378.805,93	177.444.657,19
Installaties, machines en uitrusting		23	16.554,14	9.311,05
Meubilair en rollend materieel		24	217.891,14	233.036,39
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	54.565.983,66	61.780.890,66
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	5.413,20	
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	5.413,20	
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	5.413,20	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 3.1

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	<u>33.154.193,38</u>	<u>32.923.136,86</u>
Vorderingen op meer dan één jaar	29		
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	24.725.637,86	23.024.937,13
Vorraden	30/36	24.725.637,86	23.024.937,13
Grond- en hulpstoffen	30/31	42.415,49	36.675,83
Goederen in bewerking	32		
Gereed product	33		
Handelsgoederen	34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	24.683.222,37	22.988.261,30
Vooruitbetalingen	36		
Bestellingen in uitvoering	37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	1.783.207,68	1.547.943,15
Handelsvorderingen	40	852.934,36	421.857,07
Overige vorderingen	41	930.273,32	1.126.086,08
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6 50/53		
Eigen aandelen	50		
Overige beleggingen	51/53		
Liquide middelen	54/58	5.336.055,31	6.993.753,74
Overlopende rekeningen	6.6 490/1	1.309.292,53	1.356.502,84
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	287.338.841,45	272.391.032,15

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	<u>48.809.406,45</u>	<u>48.838.311,75</u>
Inbreng	6.7.1	10/11	46.227,22	46.227,22
Kapitaal		10	46.227,22	46.227,22
Geplaatst kapitaal		100	100.000,00	100.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁶		101	53.772,78	53.772,78
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	27.055.579,15	26.790.468,35
Onbeschikbare reserves		130/1	17.288.835,01	16.983.123,16
Wettelijke reserve		130	10.000,00	10.000,00
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	17.278.835,01	16.973.123,16
Belastingvrije reserves		132	9.766.744,14	9.807.345,19
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	21.707.600,08	22.001.616,18
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁷		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16	<u>7.363.996,69</u>	<u>7.150.838,24</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	6.119.392,00	5.888.092,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	6.119.392,00	5.888.092,00
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	1.244.604,69	1.262.746,24

⁶ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁷ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 3.2

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
SCHULDEN	17/49	<u>231.165.438,31</u>	<u>216.401.882,16</u>	
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	209.640.479,58	198.425.407,26
Financiële schulden	170/4	207.531.858,73	196.378.928,37	
Achtergestelde leningen	170			
Niet-achtergestelde obligatieleningen	171			
Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
Kredietinstellingen	173	207.531.858,73	196.378.928,37	
Overige leningen	174			
Handelsschulden	175			
Leveranciers	1750			
Te betalen wissels	1751			
Vooruitbetalingen op bestellingen	176			
Overige schulden	178/9	2.108.620,85	2.046.478,89	
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	20.325.825,41	16.644.473,80
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	15.545.331,90	10.517.233,81	
Financiële schulden	43			
Kredietinstellingen	430/8			
Overige leningen	439			
Handelsschulden	44	3.345.870,05	4.803.301,55	
Leveranciers	440/4	3.345.870,05	4.803.301,55	
Te betalen wissels	441			
Vooruitbetalingen op bestellingen	46			
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.202.587,03	1.165.344,25
Belastingen	450/3	949.417,81	947.770,57	
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	253.169,22	217.573,68	
Overige schulden	47/48	232.036,43	158.594,19	
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.199.133,32	1.332.001,10
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	287.338.841,45	272.391.032,15	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 4

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	18.932.287,14	18.946.187,42	
Omzet	6.10 70	16.822.015,37	17.163.416,51	
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)	71			
Geproduceerde vaste activa	72			
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10 74	1.711.465,99	1.592.070,68	
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12 76A	398.805,78	190.700,23	
Bedrijfskosten	60/66A	17.803.916,91	16.695.704,04	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	5.037.492,81	5.337.413,66	
Aankopen	600/8	6.890.999,92	8.018.617,02	
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)	609	-1.853.507,11	-2.681.203,36	
Diensten en diverse goederen	61	4.510.995,49	3.577.735,51	
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10 62	1.942.617,33	1.652.906,52	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	5.167.815,57	4.776.597,94	
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10 631/4	1.192,08	69.693,99	
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10 635/8	231.300,00	238.331,00	
Andere bedrijfskosten	6.10 640/8	912.503,63	1.042.610,57	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649			
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12 66A		414,85	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)(-)	9901	1.128.370,23	2.250.483,38

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 4

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten	75/76B	3.056.171,12	2.852.477,96
Recurrente financiële opbrengsten	75	3.056.171,12	2.811.734,25
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
Opbrengsten uit vlottende activa	751	6.016,48	3.883,63
Andere financiële opbrengsten	6.11 752/9	3.050.154,64	2.807.850,62
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12 76B		40.743,71
Financiële kosten	6.11 65/66B	3.866.656,60	3.806.694,54
Recurrente financiële kosten	65	3.866.656,60	3.806.694,54
Kosten van schulden	650	3.862.788,77	3.782.545,77
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	651		
Andere financiële kosten	652/9	3.867,83	24.148,77
Niet-recurrente financiële kosten	6.12 66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)(-) 9903	317.884,75	1.296.266,80
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	18.141,55	15.937,06
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat	(+)(-) 6.13 67/77	69.066,36	78.127,85
Belastingen	670/3	69.066,36	78.127,85
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)(-) 9904	266.959,94	1.234.076,01
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	40.601,05	75.031,94
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-) 9905	307.560,99	1.309.107,95

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 5

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	307.560,99	1.309.107,95
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	307.560,99	1.309.107,95
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	305.711,85	1.307.258,81
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	305.711,85	1.307.258,81
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	1.849,14	1.849,14
Vergoeding van de inbreng		694	1.849,14	1.849,14
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	246.958.865,50
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	968.130,06	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	121.641,70	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	26.119.971,56	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	273.925.325,42	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
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			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	5.099.229,71	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	66.918,53	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	74.546.519,49	69.514.208,31
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	199.378.805,93	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.3.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	19.168,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	8.795,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	27.963,66	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	9.857,61
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.551,91	
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	11.409,52	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	16.554,14	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	554.523,05
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	51.888,70	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	606.411,75	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	321.486,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	67.033,95	
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	388.520,61	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	217.891,14	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	61.780.890,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	18.905.064,56	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-26.119.971,56	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	54.565.983,66	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	
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)	54.565.983,66	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.4.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	5.413,20	
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)(-) 8623		
Overige mutaties	(+)(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	5.413,20	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen			
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	51		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8681		
Edele metalen en kunstwerken	8682		
	8683		
Vastrentende effecten			
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	52		
	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen			
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van	53		
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

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

	Boekjaar
Over te dragen kosten - verzekeringen	8.463,69
Over te dragen kosten - software	7.122,06
Over te dragen kosten - onderhoudsvergoeding	25.895,70
Verkregen opbrengsten - VMSW subsidie FS3	1.267.811,08

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.7.1

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	100.000,00
(100)	100.000,00	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Aandelen met nominale waarde
 Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	100.000,00	2.000
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	2.000
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten
 Diverse aandeelhouders

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	53.772,78	XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	
	53.772,78	

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.7.1

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van 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

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**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**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	15.545.331,90
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	15.545.331,90
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) 15.545.331,90

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	47.478.288,97
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	47.478.288,97
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 47.478.288,97

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	160.053.569,76
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	160.053.569,76
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	2.108.620,85

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 162.162.190,61

Nr.	0400.268.025
-----	--------------

VOL-kap 6.9

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen intresten aan VMSW - huur

Boekjaar
1.199.133,32

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	429.597,16	443.437,23
9086	27	24
9087	23,4	21,7
9088	34.067	30.640
620	1.445.756,92	1.182.906,09
621	354.205,34	296.918,56
622	90.482,80	82.745,07
623	52.172,27	90.336,80
624		

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.10

	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	17.028,44	69.693,99
Teruggenomen	9113	15.836,36	
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	6.119.392,00	5.888.092,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	5.888.092,00	5.649.761,00
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	733.294,07	968.455,94
Andere	641/8	179.209,56	74.154,63
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		1,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		1.724
Kosten voor de vennootschap	617		107.121,73

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	294.016,10	292.880,84
Interestsubsidies	9126	2.756.097,14	2.514.969,78
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Afrondingsverschillen		41,40	
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen			
	6501		
Geactiveerde interesten			
	6502	12.877,00	14.758,67
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		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	398.805,78	231.443,94
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	398.805,78	190.700,23
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	398.805,78	190.700,23
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		40.743,71
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		40.743,71
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66		414,85
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		414,85
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		414,85
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Verworpen uitgaven

Codes	Boekjaar
9134	26.741,39
9135	26.741,39
9136	
9137	
9138	42.324,97
9139	42.324,97
9140	
	117.453,42

Boekjaar

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

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
- Passieve latenties
 - 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)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	361.943,78	489.907,00
9146	1.947.450,71	1.922.420,00
9147	394.093,33	335.060,00
9148	554,74	554,74

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.14

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 hypothekeken, 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

91612

Bedrag van de inschrijving

91622

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

91632

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

91712

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

91722

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91812

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

91912

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

92012

Bedrag van de niet-betaalde prijs

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

Borgstelling aannemers

3.892.584,13

Aankoopverplichting leveranciers begroot op

12.055.000,00

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA****TERMIJNVERRICHTINGEN**

Gekochte (te ontvangen) goederen

9213

Verkochte (te leveren) goederen

9214

Gekochte (te ontvangen) deviezen

9215

Verkochte (te leveren) deviezen

9216

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

Boekjaar

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.14

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

Erfpacht grond te Herzele (Kloosterpand) voor 99 jaar en voor een bedrag van 942,00 EUR per jaar tot en met 2093. Betreft nog 70 jaar x 942,00 EUR (2023 tot 2093)

Boekjaar
65.940,00

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

Beknopte beschrijving

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

Code	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**

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****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

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	31.731,95
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	7.683,30
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	94.136,80

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

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 6.19

WAARDERINGSREGELS

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN VAN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLING EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN.

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

De lineaire afschrijvingen worden berekend als volgt:

- gronden: nihil

- bebouwde gronden (vanaf 1997) : nihil

- de verhuurde woningen tot en met 1996 over 66 jaar: 1.5% van 5/6 van de kostprijs (grond inbegrepen)

- de verhuurde woningen vanaf 1997 tot en met 2010: over 50 jaar: 2% van de kostprijs van de werf (grond niet inbegrepen)

- de verhuurde woningen vanaf 2011 over 50 jaar: 2% van de kostprijs van de werf (grond niet inbegrepen)

- renovatiewerken aan woningen van voor 1996: uitgevoerd voor 1996: over 20 jaar: 5% van de kostprijs

- renovatiewerken aan woningen van voor 1996: uitgevoerd vanaf 1996:

over 15 jaar: 6.67% van de kostprijs van dakrenovaties en keukeninstallaties

over 20 jaar: 5% van de kostprijs voor het vernieuwen van opritten

over 33 jaar: 3.03% van de kostprijs voor het vernieuwen van elektrische installaties

over 50 jaar: 2% van de kostprijs voor de renovatie van de woning

- renovatiewerken aan woningen van voor 1996: uitgevoerd vanaf 2011 :

over 15 jaar: 6.67% van de kostprijs voor het :

vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen

vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen

vernieuwen van binnenschrijnwerk

vernieuwen van vloerbekleding

vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning

plaatsing van nieuwe CV-ketels met hoog rendement

plaatsing van ventilatiesystemen

over 20 jaar: 5% van de kostprijs voor het vernieuwen van opritten

over 33 jaar: 3.03% van de kostprijs voor het:

vernieuwen van installaties voor centrale verwarming

vernieuwen van buitenschrijnwerk

vernieuwen van dakbedekking

vernieuwen van het volledig parament van buitengevels

vernieuwen van liften

- renovatiewerken aan woningen vanaf 1997 :

over 15 jaar: 6.67% van de kostprijs

over 20 jaar: 5% van de kostprijs voor het vernieuwen van opritten

- de garages, autoboxen en bergplaatsen :

over 33 jaar: 3.03% van de kostprijs

over 50 jaar: 2% van de kostprijs voor de garages vanaf 2002 tot en met 2010

- de administratieve gebouwen :

over 33 jaar of 3,03% van de waarde van het gebouw

over 15 jaar of 6,67% van de prijs voor vernieuwen verwarmingsinstallatie

over 10 jaar of 10% van de kostprijs van de airco-installatie en videofoon

- de installatie voor centrale verwarming :

over 20 jaar: 5% van de aanschaffingswaarde (werken voor 1996)

over 10 jaar: 10% van de aanschaffingswaarde voor accumulatoren

over 15 jaar: 6.67% van de aanschaffingswaarde (werken vanaf 1996)

- de boilers over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde

- de andere gebouwen:

over 33 jaar: 3% van de kostprijs

over 10 jaar: 10% van de kostprijs van de poort van het magazijn

over 15 jaar: 6,67% van de kostprijs van de renovatiewerken uitgevoerd vanaf 1996

over 10 jaar: 10% van de kostprijs van het meubilair in andere gebouwen

- de erfpacht over 99 jaar: 1.01% van de betaalde erfpacht

- het onderhoudsmateriaal over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde

- het meubilair over 10 jaar: 10% van de aanschaffingswaarde

over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde

- het kantoomaterieel over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde

- het informaticamaterieel :

over 5 jaar of 20% van de aanschaffingswaarde

over 3 jaar of 33,33% van de aanschaffingswaarde van computerinstallaties vanaf 1999

over 2 jaar of 50% van de aanschaffingswaarde voor uitbreiding software

- het rollend materieel over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde

Tijdens het jaar waarin het activabestanddeel (alle afschrijfbaar immateriële en materiële vaste activa) is verkregen of tot stand is gebracht, wordt het pro rata afgeschreven en dit ongeacht het afschrijvingsregime. De activa in aanbouw bevatten geen intern geproduceerde activa van het boekjaar.

De Vlaams minister van wonen ondertekende op 15/12/2020 een ministerieel besluit dat het ministerieel besluit van 29 oktober 2010

32/40

WAARDERINGSREGELS

wijzigt. De belangrijkste wijziging is de verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar voor nieuwbouwwoningen en integrale renovatieprojecten. De wijziging betreft alle projecten die voor een eerste keer werden afgeschreven in de periode 2011 tot 2020. Anderzijds wordt er een verkorting van de afschrijvingstermijn toegestaan voor Sanitair (15 jaar), Liften (25 jaar), CV - verwarmingsketels (15 jaar), warmtepompen (15 jaar), zonneboiler (15 jaar), ventilatie (15 jaar).

De voorraad wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde volgens de methode FIFO.

De voorraad grond wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde + direct opeisbare kosten.

De voorraad gebouwen in opbouw wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde + intercalaire intrest.

De voorraad afgewerkte woningen wordt als volgt gewaardeerd: individualisering van de prijs van elk bestanddeel, vermeerderd met de intercalaire intresten en algemene kosten en verminderd met de bouwsubsidie.

Voor alle dossiers met een gerechtelijke uitdrijving tot gevolg werd in 2022 dezelfde manier van werken toegepast :

- maandelijks betaalherinneringen zonder reactie van de betrokkenen
- opzeg betekend via aangetekend schrijven zonder enige reactie van de huurders
- inschakelen CAW en/of OCMW: geen oplossing/geen reactie
- dossier opgemaakt voor de advocaat en oproeping op de rechtbank om afbetalingsplan af te spreken: heeft geen reactie tot gevolg
- opstarten van procedure tot gerechtelijke uitdrijving door onze advocaat met als gevolg dat de rechter beslist dat de gerechtsdeurwaarder mag overgaan tot de uitvoering van het vonnis.

De rubriek "overige vorderingen" bevat een totaal bedrag van € 576.816,32 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies op het einde van het boekjaar.

Volgende kapitaalsubsidies werden ontvangen in 2022 :

- Drinkwatermet Herzele Evendael: € 32.123,45
- OV RUP Lelie Zottegem: € 23.848,65
- Omgevingswerken Groenlaan Herzele: € 69.662,02
- Omgevingswerken Oosterzele IZOO: € 111.452,94

De afboekingen op de kapitaalsubsidies gebeuren op basis van de toegepaste afschrijving op het vast actief waarop de subsidie betrekking heeft :

- voor Dorps- en Stadsherwaardering :
 - Steen/Bokerstraat 1^e fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
 - Keizer/De Ridderstraat 1^e fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
 - Keizer/De Ridderstraat 2^e fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
 - Steen/Bokerstraat 2^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Steenstraat 3^e fase: 2% van de toegekende subsidie
- Voor Inbreidingsgerichte projecten in Kansarme Buurten :
 - Aalst, Sint-Jan De Deo: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
 - Aalst, Withuisstraat: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
 - Geraardsbergen, Concordia 3^e fase: 2% van de toegekende subsidie
- Voor Bouw en Renovatie:
 - Deflinge, Hekkouter-/Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Geraardsbergen, Concordia 4^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Ninove, Geraardsbergsestraat 30: 2% van de toegekende subsidie
 - Ninove, Polder 1^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Geraardsbergen, renovatie Frans Renswijk 18: 2% van de toegekende subsidie
 - Herzele, Schoolstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Aalst, O.L. Vrouwplein: 2% van de toegekende subsidie
 - Zottegem, Tramstatie 1^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Letterhoutem, Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Welle, Herststraat, 4^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Letterhoutem, pastorie: 2% van de toegekende subsidie
 - Overboelare, renovatie: 3,03 % van de toegekende subsidie
 - VMSW energiepremie dakisolatie: 3,03 % van de toegekende subsidie
 - VMSW energiepremie vervangen enkel glas: 3,03% van de toegekende subsidie
- Voor Sloop- en Infrastructuurwerken :
 - Zottegem, Meire/Ledebergstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Bambrugge, Oudstwg/Prinsdaal 1^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Denderleeuw, Rodenbachtstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Bambrugge, Oudstwg/Prinsdaal 2^e fase: 2% van de toegekende subsidie
 - Zottegem, Nieuw-/Kazernestraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Letterhoutem, Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Welle, Kersenweg/Langestraat: 2% van de toegekende subsidie
 - Overboelare, Veldensdreef: 2% van de toegekende subsidie
 - Ninove, Nederwijk 161: 3,03% van de toegekende subsidie

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken wordt aangelegd op basis van een geactualiseerde planning van grote onderhouds- en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerken.

De huurwaarborgen van de huurders zijn geplaatst bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW) zoals voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur van 12.10.2007, volgens de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering. Op 31 december 2022 is er door onze vennootschap € 2.038.885,66 EUR geplaatst bij de VMSW.

De salarisschaal van de algemeen directeur is A286. Tevens werd er vakantiegeld en een eindejaarspremie toegekend berekend zoals bij alle andere werknemers. De algemeen directeur beschikt over een dienstwagen. Hiervoor werd een car-policy afgesloten. De algemeen

Nr.	0400.268.025
-----	--------------

VOL-kap 6.19

WAARDERINGSREGELS

directeur beschikt ook over een groepsverzekering.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

SHM Denderstreek CVBA heeft de intentie om de in de eerste helft van 2023 een fusie te doen met de CVBA Ninove Welzijn en de CVBA Dewaco Werkerswelzijn. Ten gevolge van deze fusie wordt de Woonmaatschappij Dender-Zuid gecreëerd. Tevens zullen de activiteiten in de regio Dender Zuid en in de regio Vlaamse Ardennen Oost van de VZW SVK Zuid Oost-Vlaanderen worden geïntegreerd in deze nieuwe Woonmaatschappij Dender-Zuid. Nadien zal er een partiële splitsing worden doorgevoerd om de activiteiten in de regio Vlaamse Ardennen Oost van Denderstreek, Ninove Welzijn en SVK Zuid Oost-Vlaanderen onder te brengen in een nieuwe vennootschap, zijnde Woonmaatschappij Gerust Wonen (Woonmaatschappij in de regio Vlaamse Ardennen Oost). Volgens de huidige timing zal deze herstructurering plaatsvinden voor 30 juni 2023. De nodige fusievoorstellen, overdrachtsvoorstellen en splitsingsvoorstel werden reeds neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank. Deze herstructurering kadert in de reorganisatie van de SHM's in Vlaanderen.

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 10

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	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	18,2	7,9	10,3
Deeltijds	1002	6,9	1,3	5,6
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	23,4	9,1	14,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	26.277	12.064	14.213
Deeltijds	1012	7.790	1.879	5.911
Totaal	1013	34.067	13.943	20.124
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.534.387,88	791.509,96	742.877,92
Deeltijds	1022	408.229,45	123.214,17	285.015,28
Totaal	1023	1.942.617,33	914.724,13	1.027.893,20
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,7	8,9	12,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	30.640	13.825	16.815
Personeelskosten	1023	1.652.906,52	854.878,00	798.028,52
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	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	20	7	25,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	18	7	23,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	2		2,0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen				
120	8	2		9,8
lager onderwijs				
1200				
secundair onderwijs				
1201	4	1		4,9
hoger niet-universitair onderwijs				
1202	3	1		3,9
universitair onderwijs				
1203	1			1,0
Vrouwen				
121	12	5		15,5
lager onderwijs				
1210				
secundair onderwijs				
1211	4	3		5,7
hoger niet-universitair onderwijs				
1212	7	2		8,8
universitair onderwijs				
1213	1			1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	20	7	25,3
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 10

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten	
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	17	1	17,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	6	1	6,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	11		11,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten	
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	305	15		15,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4		4,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	11		11,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	15		15,0
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	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	6	5811	10
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	304	5812	185
Nettokosten voor de vennootschap	5803	5.994,45	5813	2.583,90
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	5.994,45	58131	2.583,90
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	

Nr. 0400.268.025

VOL-kap 11

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

REMUNERATIEVERSLAG 2022

Conform het Wetboek van Vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt SHM Denderstreek een remuneratieverslag neer.

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

<u>BESTUURDERS</u>	<u>ZITPENNINGEN</u> 2022	<u>ANDERE VOORDELEN</u> 2022
Van De Velde Geertrui	4.693,26 €	45,26 €
Van Keymolen Phaedra	4.906,59 €	75,09 €
Vanden Herrewagen Johan	4.906,59 €	215,20 €
Van der Poorten Mark	9.813,18 €	118,90 €
Smeyers Sarah	1.279,98 €	4,05 €
Meuleman Christ	1.706,64 €	59,77 €
Schack Ludwig	2.133,30 €	5,63 €
Janssens Emmy	2.346,63 €	24,92 €



Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsook 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 31 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA uitgevoerd gedurende 28 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2022, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 287.338.841,45 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 266.959,94.

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. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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.



Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

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

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



Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm 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, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten van de Vennootschap 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 ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.



Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Sociale
Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, afgekort SHM Denderstreek CVBA over de
jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

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

Gent, 15 mei 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joris Mertens
Bedrijfsrevisor

Digitally signed
by Joris Mertens
(Signature)



Jaarverslag 2022

Kwaliteitsvol en betaalbaar
wonen voor iedereen

www.shm-denderstreek.be

Create By.
Mieke Dobbenie

Date Created
15/05/2023

Copyright
SHM Denderstreek