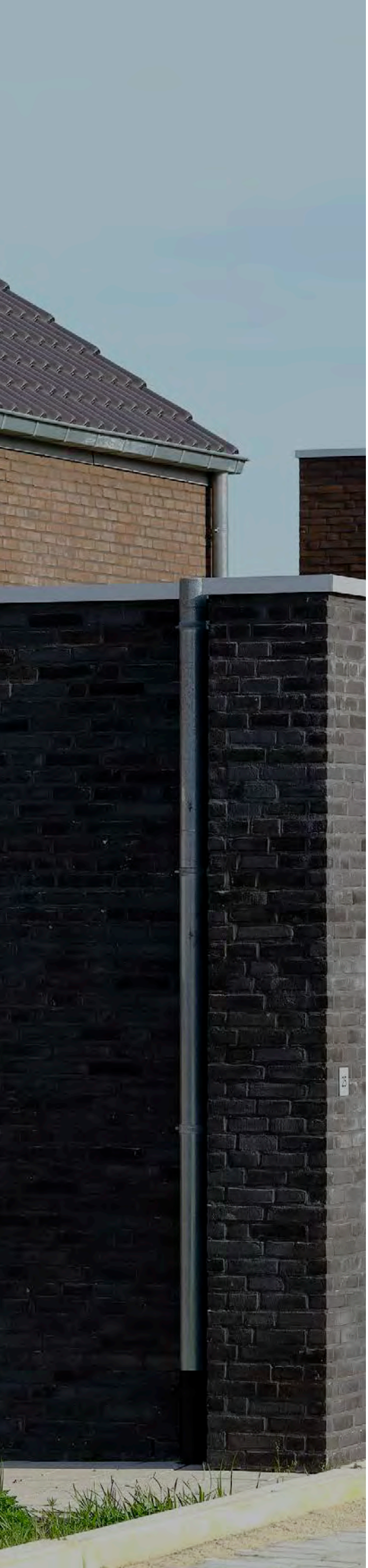
2021

SHM DENDERSTREEK
JAARVERSLAG



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,
SHACK LUDWIG, GEVOLM. BESTUURDER
STAD AALST, VERT. DOOR MEVR. SMEYERS SARA
VANDEN HERREWEGEN JOHAN, ONDERVOORZITTER
VAN DER POORTEN MARK, VOORZITTER

ALGEMEEN DIRECTEUR

DE VLIEGER EDDY

COMMISSARIS

KPMG BEDRIJFSREVISOREN CVBA, LUCHTHAVEN BRUSSEL NATIONAAL 1K, 1930 ZAVENTEM, VERTEGENWOORDIGD DOOR DHR. MERTENS JORIS

DIRECTIECOMITE

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 VLIEGER EDDY, ALGEMEEN DIRECTEUR

INTERN AUDITCOMITE

SCHACK LUDWIG
STAD AALST, VERT. DOOR MEVR. SMEYERS SARA
VANDEN HERREWEGEN JOHAN
DE VLIEGER EDDY, ALGEMEEN DIRECTEUR

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE SHM DENDERSTREEK AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

GEHOUDEN OP 31.05.2022

Geachte Dames en Heren,

Wij hebben de eer U, overeenkomstig artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2021.

Hierna vindt u ons activiteitenverslag en jaarrekening, inclusief het verslag van de commissaris.

SHM DENDERSTREEK
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

VOORWOORD — 9
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 11
1.1. AALST — 11
1.1.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 11
1.1.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 12
1.1.3. GRONDRESERVES — 12
1.1.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 12
1.1.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS AALST — 14
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 15
1.2. DENDERLEEUW — 15
1.2.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 15
1.2.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 16
1.2.3. GRONDRESERVES — 16
1.2.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 16
1.2.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 18
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 19
1.3. ERPE-MERE — 19
1.3.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 19
1.3.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 20
1.3.3. GRONDRESERVES — 20
1.3.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 20
1.3.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 22
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 23
1.4. GERAARDSBERGEN — 23
1.4.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 23
1.4.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 24
1.4.3. GRONDRESERVES — 24
1.4.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 24
1.4.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 27
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 29
1.5. HAALTERT — 29
1.5.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 29
1.5.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 30
1.5.3. GRONDRESERVES — 30
1.5.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 30
1.5.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 32
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 33
1.6. HERZELE — 33
1.6.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 33
1.6.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 34
1.6.3. GRONDRESERVES — 34
1.6.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 34
1.6.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 36
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 37
1.7. LEBBEKE — 37
1.7.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 37
1.7.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 38
1.7.3. GRONDRESERVES — 38
1.7.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 38
1.7.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 39
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 41
1.8. LEDE — 41
1.8.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 41
1.8.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 42
1.8.3. GRONDRESERVES — 42
1.8.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 42
1.8.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 44
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 45
1.9. LIERDE — 45
1.9.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 45
1.9.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 46
1.9.3. GRONDRESERVES — 46
1.9.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 46
1.9.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 47
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 49
1.10. NINOVE — 49
1.10.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 49
1.10.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 50
1.10.3. GRONDRESERVES — 50
1.10.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 50
1.10.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 52
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 53
1.11. OOSTERZELE — 53
1.11.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 53
1.11.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 54
1.11.3. GRONDRESERVES — 54
1.11.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 54
1.11.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 56
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 57
1.12. SINT-LIEVENS-HOUTEM — 57
1.12.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 57
1.12.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 58
1.12.3. GRONDRESERVES — 58
1.12.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 58
1.12.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 60
1. TERREINEN EN PROJECTEN — 61
1.13. WICHELEN — 61
1.13.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 61
1.13.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 62
1.13.3. GRONDRESERVES — 62
1.13.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 62
1.13.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 63

1. TERREINEN EN PROJECTEN — 65
1.14. ZOTTEGEM — 65
1.14.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING — 65
1.14.2. SOCIAAL OBJECTIEF — 66
1.14.3. GRONDRESERVES — 66
1.14.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING — 66
1.14.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS — 68
2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN — 70
2.1. ENERGETISCHE RENOVATIES — 70
2.2. STAND VAN ZAKEN PATRIMONIUM M.B.T. DOELSTELLINGEN ERP 2020 — 70
2.3. ENERGETISCHE RENOVATIEDOSSIERS — 70
2.4. OVERIGE RENOVATIES — 72
2.5. ONDERHOUDSPLANNING PLANON — 72
2.6. TEVREDENHEIDSENQUETES — 73
3. HUREN — 74
3.1. INKOMENSGRENZEN — 74
3.2. HUURDERS — 74
3.2.1 HUURDERSGRAFIEKEN — 74
3.3. TOEWIJZINGEN 2021 — 76
3.3.1. BEPALING VAN DE HUURPRIJZEN — 77
3.3.2. REËLE HUURPRIJS — 77
3.3.3. OPZEGGINGEN — 77
3.3.4. HUURACHTERSTAL — 78
3.3.5 LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN IN ONS WERKGEBIED — 78
3.3.6 ONDERBEZETTING HUURDERS — 78
3.3.7 TEVREDENHEIDSENQUÊTES HUURDERS — 79
3.4. KANDIDAAT-HUURDERS — 80
4. KOPEN — 81
4.1. INKOMENSGRENZEN — 81
4.2. KOPERS — 81
4.3. VERKOCHTE WEDER INGEKOCHTE WONINGEN. — 81
4.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDER. — 81
4.5. PROFIEL VAN DE KOPERS IN 2021 — 82
4.6. KANDIDAAT-KOPERS — 83
5. LENEN — 85
5.1. INKOMENSGRENZEN — 85
5.2. VERSTREKTE KREDIETEN BIJ DE AANKOOP VAN GROEPSBOUWWONINGEN — 85
5.3. VERSTREKTE KREDIETEN VOOR INDIVIDUELE VERRICHTINGEN — 85
5.4. TEVREDENHEIDSENQUÊTE LENERS, UITGEVOERD DOOR VMSW — 85
5.5. TEVREDENHEIDSONDERZOEK KOPERS UITGEVOERD DOOR SHM DENDERSTREEK — 86
5.6. CONCLUSIES — 86
6. SOCIAAL BELEID — 87
6.1. CORONA INITIATIEVEN — 87
6.2. EERSTE HUISBEZOEK — 87
6.3. BEVRAGING NIEUWE HUURDERS — 88
6.4. HUURACHTERSTAL — 88
6.5. LEEFBAARHEID — 89
6.6. PARTICIPATIE — 90
6.7. DOMICILIEFRAUDE — 91
6.8. VERSNELDE TOEWIJZING — 92
6.9. VERHUISBEWEGING (BIJ RENOVATIE EN AFBRAAK) — 93
6.10. UITDAGING — 93
7. COMMUNICATIE — 94
7.1. COMMUNICATIE NAAR (KANDIDAAT-) HUURDERS — 94
7.2. WEBSITE — 94
7.3. SOCIAL MEDIA — 94
7.4. BEWONERSMAGAZINE “DENDEREND WONEN” 4X/JAAR (PRINT & DIGITAAL) — 95
7.5. PROJECTCOMMUNICATIE — 95
7.6. COMMUNICATIE NAAR (KANDIDAAT-)KOPERS EN ONTLENERS — 96
8. ALGEMEEN BEHEER — 97
8.1. AANSTELLING NIEUWE BESTUURDERS — 97
8.2. PERSONEEL EN VERWERVING — 97
8.3. KLACHTENBEHANDELING 2021 — 97
9. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING — 99
9.1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING BJ 2021 — 99
9.1.1. BALANS — 99
9.1.2 RESULTATENREKENING — 100
10. DIVERSE PUNTEN — 101
DANKWOORD — 102
11. JAARREKENING — 103

VOORWOORD

Ook in 2021 beheerste de covid-pandemie onze dagelijkse activiteiten. Hoewel sommige maatregelen de contacten met onze huurders bemoeilijkten en hier en daar de werken aan onze projecten en patrimonium vertraagden, vonden we andere manieren om te blijven doorwerken: meer op afspraak, telefonische consultaties met huurders en de herstellingen in aangepaste omstandigheden. Moeilijk gaat ook weten we ondertussen. En er zijn trouwens wel positieve uitkomsten aan de pandemie: de thuiswerkpolicy werd op punt gezet en een duidelijke planning van thuiswerken en op kantoor kwam tot stand.

In 2021 diepten we ons ondernemingsplan verder uit. Met de komst van de woonmaatschappij is een lange termijnplanning meer dan ooit van belang. Onze focus blijft dan ook: maximaal inzetten om iedereen betaalbaar en duurzaam een thuis te kunnen bieden. Met de huidige energiecrisis en stijgende inflatie is betaalbaar wonen nog crucialer geworden. Bovendien is het de manier bij uitstek om (meer) armoede te vermijden.

Dat 2021 zeker geen jaar van stilstand was, bewijzen ook de cijfers. 184 gezinnen vonden een nieuwe thuis binnen het patrimonium van SHM Denderstreek. En er werden 67 nieuwbouw entiteiten opgeleverd. Dat ook 1.377 nieuwe kandidaat-huurders zich inschreven, wijst nogmaals op de uitdagingen waar we in de toekomst voor staan.

De doorlichting door de visitatiecommissie in 2021, resulteerde in een goed rapport. We kregen voor onze huuractiviteiten op 2 van de 17 beoordeelde doelstellingen ‘zeer goed’ en op 11 van de 17 ‘goed’. Voor onze koopactiviteiten kregen we op 1 van beoordeelde doelstellingen ‘zeer goed’ en op 9 van de 10 ‘goed’.

Bovendien behoren we tot de 10% meest productieve SHM’s in Vlaanderen en noemden de gemeentebesturen ons een constructieve en meedenkende partner. Ze appreciëren bovendien de mix van huur en koop in onze nieuwe projecten. Ook onze onderbouwde renovatiestrategie gebaseerd op een gedetailleerd beeld van de staat van het patrimonium wordt gewaardeerd. Eind 2021 behaalden we hierdoor de ERP2020-normen.

Eind vorig jaar hielden we ook een teambuildingsdag met als doel onze werking verder te optimaliseren. Samen met de collega’s van de SHM’s in Hamme organiseerden we een inspiratiedag waarbij we ideeën, werkwijzen en goede praktijken uitwisselden.

Maar tenslotte draait het allemaal om de bewoners en de zorg dat zij een comfortabele en betaalbare thuis hebben. Bewonersinitiatieven waren weliswaar beperkt door covid-maatregelen maar andere kanalen werden ingezet om hen te informeren en te betrekken bij onze werking en bij hun buurt. Mede door onze 4 bewonersmagazines die we in 2021 realiseerden, bleven we belangrijke informatie doorgeven aan onze huurders. Die magazines waren een belangrijke pijler in het communicatieplan en zullen dat ook blijven.

En tot slot kunnen we onderschrijven 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 2021 in geslaagd om op kruissnelheid te blijven! Een welgemeende dank u wel daarom aan al onze medewerkers.

Eddy De Vlieger
Algemeen Directeur

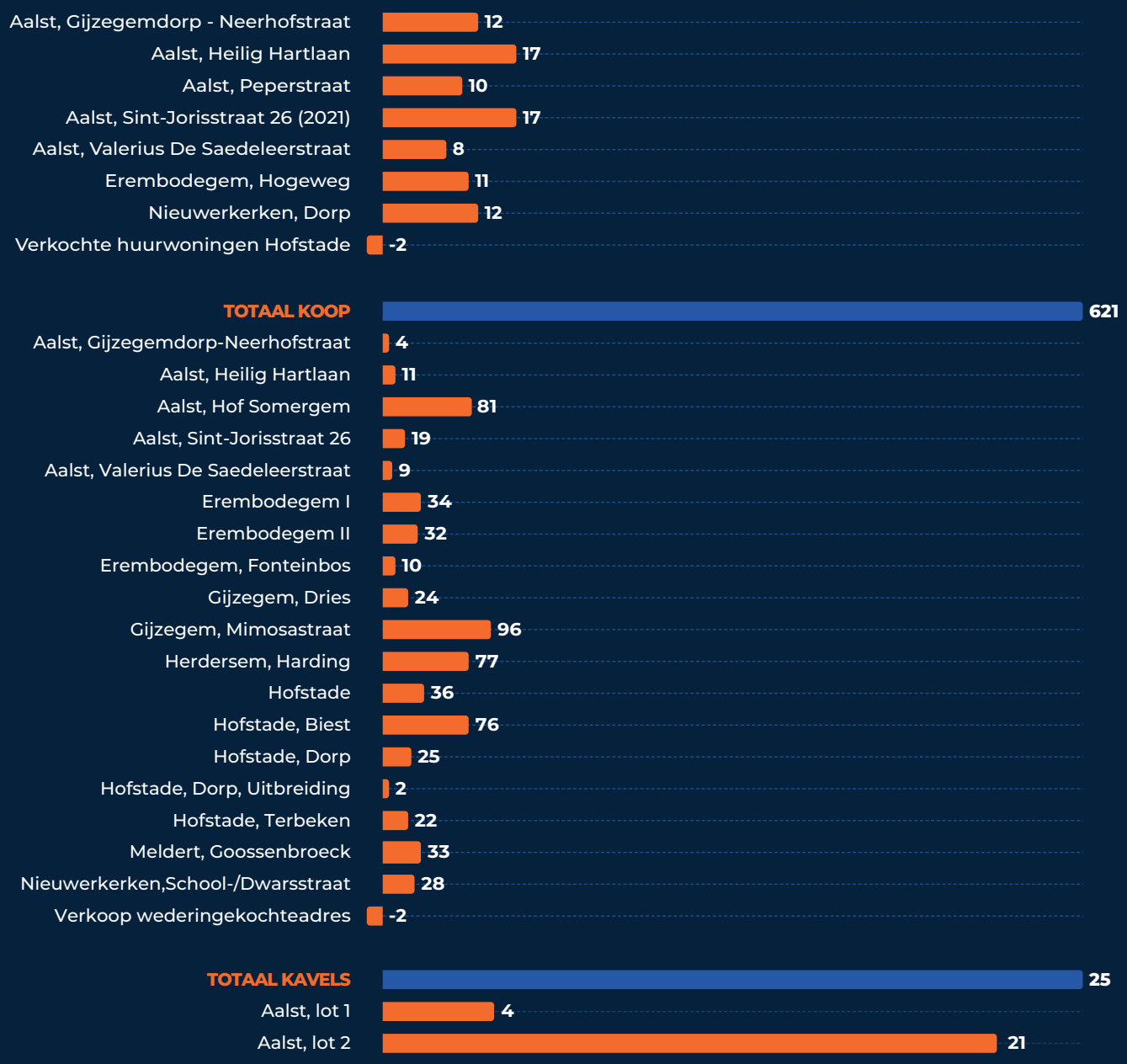
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.1. AALST

1.1.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

Nulmeting[1] 31/12/2007 — 1322
Gerealiseerd 01/04/2022 — 273
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.1.2. SOCIAAL OBJECTIEF

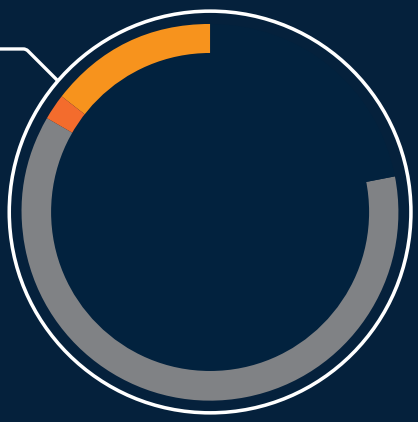
SOCIAAL OBJECTIEF HUUR

583
Sociaal Objectief

85
Gerealiseerd Denderstreek
2008-1/4/2022

13
In uitvoering/gepland
SHM Denderstreek

357
Gerealiseerd
andere SHM/SVK
2008-1/4/2022



1.1.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Aalst	Verastenstraat	3a 77ca
	Pier Kornel	8a 85ca
Hofstade	Weyveld	6ha 50a 85ca
Nieuwerkerken	Restert	91a 28ca
Moorsel	Pee Klakstraat	1ha 39a 71ca
	Totaal	1ha 39a 71ca

1.1.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

AALST, SINT-JORISSTRAAT 26

OPGELEVERD

36 appartementen
2 handelsruimtes

start werken: **07/02/2016**
opgeleverd: **22/03/2021**

Architect:
Architectenburo MAS

Aannemer:
Everaert-Cooreman NV

Het voormalige kantoorgebouw "Groen Kruis" werd verbouwd tot 36 appartementen en 2 commerciële/handelsruimtes. De bouwwerken werden uitgevoerd door de firma Everaert-Cooreman NV voor een bedrag van ***€8.900.924,40****. De werken zijn van start gegaan op* ***7 maart 2016*** *en werden opgeleverd op* ***22 maart 2021****. Op het gelijkvloers werden 2 handelsruimtes in gebruik genomen: een koffiehuis/brasserie en een kinderkledingwinkel.*

AALST, SITE TUPPERWARE, PROJECT 'PIER KORNEL'

IN UITVOERING

Reconversie van de oude "Tupperware fabriek" naar een huisvestingsproject. Er zullen 19 koopappartementen en 4 koopwoningen gebouwd worden.

De werken worden uitgevoerd door de firma Damman voor een bedrag van **€2.659.393,75** *en zijn gestart op* **01/12/2020**. *De uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen. De oplevering wordt verwacht* **eind 2022-begin 2023**.

19 koopappartementen
4 koopwoningen

start werken: **01/12/2020**
opgeleverd: **begin 2023**

Architect:
Denc Studio

Aannemer:
Damman

EREMBODEGEM, STIJN STREUVELSSTRAAT PATER RASSCHAERTLAAN

IN VOORBEREIDING

Een van de oudste woonwijken van SHM Denderstreek zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw om zo tegemoet te komen aan de huidige normering op het vlak van energiezuinigheid en woonkwaliteit. Het bureau DAT-Architecten zorgde voor het voorontwerp van de gebouwen, met name **45 huurappartementen** *en* **10 koopwoningen**, *wat reeds meerdere keren werd besproken met de stad en met de VMSW. Voor het ontwerp van de omgevingsaanleg werd Studiebureau Buyens aangesteld. Het is onze intentie om in* **2022 de omgevingsaanvraag in te dienen.**

45 appartementen
10 koopwoningen

Architect:
DAT-Architecten

AALST, NIEUWERKERKEN, RESTERT 1

IN AFWACHTING

De sloop van deze woning werd uitgevoerd door de firma Eggermont uit Deinze voor een bedrag van **€29.580,00.** *De werken werden in maart* **2021 beëindigd.**
Voorlopig zijn er nog geen concrete plannen om op dit perceel een project te realiseren aangezien de stad momenteel geen voorstander is (zie ook het beroep dat destijds werd aangetekend tegen de sloopvergunning).

AALST, VERASTENSTRAAT 1

IN AFWACHTING

Deze gebouwen kunnen omgevormd worden tot 10 huurappartementen. Vermits de gebouwen ingericht zijn als kantoren, worden deze voorlopig verhuurd aan het CAW.

MOORSEL, PEE KLAKSTRAAT 19

IN AFWACHTING

Op 5 december 2016 werd bovenvermelde woning alsmede enkele aanpalende percelen in WUG aangekocht. De woning werd in 2019 gesloopt.

Gezien de stad momenteel geen voorstander is van ontwikkeling van dit WUG, nemen we voorlopig geen verder initiatief.

AALST, HOFSTADE, "WEYVELD"

IN AFWACHTING

In het najaar 2019 – voorjaar 2020 werd dit project en de te volgen procedure opnieuw een paar keer besproken met o.a. de stad. De nieuwe verkavelingsaanvraag en omgevingsaanvraag voor de wegenis werd uiteindelijk ingediend op 09/02/2021.

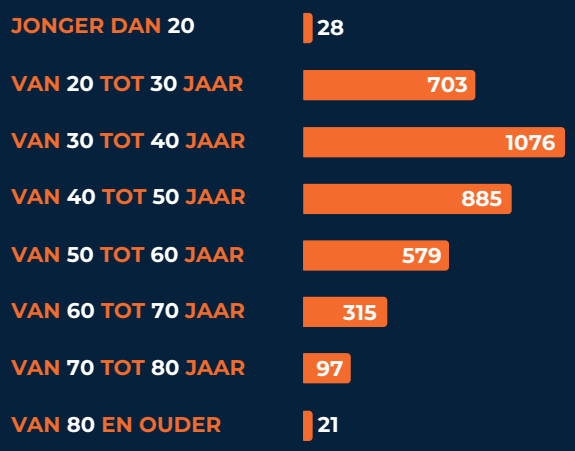
Deze werd op 23/08/2021 echter opnieuw geweigerd waarbij we tegelijk van de stad te horen kregen dat er voor dit project sowieso geen draagvlak meer is.

Het lijkt ons dan ook niet langer zinvol om nog op korte termijn verdere pogingen te doen om een vergunning te bekomen. Daarom werd besloten dit project even 'on hold' te zetten.

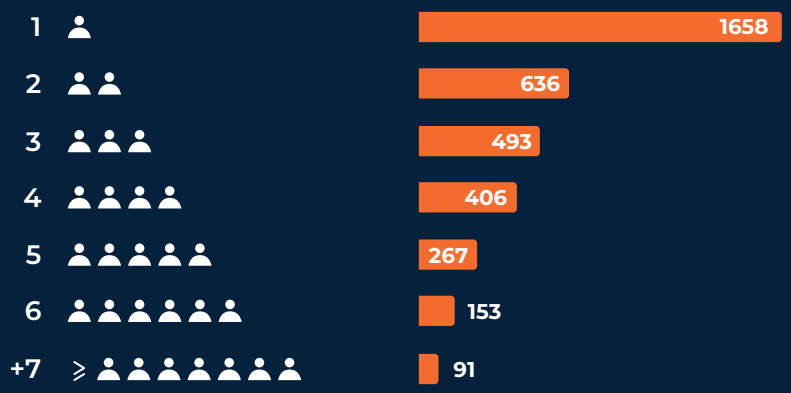
1.1.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS AALST

3.704 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **1.838** reeds gedomicilieerd in Aalst

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



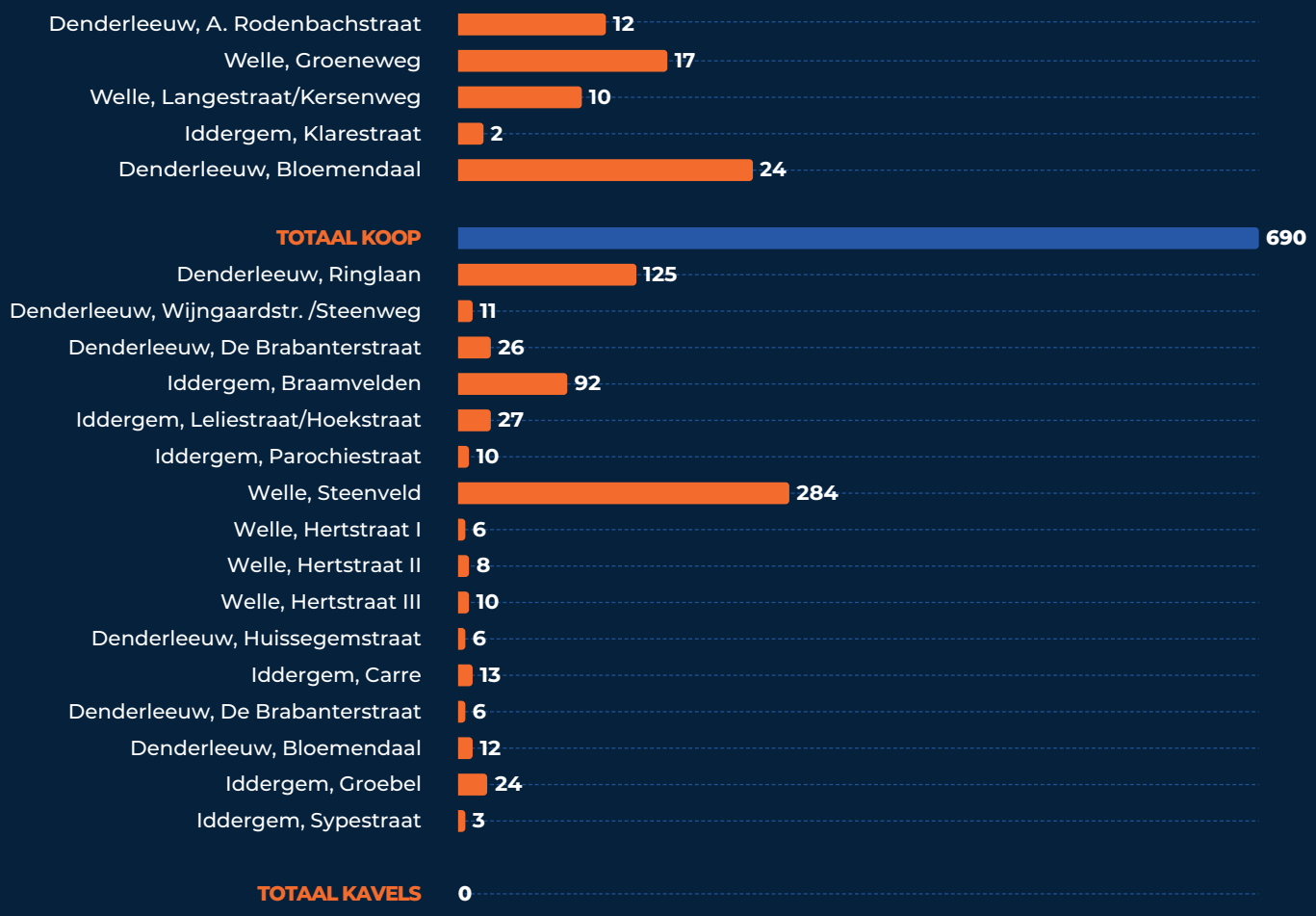
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.2. DENDERLEEUW

1.2.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

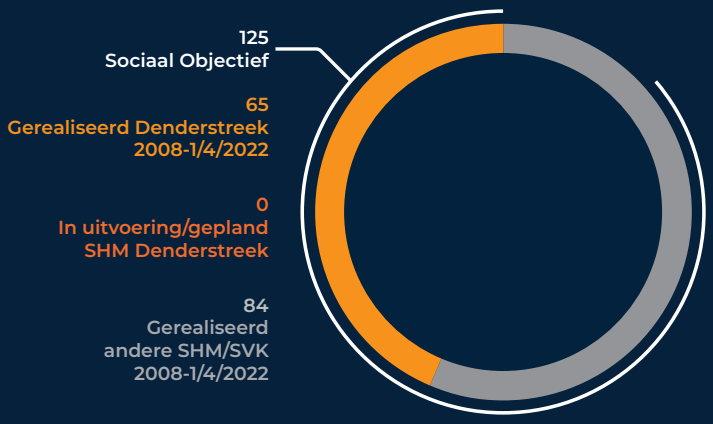
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 327
Gerealiseerd 01/04/2022 — 66
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.2.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.2.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Denderleeuw	Thontlaan	56a 94ca
Iddergem	Braamvelden	2ha 06a 07ca
	Totaal	2ha 63a 01ca

1.2.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

DENDERLEEUW, THONTLAAN

IN VOORBEREIDING

Oorspronkelijk opgestart als huurproject werd dit project op vraag van het college omgeschakeld naar een koopproject. Het schetsontwerp (opgemaakt door Buro Mas) voor 36 **koopappartementen** *kreeg destijds gunstig advies van de VMSW maar moet, op vraag van de gemeente, aangepast worden waardoor het aantal entiteiten naar* **32** *wordt gebracht. Voor het ontwerp van de omgevingsaanleg werd studiebureau Buyens aangesteld.*

Vooraleer we de omgevingsvergunning kunnen aanvragen moeten er met de gemeente voorafgaand ook nog enkele gesprekken gevoerd worden m.b.t. de haalbaarheid van een ontsluiting die men wenst voor de achtergelegen school.

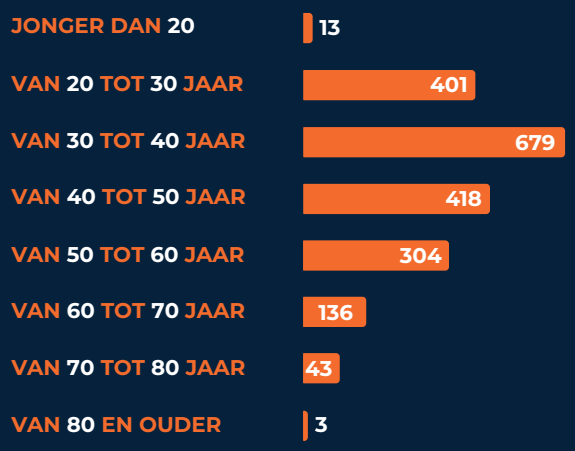
IDDERGEM, BRAAMVELDEN
IN AFWACHTING

Dit betreft de realisatie van een WUG. Alle gronden werden verworven op 23/05/2012. Het college heeft ons gevraagd om het project 'on hold' te plaatsen.

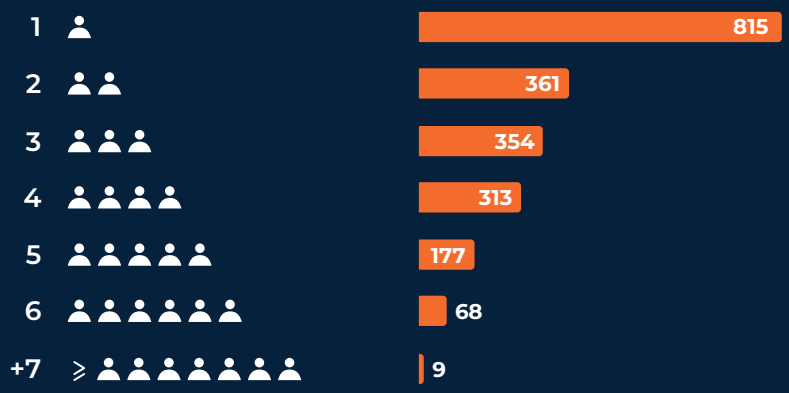
1.2.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

2.097 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **332** reeds gedomicilieerd in Denderleeuw

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling

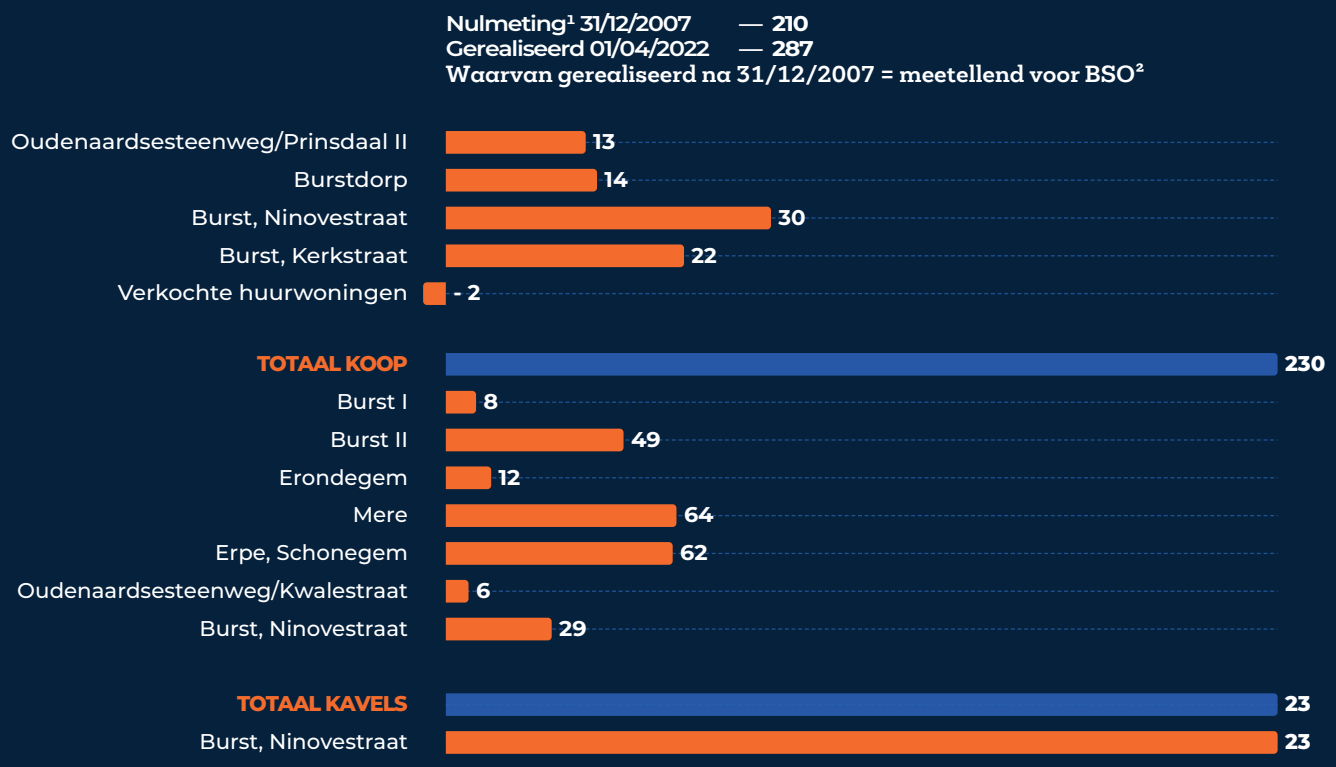


1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.3. ERPE-MERE

1.3.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

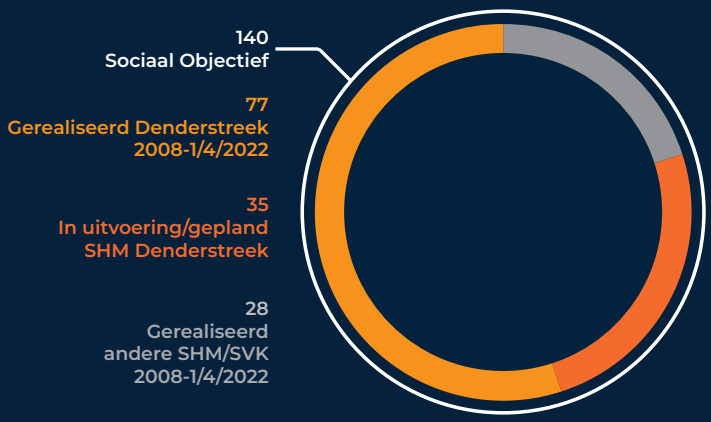
GEREALISEERD 01/04/2022



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.3.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.3.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Mere	Spoorwegstraat	18a 70ca
Burst	Kerkstraat, Oud WZC	12a 39ca*
	Totaal	31a 09ca

*in erfpacht

1.3.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

ERPE-MERE, BOSSTRAAT-MAGERSTRAAT

IN UITVOERING

16 appartementen

start werken: **10/03/2022**

Architect:
MAN Architecten

Aannemer:
Damman

*Bouw van 16 huurappartementen waarbij architectenbureau MAN ARCHITECTEN BV-CVBA zorgde voor het ontwerp. De werken, gestart op **10/03/22**, worden uitgevoerd door Damman voor een bedrag van **€2.539.255,83**. De uitvoeringstermijn bedraagt **400 kalenderdagen**.*

BURST, WZC SINT-VINCENTIUS

IN UITVOERING

22 appartementen

aankoop **April 2021**

Aansluitend op het reeds door ons verbouwde klooster in Burst, kochten we in april 2021 ook het voormalige WZC/ dagverzorgingscentrum Sint-Vincentius. Beide gebouwen sluiten op mekaar aan.

De **22 ingerichte appartementen** *van dit gebouw zullen in de loop van dit voorjaar verhuurd worden.*

Er is ook een aanbesteding uitgeschreven voor het ontwerp van de verbouwing van het oude gedeelte van het WZC, gelegen tussen onze 14 appartementen van het oude klooster en de 22 appartementen die reeds verhuurd kunnen worden. Door de jury werd uiteindelijk **architectenburo 2DVW** *gekozen. Hun ontwerp omvat 9 appartementen en 5 eengezinswoningen, en zal nu verder worden uitgewerkt.*

ERONDEGEM, KUILSTRAAT

IN VOORBEREIDING

5 appartementen

Fase:
Voorontwerp

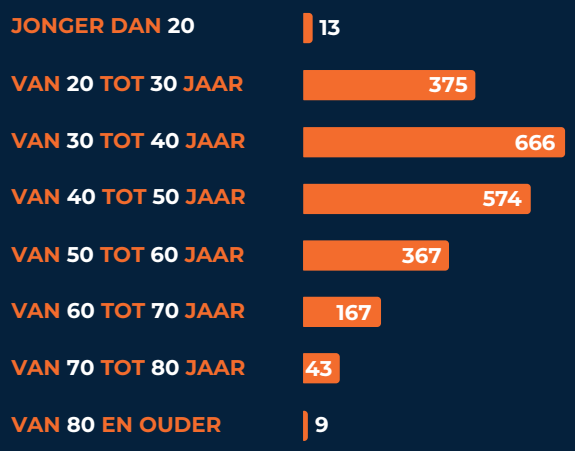
Oorspronkelijk zouden **6 appartementen** *gerealiseerd worden door middel van een erfpacht van 50 jaar op de grond. Omdat er vanaf 6 appartementen een ondergrondse garage moet komen, werd beslist om uiteindelijk slechts 5 appartementen te realiseren. Op* **12/10/21** *ontvingen we de* **omgevingsvergunning**.

Na het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst, voorzien later dit voorjaar, kan ontwerper Schotte-Soetinck overgaan tot de opmaak van het voorontwerp.

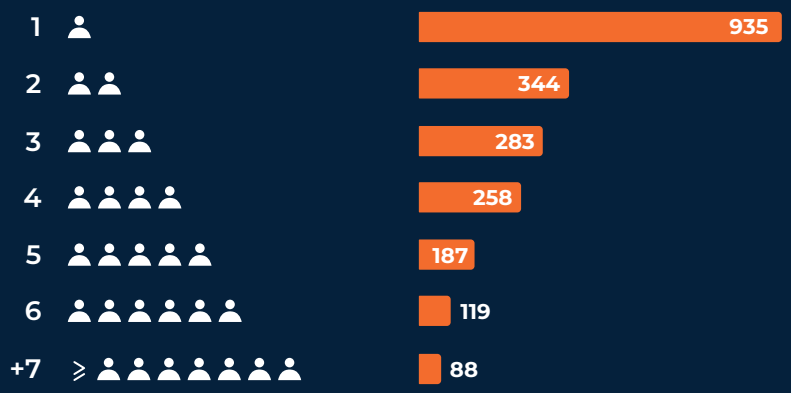
1.3.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

2.214 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **216** reeds gedomicilieerd in Erpe-Mere

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



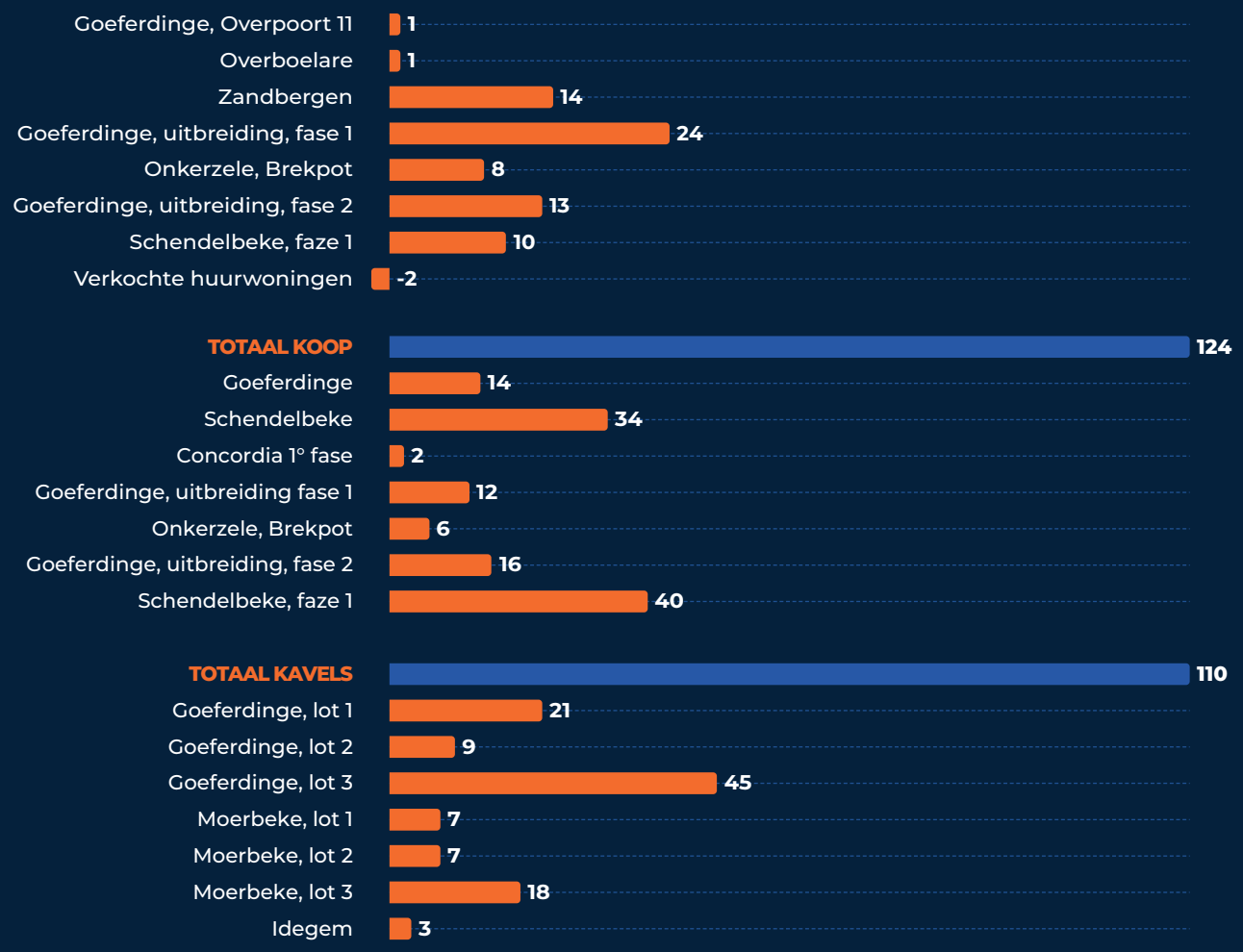
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.4. GERAARDSBERGEN

1.4.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

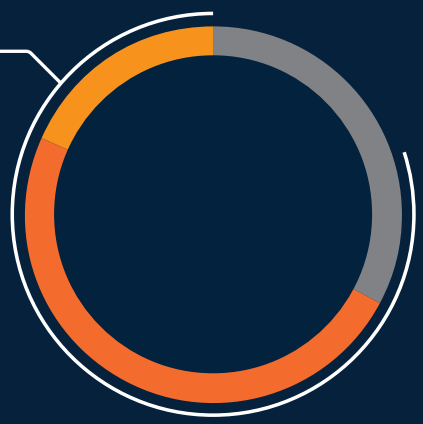
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 311
Gerealiseerd 01/04/2022 — 380
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.4.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.4.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Goeferdinge	Overpoort	1ha 00a 40ca
	Oudenaardsestraat	47a 80ca
Geraardsbergen	Penitentstraat 27	17a 30ca
	Weverijstraat	5a 48ca
Idegem	Tussen 2 Heerwegen	1ha 72a 20ca
Schendelbeke	Ooievaarsnest	1ha 20a 28ca
	Totaal	4ha 63a 4ca

1.4.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

GOEFERDINGE, FASE 3

IN UITVOERING

De 3e fase (bestaande uit **25 huur- en 18 koopwoningen, 13 garages en 6 fietsenbergingen)** *is gestart op* **10/04/2020** *en wordt door firma Damman gerealiseerd voor een bedrag van* **€6.228.494,78**. *De uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen. Oplevering is voorzien* **midden 2022**.
De infrastructuur- en omgevingswerken voor de volledige site werden oorspronkelijk uitgevoerd door NV Soga uit Verrebroek, voor een bedrag van **€2.339.041,54.** *Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedroeg hierin* **€717.205,43.** *De werken worden gefaseerd uitgevoerd, aangepast aan de uitvoering van de woningbouw. Soga besliste echter, in samenspraak met de VMSW, om de omgevingsaanleg rond de 3e fase niet meer uit te voeren aangezien er intussen al 10 jaar is verstreken sinds de start der werken. Er werd hiervoor een nieuwe aanbesteding uitgeschreven door de VMSW. Deze werken werden gegund aan de firma Pevenage uit Zottegem voor een bedrag van* **€824.363,37** *waarbij het aandeel van Denderstreek* **€510.707,27** *bedraagt.*

25 huurwoningen
18 koopwoningen

start werken: **10/04/2020**
oplevering: **midden 2022**

Architect:
Architectenburo MAS

Aannemer:
Damman

GERAARDSBERGEN, 'ARME KLAREN' PENITENTENSTRAAT 27

IN UITVOERING

Project met 16 appartementen, waarvan **6 koop- en 10 huurappartementen**. *De werken worden in twee fasen uitgevoerd. De eerste fase omvatte de sloop- en grondkeringswerken en werd uitgevoerd door Aclagro voor een bedrag van* **€1.065.703,22**. *De oplevering vond plaats op* **29/10/21**.

In een tweede fase zullen de renovatie- en nieuwbouwwerken worden uitgevoerd door Everaert-Cooreman voor een bedrag van **€3.011.584,39.** *De werken starten op* **19/04/22** *en de uitvoeringstermijn bedraagt 520 kalenderdagen.*

6 koopappartementen
10 huurappartementen

start werken: **19/04/2022**

Architect:
Architectenburo MAS

Aannemer:
Everaert-Cooreman

GERAARDSBERGEN, IDEGEM, HOOGKOUTER

IN UITVOERING

Het project omvat **20 koopwoningen en 44 huurgelegenheden.** *De infrastructuurwerken worden uitgevoerd door aannemer Tavernier te Sint-Lievens-Houtem voor een totaalbedrag van* **€1.323.620,85**. *Hiervan is* **€518.124,26** *ten laste van SHM Denderstreek. De eerste fase (aanleg wegenis en riolering) werd inmiddels uitgevoerd, de tweede fase (aanleg voetpaden en groenzones) volgt na de woningbouw.*

De bouwwerken worden momenteel uitgevoerd door aannemer Recon voor een bedrag van **€8.405.004,65**. *De werken gingen* **van start op 8/06/2020** *en de* **oplevering wordt voorzien later dit voorjaar.**

20 koopwoningen
44 huurentiteiten

start werken: **08/06/2020**
Oplevering: **voorjaar 2022**

Architect:
Architectenburo MAS

Aannemer:
Recon

GERAARDSBERGEN, SCHENDELBEKE, DAGMOEDSTRAAT/ OOIEVAARSNEST

IN UITVOERING

Het totale project omvat 94 huur- en 50 koopentiteiten, verdeeld over 3 fasen. **De eerste fase** *omvatte het bouwen van 40 koopwoningen en 10 huurwoningen en* **werd reeds opgeleverd op 15/07/2020**.

Het ontwerp van **fase 2** *werd inmiddels al enkele keren aangepast om diverse redenen. Oorspronkelijk waren hier appartementen voorzien met ondergrondse garage maar intussen werd, onder meer omwille van de kostprijs, het schetsontwerp door Buro Mas volledig herwerkt tot* **54 entiteiten, zijnde 4 identieke gebouwen van 12 woonentiteiten en 1 gebouw van 6 miva-appartementen**. *Voor de 2e fase van de infrastructuurwerken diende de VMSW in februari 2021 een nieuwe ontwerper, BVP, aan te stellen aangezien Arcadis het contract stopzette. Dit voorjaar dienen nog enkele gesprekken met de stad te gebeuren waarna de vergunningsaanvragen voor gebouwen en infra kunnen worden opgemaakt.*

94 huurentiteiten
50 koopentiteiten

Fase 1: **08/06/2020**
Fase 2: **start 2022**

Architect:
Architectenburo MAS

GERAARDSBERGEN, WEVERIJSTRAAT 51-65
IN VOORBEREIDING

*Van de **8 woningen**, die we oorspronkelijk als projectzone hadden vastgelegd, **moeten we er momenteel nog 3 verwerven** (zijnde huisnummers 57-59-61).*

Drie woningen werden reeds gesloopt (nummers 51-53-55). Woningen 63 en 65, die ook in ons bezit zijn, zullen in de loop van 2022 worden gesloopt.

Er werden ons tevens via het voorkooprecht 2 aanpalende woningen aangeboden, zijnde nummers 67 en 69. We hebben beslist dit voorkooprecht uit te oefenen maar de notaris heeft dit echter over het hoofd gezien. Hierdoor werd er een gerechtelijke procedure ingeleid waarover in december 2020 de uitspraak werd gedaan dat wij deze entiteiten wel degelijk kunnen aankopen mits betaling van de correcte bedragen.

De tegenpartijen gingen hiertegen evenwel in beroep (momenteel nog lopende).

GERAARDSBERGEN, WEVERIJSTRAAT 81
IN VOORBEREIDING

*Onze collega SHM, Ninove Welzijn, is het project van het voormalige Eldi gebouw aan het ontwerpen. Gelet dat de aanpalende woning ons werd aangeboden via het voorkooploket hebben we het voorkooprecht uitgeoefend voor het bedrag van **55.000 euro.** Op deze manier kan hun project uitgebreid worden met deze woning.*

GOEFERDINGE, OUDENAARDSESTRAAT
IN VOORBEREIDING

*De percelen ten behoeve van de bouw van **36 huurappartementen** en **4 koopwoningen** werden verworven van de verkavelaar NV Joost Danneels. De huurappartementen zouden gebouwd worden door SHM Denderstreek, de koopwoningen door SHM Vlaamse Ardennen. In 2016-2017 werd er een bouwaanvraag ingediend. De bouwvergunning werd vernietigd door de deputatie, vooral omwille van bezwaren van buurtbewoners.*

*Daarom werd beslist om in **2020 een nieuwe omgevingsaanvraag** in te dienen, in eerste instantie voor slechts 2 gebouwen met in totaliteit 23 huurappartementen. De overige 12 huurappartementen zouden in een latere fase worden gebouwd.*

*Op **14/12/2020 werd de vergunning bekomen** maar er werd toen opnieuw beroep aangetekend door de buurt. Het beroep werd echter verworpen zodat onze ontwerper, EVA architecten, momenteel bezig is met opmaak van het aanbestedingsdossier.*

GOEFERDINGE, OUDENAARDSESTRAAT
IN VOORBEREIDING

De percelen ten behoeve van de bouw van 36 huurappartementen en 4 koopwoningen werden verworven van de verkavelaar NV Joost Danneels. De huurappartementen zouden gebouwd worden door SHM Denderstreek, de koopwoningen door SHM Vlaamse Ardennen.

In 2016-2017 werd er een bouwaanvraag ingediend. De bouwvergunning werd vernietigd door de deputatie, vooral omwille van bezwaren van buurtbewoners.
Daarom werd beslist om in 2020 een nieuwe omgevingsaanvraag in te dienen, in eerste instantie voor slechts 2 gebouwen met in totaliteit 23 huurappartementen. De overige 12 huurappartementen zouden in een latere fase worden gebouwd.

Op 14/12/2020 werd de vergunning bekomen maar er werd toen opnieuw beroep aangetekend door de buurt. Het beroep werd echter verworpen zodat onze ontwerper, EVA architecten, momenteel bezig is met opmaak van het aanbestedingsdossier.

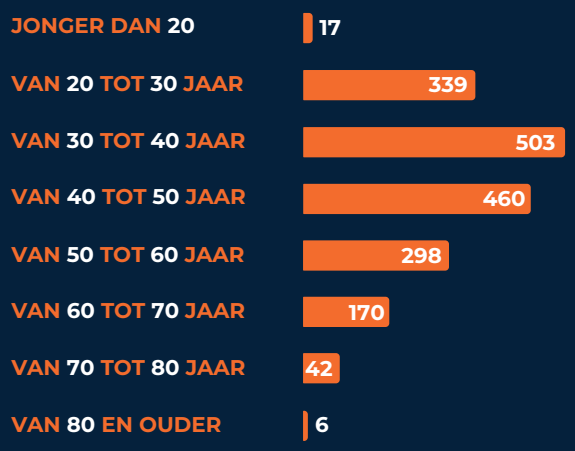
GERAARDSBERGEN, HOEK VREDESTRAAT-DENDERSTRAAT
IN ONDERZOEK

Moerbeke, Moerbekeplein

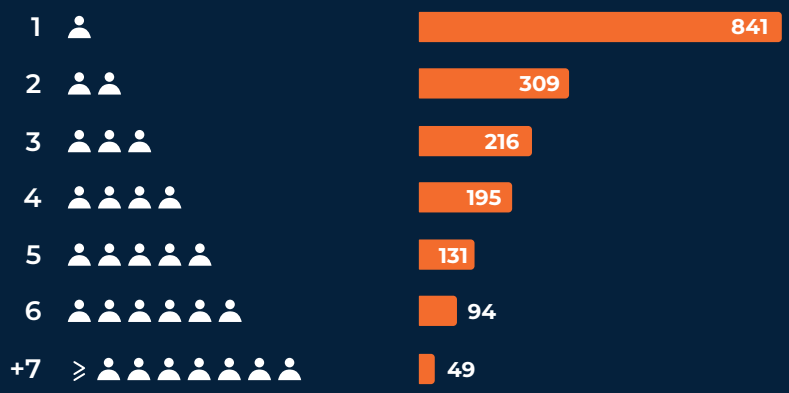
1.4.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

1.835 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **628** reeds gedomicilieerd in Geraardsbergen

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling

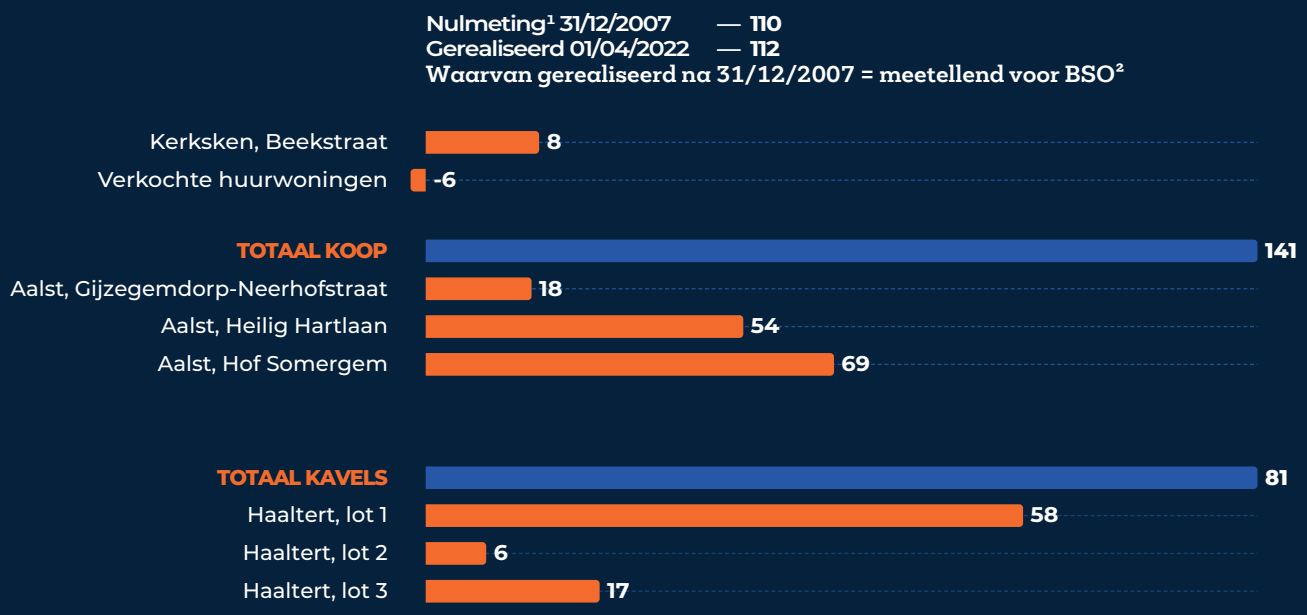


1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.5. HAALTERT

1.5.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

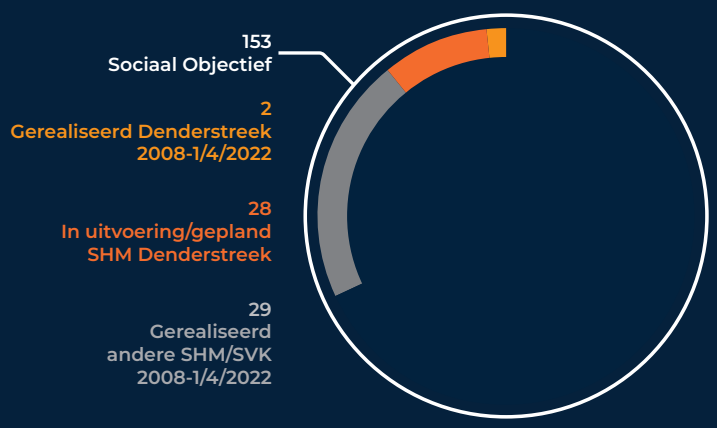
GEREALISEERD 01/04/2022



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.5.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.5.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Haaltert	St Goriksplein - Bruulstraat	17a 73ca

1.5.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

HAALTERT, SINT GORIKSPLEIN-BRUULSTRAAT

IN VOORBEREIDING

Ontwerper EVA Architecten maakte reeds een schetsontwerp op: het project omvat 28 nieuw commercieel centrum, met marktfunctie te realiseren op deze locatie.
Inmiddels werden bijna alle noodzakelijke woningen/gebouwen verworven, op een 1 na. Voor deze laatste woning is de gemeente gestart met de onteigeningsprocedure.

KERKSKEN, WUG KERKSKENVELD
IN AFWACHTING

Op regelmatige basis ging er in het verleden een vergadering door met een delegatie van eigenaars van percelen, gelegen in het WUG te Kerksken, Kerkskenveld. Het was de intentie van alle partijen om een gemengd project te realiseren: **50% privé + 50% sociaal.**

In mei 2019 werd er een charette (stedenbouwkundige studie) opgemaakt voor het ganse projectgebied. Een week lang hebben de ontwerpers van deze charette alle aspecten bekeken waaronder bebouwing, groenzones, mobiliteit, duurzaamheid, ... waardoor ze tot een uitgewerkte stedenbouwkundige studie zijn gekomen die aan de buurtbewoners werd voorgesteld.

Echter was de buurt niet laaiend enthousiast dat er een bouwproject zou gerealiseerd worden. De gemeente heeft daarnaast een bouwmeesterscan laten opmaken voor het volledige grondgebied. Tengevolge de resulaten van deze scan en de bezwaren van de buurtbewoners heeft de gemeente geoordeeld dat er enkel een kleinschalig project zou mogen realiseerd worden ipv de volledige ontwikkeling van het WUG.

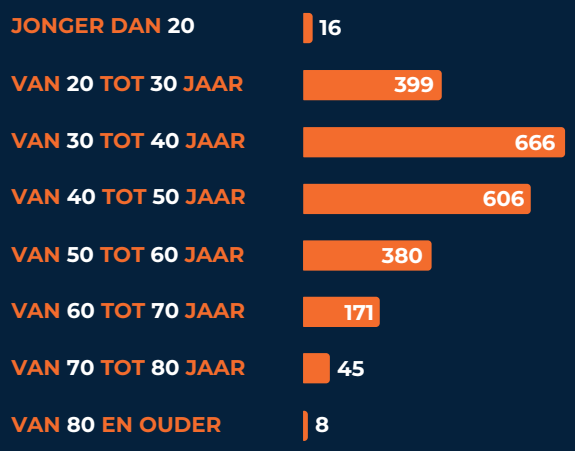
PROJECTEN IN ONDERZOEK TE HAALTERT
IN ONDERZOEK

Kerksken, Wolvenstraat – Beekstraat
Haaltert, Stationsstraat – Centrum "Bis"

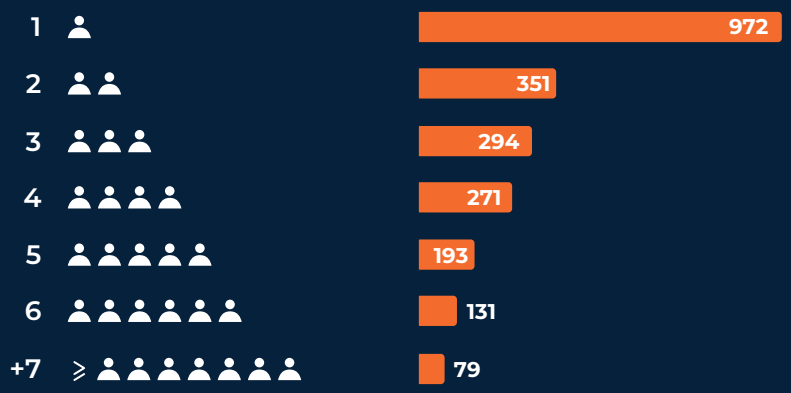
1.5.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

2.291 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **209** reeds gedomicilieerd in Haaltert

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



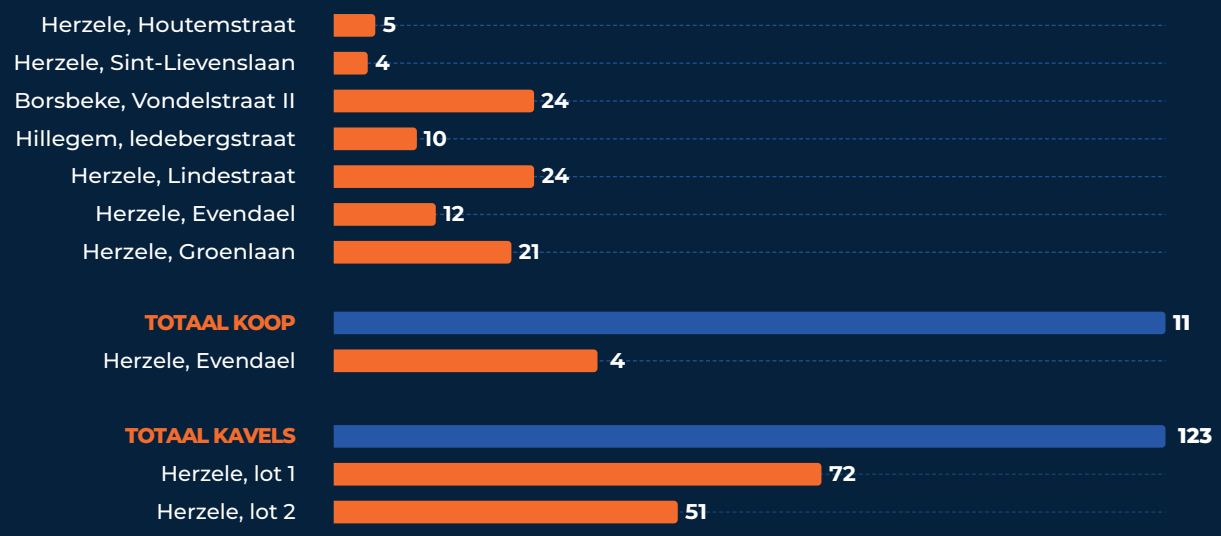
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.6. HERZELE

1.6.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

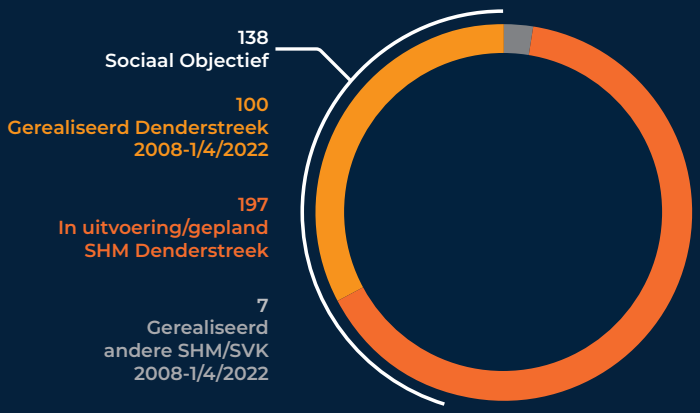
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 93
Gerealiseerd 01/04/2022 — 193
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.6.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.6.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Herzele	Solderhout	12ha 65a 50ca
	Kerkkouter	36a 34ca
Ressegem	Goezestraat 16/18	14a 70ca
Hillegem	Stekelbos	1ha 36a 80ca
	Totaal	14ha 53a 34ca

1.6.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

HERZELE, DROOGLOODS (KERKKOUTER)

IN UITVOERING

36 huurappartementen
8 koopappartementen

start: **voorjaar 2022**
oplevering: **voorjaar 2023**

Architect:
DAT Architecten

Aannemer:
Damman

Het project omvat de bouw van **36 huur- en 8 koopappartementen.**

De werken worden uitgevoerd door Damman voor een bedrag van **€5.889.339,10.**

Het einde der werken wordt voorzien in het **voorjaar van 2021.**

HILLEGEM, SOLDERHOUT
IN VOORBEREIDING

Het voorontwerp infrastructuur, opgemaakt door Studiebureau Antea Group, werd in maart 2022 bekrachtigd. De ontwerpers van de 4 verschillende bouwfasen (JAVA-BRUT, Architectenburo Mas, DAT Architecten) lichtten hun ontwerp begin 2022 nog eens toe aan de GECORO om o.a. het voorstel van de gemeente (overgemaakt via de bevoegde schepen) af te toetsen om de oorspronkelijke ontwerpen denser te maken en extra bouwlagen toe te voegen.

JAVA-BRUT staat in *voor het ontwerp van het eerste deelgebied, bestaande uit* **44 koopwoningen en 53 huurappartementen**. *Hiervan werd reeds het schetsontwerp overgemaakt aan VMSW.*
DAT Architecten ontwerpt *het tweede deelgebied, bestaande uit* **22 huurappartementen en 22 koopwoningen.**

Buro MAS *neemt de derde fase voor zijn rekening* **(32 huur-appartementen en 26 koopwoningen)** *en T***V DAT Architecten/EVA Architecten ontwerpt fase vier (18 huurappartementen, 20 koopappartementen en 24 koopwoningen).** *Het archeologisch vooronderzoek op de site werd inmiddels uitgevoerd. Bedoeling is in de loop van 2022 de verkavelingsvergunning aan te vragen.*

HILLEGEM, WUG STEKELBOS
IN VOORBEREIDING

Zowel SOLVA als onze SHM zijn eigenaar van meerdere percelen in het WUG. Dit voorjaar zal er een procedure gevoerd worden om een studiebureau aan te stellen om een masterplan voor het volledige gebied op te maken.

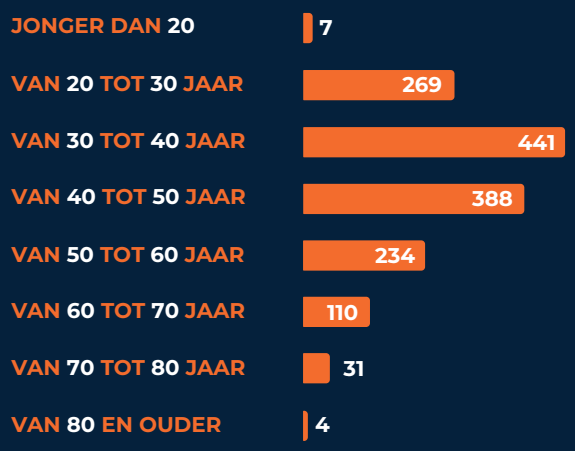
RESSEGEM, GOEZESTRAAT
IN VOORBEREIDING

Architektenburo Mas en studiebureau BVP *(voor aanleg binnenplein) maakten het voorontwerp op en aansluitend werden de buren over dit project geïnformeerd. Bij het plenair overleg eind 2021 werden enkele zaken echter herroepen door de gemeente waardoor het ontwerp van infrastructuur moest worden aangepast. Bedoeling is dat we later dit voorjaar de omgevingsaanvraag indienen voor de bouw van* **9 appartementen + 1 woning.**

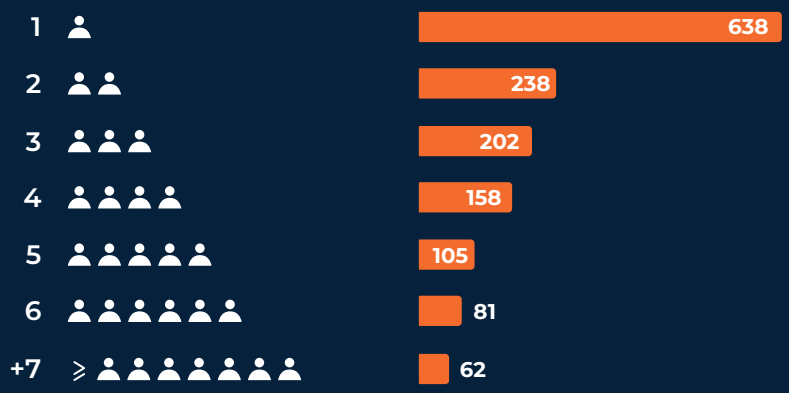
1.6.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

1.484 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **211** reeds gedomicilieerd in Herzele

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling

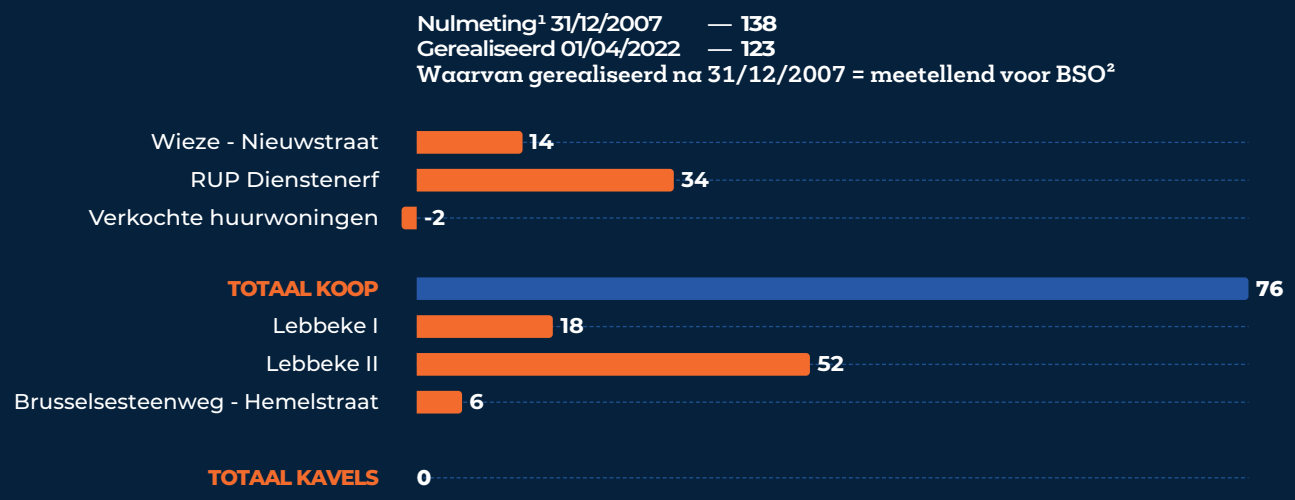


1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.7. LEBBEKE

1.7.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

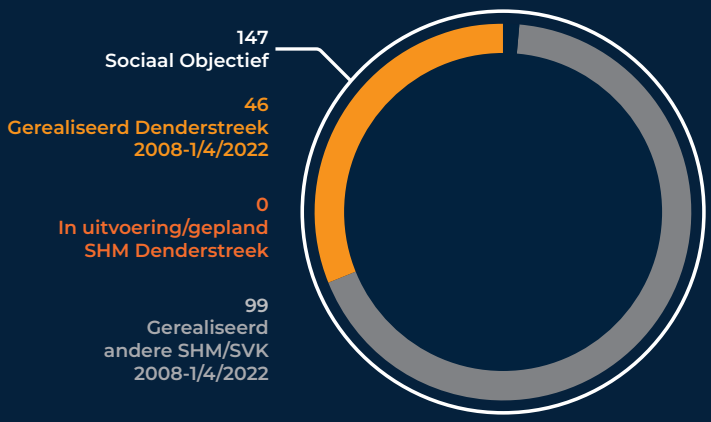
GEREALISEERD 01/04/2022



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.7.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.7.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Er zijn geen grondreserves in Lebbeke

1.7.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

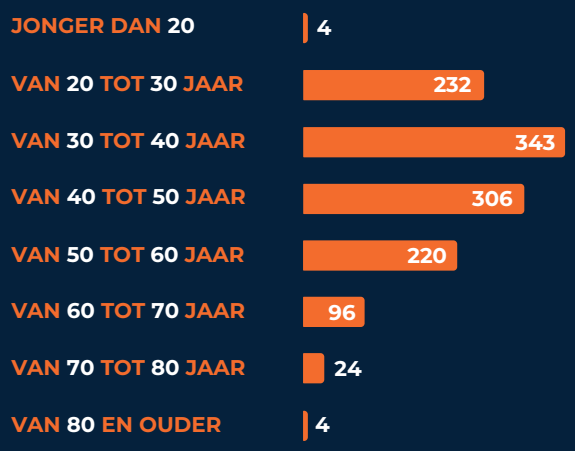
LEBBEKE

GEEN PROJECTEN

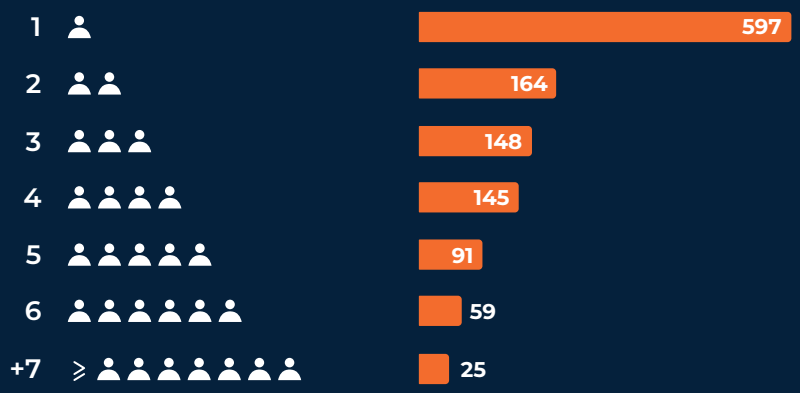
1.7.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

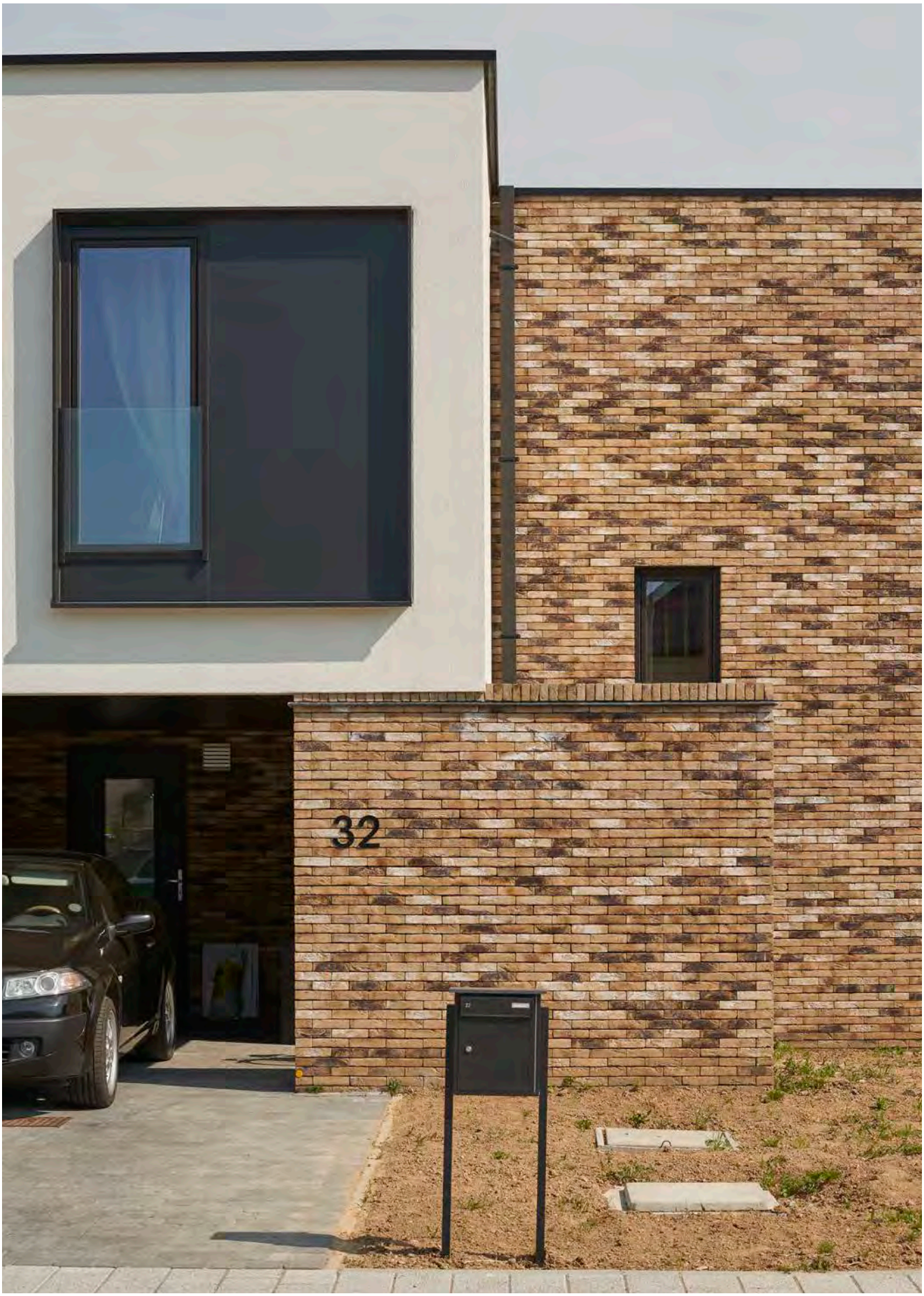
1.229 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **284** reeds gedomicilieerd in Lebbeke

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling




32

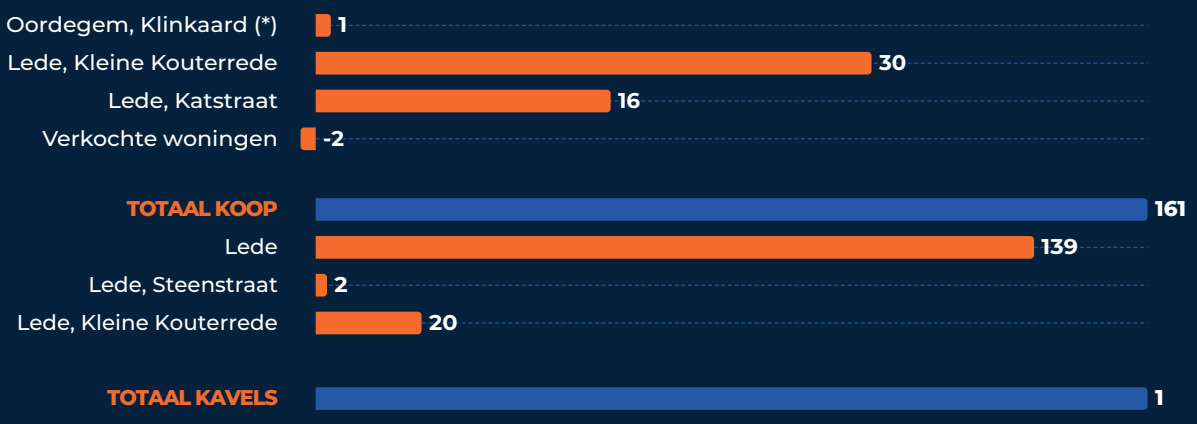
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.8. LEDE

1.8.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

Nulmeting[1] 31/12/2007 — 195
Gerealiseerd 01/04/2022 — 219
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]

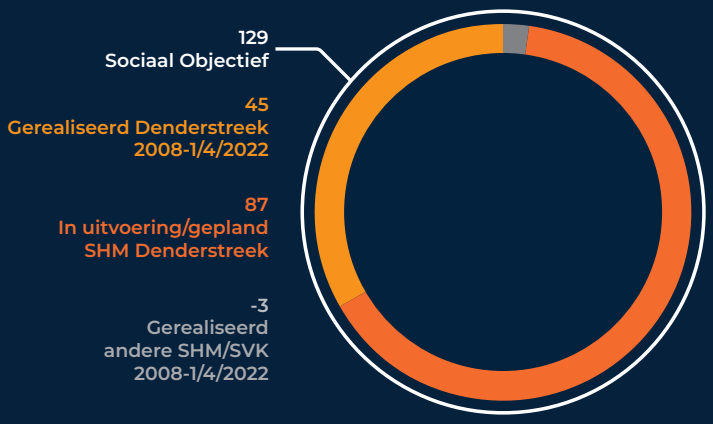


[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

(*) Deze appartementen zijn eigendom van de gemeente maar worden door onze SHM beheerd en verhuurd volgens het KSH. Hierdoor tellen ze mee voor het BSO.

1.8.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.8.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Oordegem	Grote steenweg	**29a 37ca**

1.8.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

OORDEGEM, STEENWEG, RIJKSWACHTKAZERNE

IN VOORBEREIDING

De gebouwen van de kazerne werden verworven in het najaar 2014. Er werden onderhandelingen opgestart met de aanpalende eigenaars waardoor we in 2018 de site "Bloemenrijk" hebben verworven en in het voorjaar 2020 1 van de 2 tussenliggende woningen. Nu is er nog 1 tussenliggende woning die nog niet is verworven. Met de eigenaar van het achterliggend perceel, zijnde de kerkfabriek, werd er een ruilingsakte verleden in het voorjaar 2022.

De ontwerper, ***Schotte-Soetinck****, heeft een schetsontwerp opgemaakt waarbij er 2 appartementsgebouwen worden voorzien met in totaal* ***54 entiteiten*** *(inclusief ondergrondse garage). Voor de omgevingsaanleg werd studiebureau Buyens aangesteld. De sloop van de panden wordt in een afzonderlijk dossier opgenomen (de vergunning hiervoor werd reeds bekomen).*

LEDE, MARKIZAAT
IN VOORBEREIDING

Op de site **"Kasteel Van Mesen"** *zullen we, samen met de gemeente, een project realiseren hetgeen een lokaal dienstencentrum omvat, aangevuld met* **22 appartementen voor ouderen.**

Artec+ *werd hiervoor aangesteld als ontwerper en heeft inmiddels een schetsontwerp uitgewerkt.*
Voor het gedeelte omgevingsaanleg werd studiebureau Buyens aangesteld.

LEDE, RAMMELSTRAAT
IN VOORBEREIDING

Architectenbureau Studio 72 *werd aangesteld als ontwerper voor dit project waarbij er* **16 appartementen** *zullen gerealiseerd worden. Het schetsontwerp dient nu besproken te worden met de gemeente en met de vmsw.*

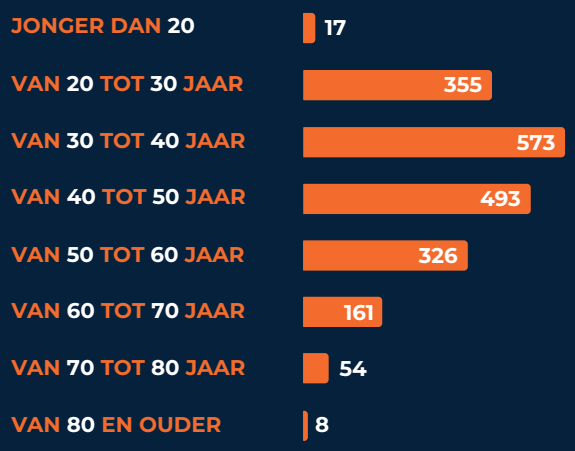
PROJECTEN IN ONDERZOEK TE LEDE
IN ONDERZOEK

Lede, Villa Letha

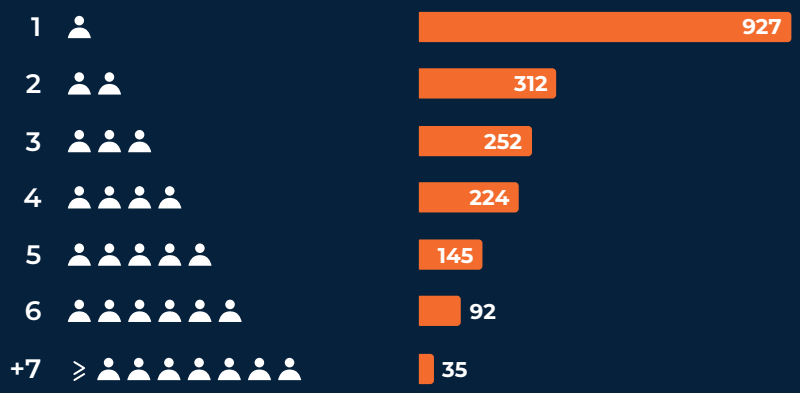
1.8.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

1.987 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **246** reeds gedomicilieerd in Lede

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



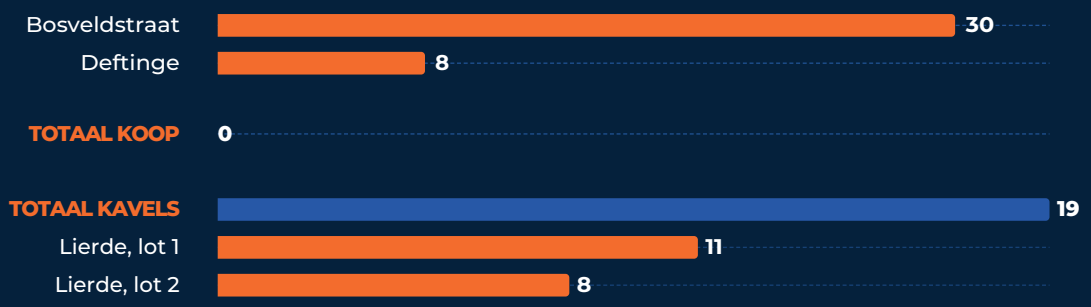
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.9. LIERDE

1.9.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

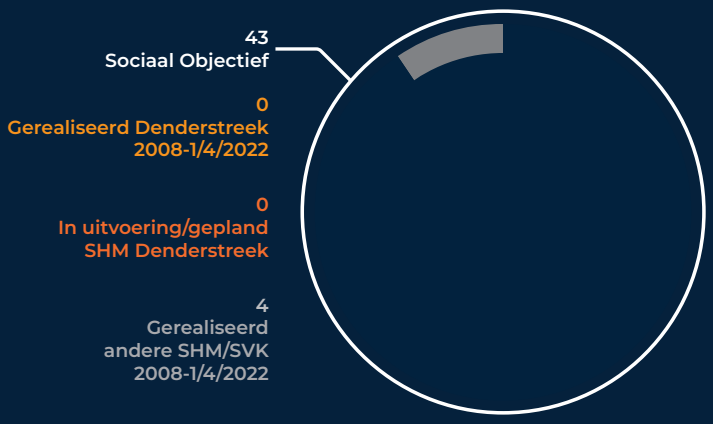
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 94
Gerealiseerd 01/04/2022 — 48
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.9.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.9.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Geen grondreserves in Lierde

1.9.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

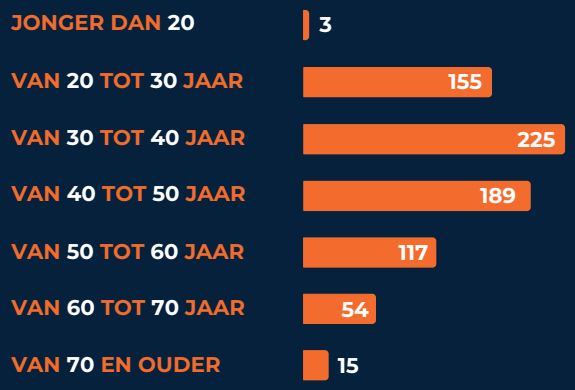
LIERDE

GEEN PROJECTEN

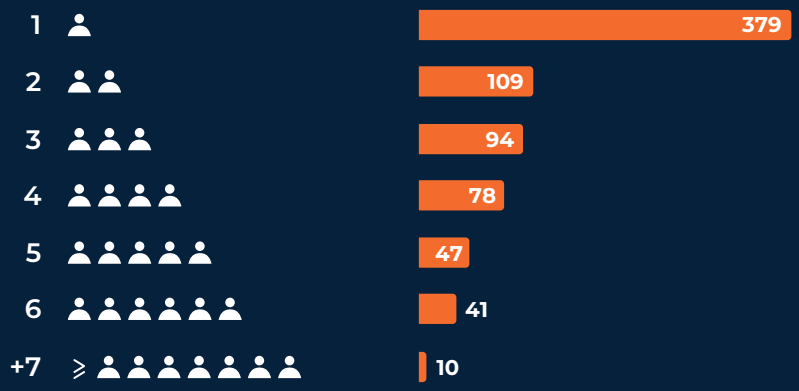
1.9.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

758 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **24** reeds gedomicilieerd in Lierde

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



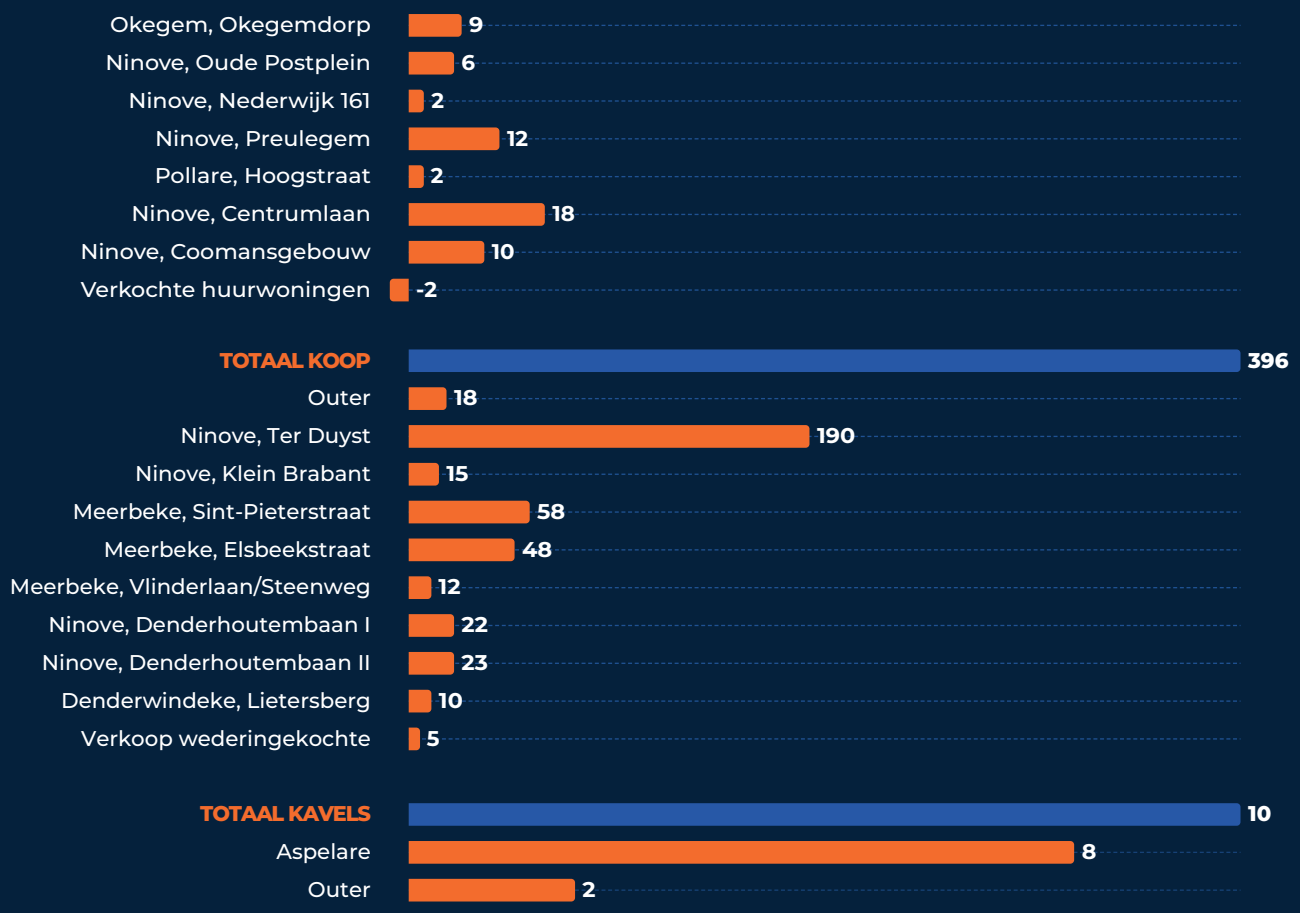
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.10. NINOVE

1.10.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

Nulmeting[1] 31/12/2007 — 755
Gerealiseerd 01/04/2022 — 211
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.10.2. SOCIAAL OBJECTIEF

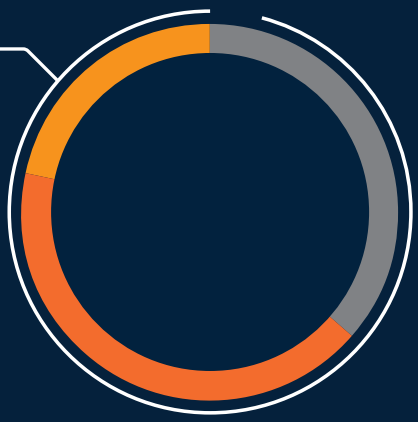
SOCIAAL OBJECTIEF HUUR

253
Sociaal Objectief

57
Gerealiseerd Denderstreek
2008-1/4/2022

111
In uitvoering/gepland
SHM Denderstreek

96
Gerealiseerd
andere SHM/SVK
2008-1/4/2022



1.10.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Ninove	Burchtdam 46	39a 61ca
	Oude Kaai	18a 95ca
	BPA Preulegem	1ha 75a 32ca
	Cleemputveld	11ha 98a 44ca
Outer	Stockveld	8ha 95a 31ca
	Totaal	23ha 27a 63ca

1.10.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

NINOVE, BURCHTDAM 46

IN VOORBEREIDING

*Het **architectenbureau Grosjean** heeft een schetsontwerp opgemaakt van dit project. De bestaande gebouwen verkeren momenteel in een onbewoonbare toestand en zullen gesloopt worden, rekening houdend met het behoud van een deel van de gevel van het oude kloostergebouw.*

*Er komt een nieuwbouw van **34 appartementen in 2 aparte blokken** met ontwerp van een autovrij, groen binnengebied met toegankelijkheid voor de brandweer. Voor de omgevingsaanleg werd Buresco aangesteld als ontwerper.*

De stad heeft echter studiebureau Omgeving aangesteld om een masterplan op te maken voor de volledige Burchtdamsite. We zijn nu aan het overleggen met de stad hoe het schetsontwerp kan ingepast worden in het masterplan.

NINOVE, OUDE KAAI
IN VOORBEREIDING

Dit perceel maakt deel uit van het masterplan "Van Inghelandsite", en werd verworven van de stad Ninove op 28/05/2019.

Het **architectenbureau Grosjean** *(voor de gebouwen) en* **Studiebureau Goegebeur-D'Hauwer** *(voor de omgevingsaanleg) hebben het voorontwerp opgemaakt.*

Bedoeling is dat we later dit jaar, na de plenaire vergadering, kunnen overgaan tot het indienen van de omgevingsaanvraag. Het project omvat **15 huur- en 13 koopappartementen.**

NINOVE, PREULEGEM, UITBREIDING
IN VOORBEREIDING

Studiebureau Goegebeur-D'Hauwe*r voor de infrastructuur en* **Buro Mas** *(ontwerper van de gebouwen) zijn bezig met de opmaak van het voorontwerp met* **54 huurappartementen, 8 huur- en 12 koopwoningen.**

Er wordt ook rekening gehouden met een eventuele 2e fase (van mogelijk 16 units) maar hiervoor dienen eerst nog enkele percelen verworven te worden.

De vzw Amon (erkende organisatie binnen de integrale jeugdhulp) wenst in ons project ook een gebouw te realiseren in eigen beheer.

OUTER, WUG
IN VOORBEREIDING

De gronden werden verworven maar de stad wenst voorlopig geen ontwikkeling hier.

NINOVE, CLEEMPUTVELD
IN VOORBEREIDING

De gronden werden verworven maar de stad wenst voorlopig geen ontwikkeling hier.

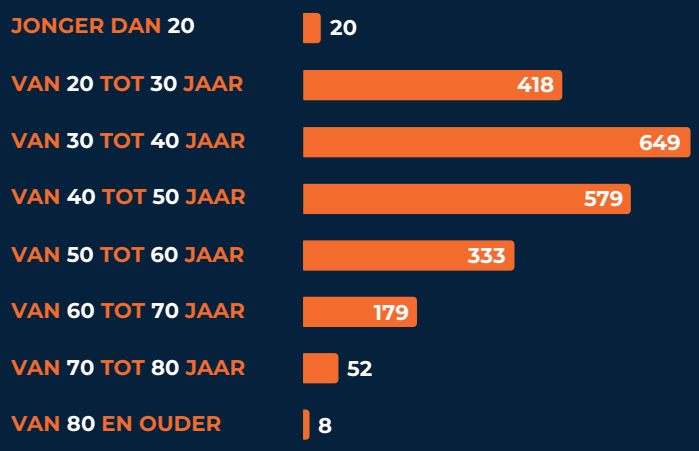
PROJECTEN
IN ONDERZOEK

Ninove, Polder fase 2.

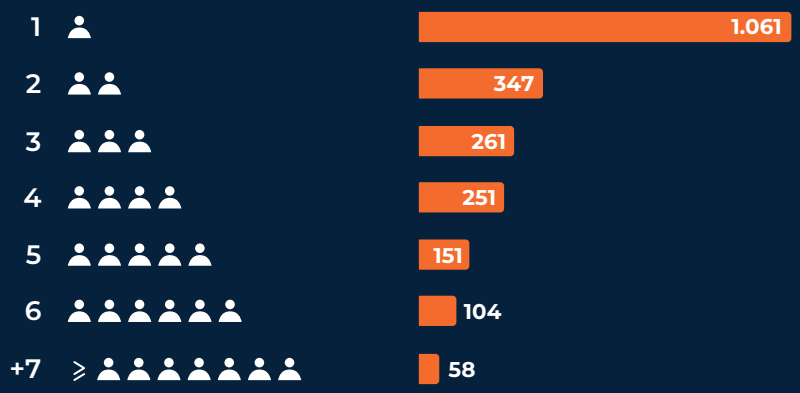
1.10.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

2.239 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **509** reeds gedomicilieerd in Ninove

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.11. OOSTERZELE

1.11.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

Nulmeting[1] 31/12/2007 — 78
Gerealiseerd 01/04/2022 — 0
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]

Geen realisaties na de nulmeting

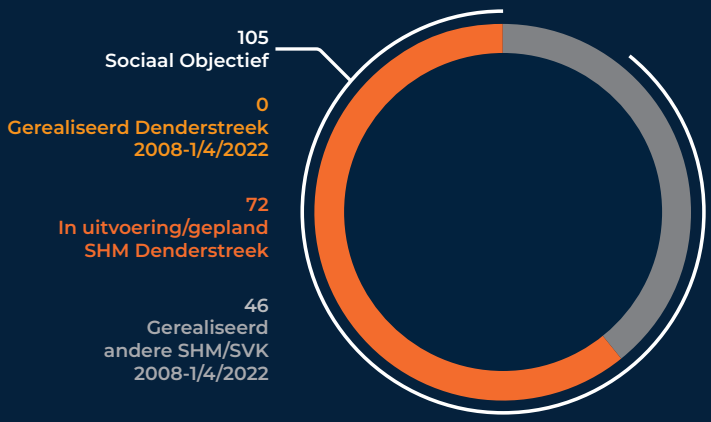
TOTAAL KOOP **0**

TOTAAL KAVELS **0**

[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.11.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.11.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Oosterzele	Dorp 50	48a 52ca
Scheldewindeke	Groot Bewijk	44a 47ca
	Totaal	93a 26ca

1.11.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

OOSTERZELE, IZOO

IN UITVOERING

26 koopappartementen
13 koopappartementen

start werken: **10/04/2020**
oplevering: **midden 2022**

Aannemer:
Bekaert Building Company

Project in het centrum van Oosterzele bestaande uit **13 koopappartementen en 26 huurappartementen.**

De werken worden uitgevoerd door **Bekaert Building Company** *voor een bedrag van* **€7.659.331,61.** *Het einde der werken is voorzien voor halfweg 2022.*

SCHELDEWINDEKE, GROOT BEWIJK

IN VOORBEREIDING

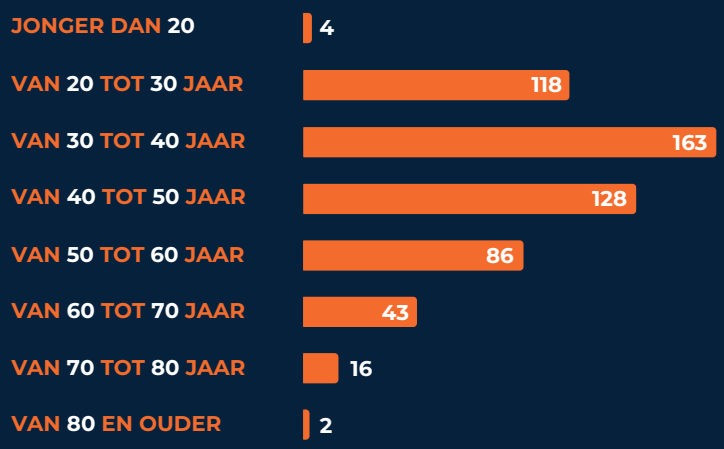
44 à 46 aangepast appartementen – Architect: TV EVA-DAT
Een project in samenwerking met OC De Beweging. Aanvankelijk planden we 44 appartementen, voor personen met een niet-aangeboren hersenletsel, te bouwen met op het gelijkvloers een dagcentrum.

OC De beweging krijgt echter minder subsidies dan gepland. En dus moeten er aanpassingen aan het project gebeuren. Bedoeling is om 46 i.p.v. 44 appartementen te bouwen. De raming van deze wijzigingen viel echter hoger uit dan gedacht. Hierdoor moet OC De Beweging dit dossier eerst opnieuw evalueren.

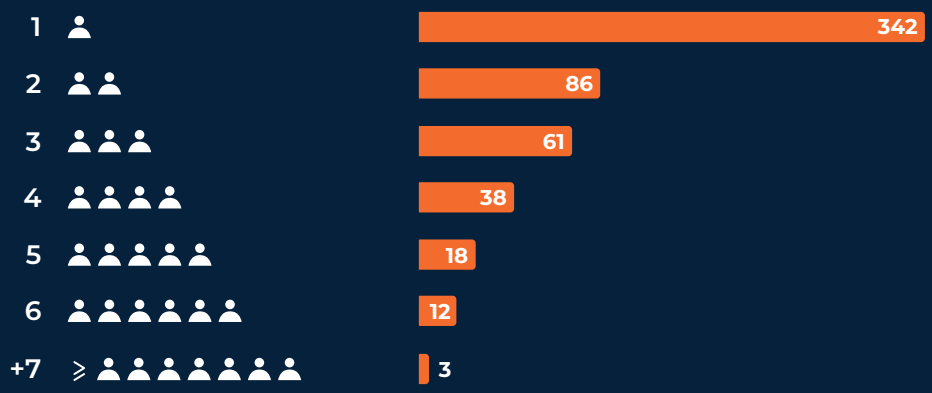
1.11.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

560 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **70** reeds gedomicilieerd in Oosterzele

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



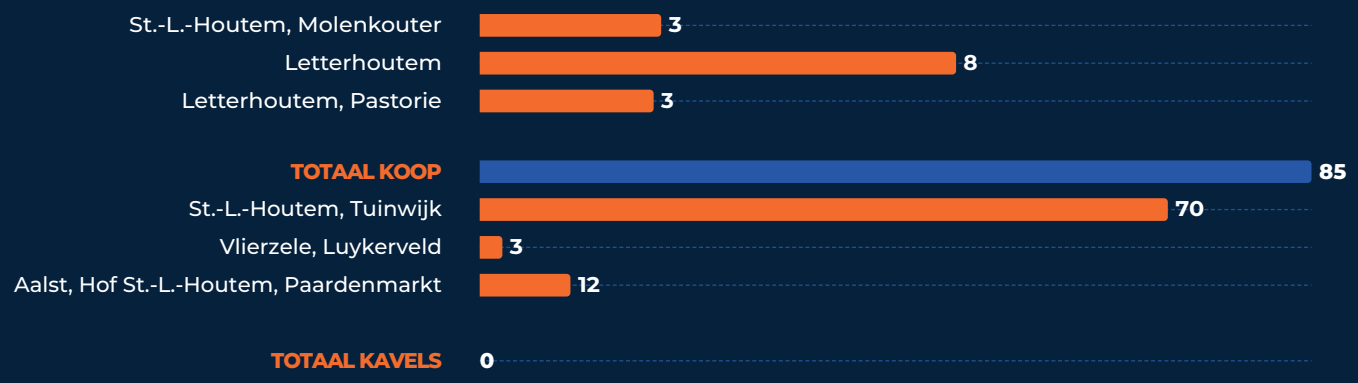
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.12. SINT-LIEVENS-HOUTEM

1.12.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

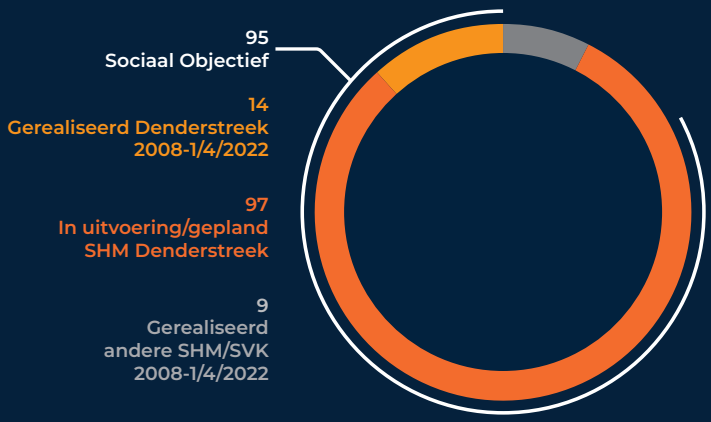
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 10
Gerealiseerd 01/04/2022 — 22
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.12.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.12.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Letterhoutem	Klein Zottegem	2a 00ca
Sint-Lievens-Houtem	Hoeksken-Paardenmarkt	1ha 19a 54ca
	Totaal	1ha 21a 54ca

1.12.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

SINT-LIEVENS-HOUTEM, DEELGEMEENTE LETTERHOUTEM, KLEIN ZOTTEGEM/ KERKSTRAAT, PASTORIJ

OPGELEVERD

3 huurappartementen
beschermd monument

oplevering: **1/04/2022**

Architect:
Architectenburo MAS

Aannemer:
Monument
Vandekerckhove

Het project omvat de restauratie en verbouwing van een pastorij tot 3 huurappartementen. Aangezien dit gebouw een beschermd monument is valt men, voor zowel de restauratie als de omgevingsaanleg rond de pastorij, onder de bepalingen van het agentschap Onroerend Erfgoed.

De werken worden uitgevoerd door **Monument Vandekerckhove** *uit Ingelmunster voor een bedrag van* **€1.222.559,03.**
De werken werden op **1 april 2022 opgeleverd.**

SINT-LIEVENS-HOUTEM- WUG HOEKSKEN-PAARDEMARKT

IN VOORBEREIDING

60 huur- en 6 koopentiteiten
Architect: Verhamme-Devel

Voor dit project is architectenbureau Verhamme-Devel aangesteld voor het ontwerp van de gebouwen. Studiebureau BVP ontwerpt de infrastructuur- en omgevingswerken. De omgevingsvergunning werd in februari 2022 afgeleverd. De ontwerpers maken nu het aanbestedingsdossier op.
Er werd echter beroep aangetekend tegen de vergunning waardoor het dossier momenteel wordt behandeld door de Deputatie.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - WUG 'S HONDSHUFFEL

IN AFWACHTING

De gemeente heeft aan de ontwikkelaars een sociale last opgelegd waardoor er een % sociale appartementen kunnen gerealiseerd worden. Van zodra de ontwikkelaar over een omgevingsvergunning beschikt en de infrastructuur heeft aangelegd, zullen we de betreffende percelen aankopen.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - WUG DRIES-MOLENKOUTER

IN AFWACHTING

De gemeente heeft aan de ontwikkelaar een sociale last opgelegd waardoor er een 30-tal sociale appartementen kunnen gerealiseerd worden. We hebben met de ontwikkelaar een overeenkomst aangegaan dat wij die percelen zullen verwerven van zodra de infrastructuur aangelegd en opgeleverd is.
De ontwikkelaar heeft een vergunning bekomen, echter is Vlaanderen in beroep gegaan tegen de vergunning.

BAVEGEM – MEULEVELD

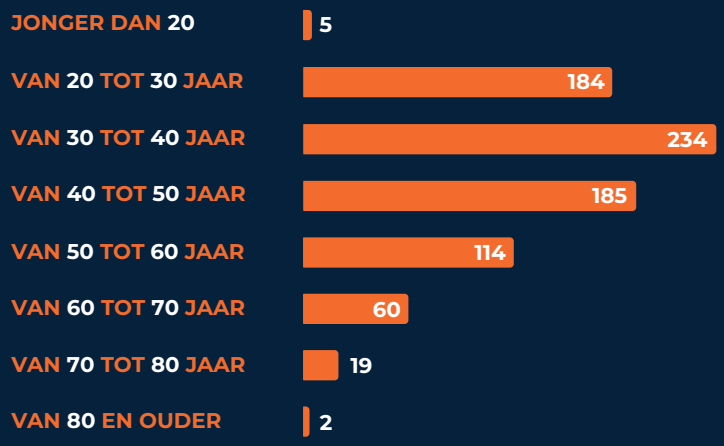
IN AFWACHTING

De ontwikkelaar wenst een 7 tal sociale appartementen te realiseren maar is nog aan het bekijken op welke manier. Momenteel zou zijn voorkeur uitgaan naar de CBO procedure.

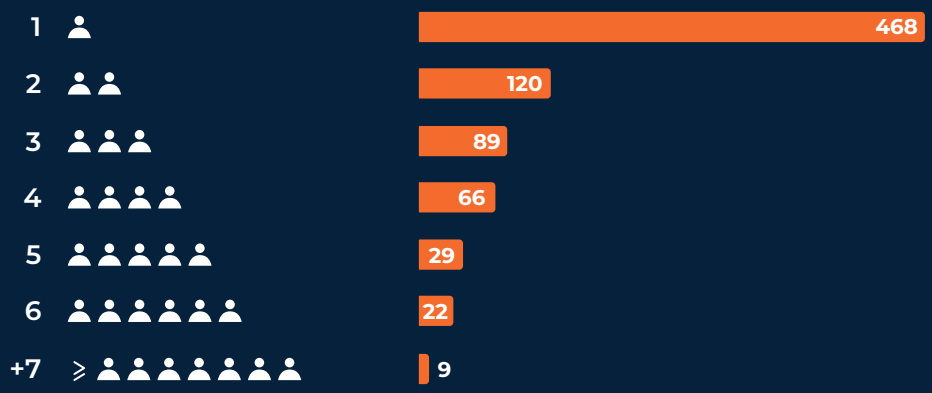
1.12.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

803 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **70** reeds gedomicilieerd in
Sint-Lievens-Houtem

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.13. WICHELEN

1.13.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

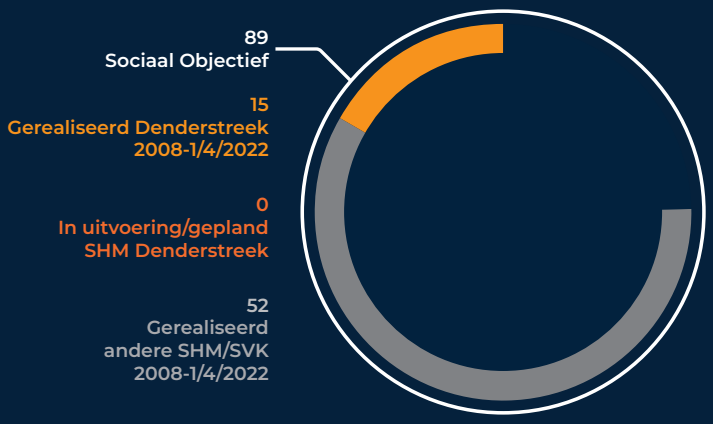
GEREALISEERD 01/04/2022

Nulmeting[1] 31/12/2007 — 97
Gerealiseerd 01/04/2022 — 15
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]

[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.13.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.13.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Geen grondreserves in Wichelen

1.13.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

Het gebouw Margote werd door ons aangekocht eind 2021 en omvat 15 appartementen die later dit voorjaar zullen verhuurd worden. Het gebouw omvat ook een gerestaureerde kapel die dienst zal doen als gemeenschapsruimte.

1.13.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

Leeftijd kandidaat-huurders

Aangezien er nog geen beschikbare huureniteiten zijn in Wichel, is het momenteel niet mogelijk voor kandidaat-huurders om hiervoor in te schrijven.

Gezinssamenstelling

Aangezien er nog geen beschikbare huureniteiten zijn in Wichel, is het momenteel niet mogelijk voor kandidaat-huurders om hiervoor in te schrijven.

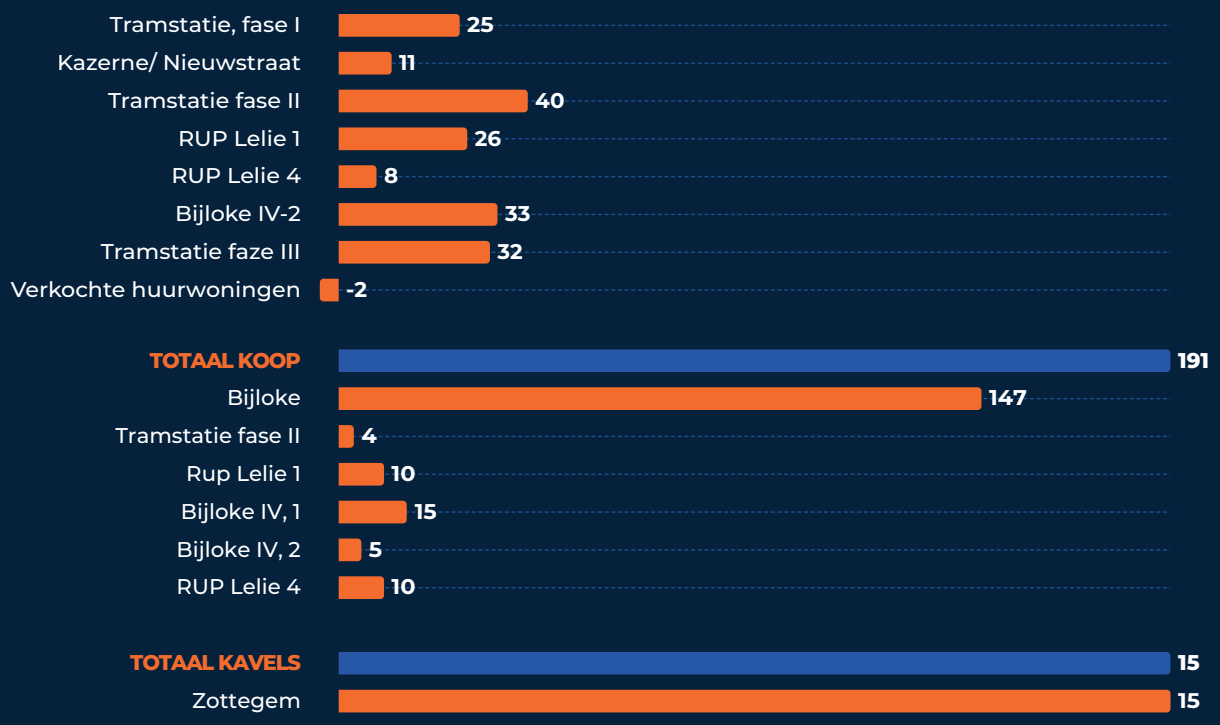
1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.14. ZOTTEGEM

1.14.1. BESTAANDE TOESTAND – NULMETING

GEREALISEERD 01/04/2022

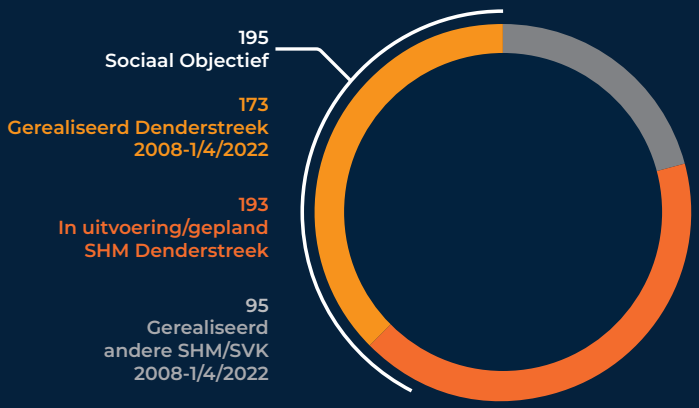
Nulmeting[1] 31/12/2007 — 233
Gerealiseerd 01/04/2022 — 372
Waarvan gerealiseerd na 31/12/2007 = meetellend voor BSO[2]



[1] Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.
[2] BSO= Bindend Sociaal objectief

1.14.2. SOCIAAL OBJECTIEF

SOCIAAL OBJECTIEF HUUR



1.14.3 GRONDRESERVES

GRONDRESERVES

Zottegem	Rup Lelie	7ha 15a 39ca
	BPA Sanitary	2a 85ca
	Totaal	7ha 18a 24ca

1.14.4. BEKNOPTE OMSCHRIJVING UITGEVOERDE PROJECTEN, PROJECTEN IN UITVOERING EN IN VOORBEREIDING

ZOTTEGEM, RUP LELIE, FASE 2

IN UITVOERING

Deze fase omvatte oorspronkelijk de bouw van **12 koop- en 21 huurappartementen** *met ondergrondse garage. Wegens het faillissement van aannemer Gabecon diende dit dossier te worden heraanbesteed. Wegens de moeizame verkoop van de appartementen in fase 1 werd beslist om geen koop-appartementen meer te voorzien waardoor het project nu* **33 huurappartementen** *omvat. De ondergrondse garage werd reeds uitgevoerd door Gabecon.*

De heraanbesteding van dit dossier gebeurde op **27 september 2019**. *De werken worden uitgevoerd door Everaert-Cooreman uit Overmere voor een bedrag van* **€3.646.030,45.** *Het einde der werken is voorzien voor* **najaar 2022.**

ZOTTEGEM, RUP LELIE, FASE 3
IN UITVOERING

*Deze fase omvat de bouw van **34 huurappartementen**, het derde appartementsgebouw aan het centrale plein. De werken, **gestart op 28/02/22**, worden uitgevoerd door **Everaert-Cooreman** voor een bedrag van **€ 4.660.950,57.** De uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen.*

ZOTTEGEM, RUP LELIE, FASE 5
IN VOORBEREIDING

Deze zone ligt in het derde deelgebied van de infrastructuurwerken. Het was oorspronkelijk de bedoeling om de infra voor dit project te starten van zodra de woningbouw van fase 4 gerealiseerd was maar omdat de verkeersstromen in deze zone van het projectgebied nog grondig moeten bekeken worden (o.m. conflicten met uitgaand verkeer parking ziekenhuis) werd besloten om eerst over te gaan naar een andere zone aan de overkant van de site, zijde kerkhof/Groenstraat.

*Voorlopig omvat deze fase voor Denderstreek **27 huur- en 8 koopwoningen,** maar dit kan nog wijzigen aangezien Matexi vragende partij was om een herverdeling toe te passen van de entiteiten in dit gebied.*

ZOTTEGEM, RUP LELIE, FASE 6
IN VOORBEREIDING

*Dit is de zone binnen de site die eerstvolgend zal ontwikkeld worden. **Studiebureau BVP** maakte reeds een voorontwerp infrastructuur en **Buro Mas** een schetsontwerp voor de bouw van **93 huur- en 23 koopwoningen**. Infrabel kwam echter eind 2021 met de vraag om het ontworpen wegtracé aan te passen (in het kader van mogelijk toekomstige afschaffing van een overweg in de buurt van de site); dit wordt momenteel bestudeerd door BVP.*

ZOTTEGEM, GLADIOOLSTRAAT
IN VOORBEREIDING

*Dit project omvat een vervangingsbouw waarbij de **12 bestaande woningen gesloopt** worden en er 1**8 nieuwe entiteiten** worden voorzien.*

***Artec+** (ontwerper van de gebouwen) en **studiebureau HDP** (ontwerper infrastructuur) maakten reeds het voorontwerp op en bedoeling is om later dit voorjaar de omgevingsaanvraag in te dienen.*

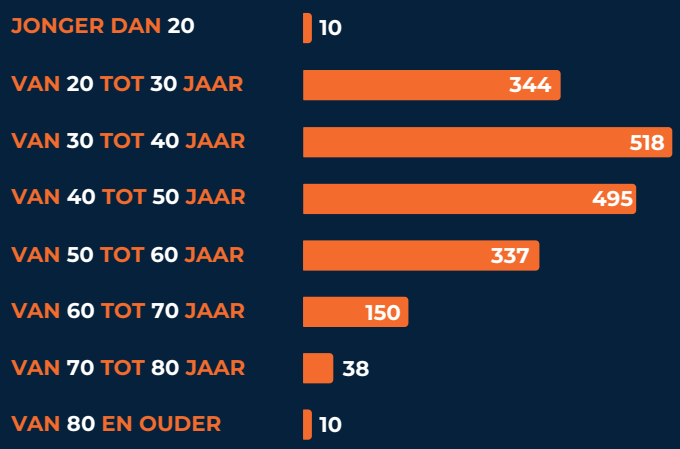
ZOTTEGEM, BPA SANITARY
IN AFWACHTING

Er werden twee woningen aangekocht in dit BPA, Meerlaan 64 en 66. Oorspronkelijk hadden we voorzien om in de loop van dit jaar deze woningen te slopen maar technisch blijkt dit een zeer moeilijk dossier te zijn. Daarnaast werden we gecontacteerd door iemand die interesse had in de panden. Bovendien is de stad bezig met de opmaak van een nieuw RUP waarbij in de betreffende zone, in tegenstelling tot het huidige BPA, geen sociale huisvesting meer zou voorzien zijn. Daarom werd beslist de woningen openbaar te verkopen.

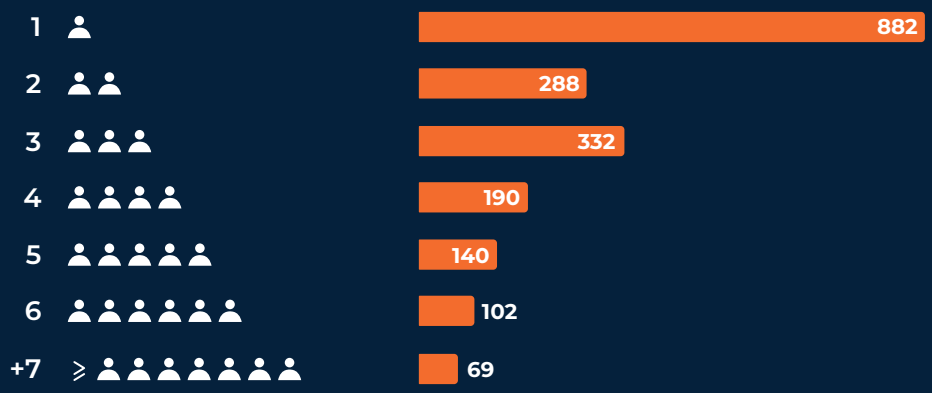
1.14.5. ANALYSE KANDIDAAT-HUURDERS

1.902 kandidaat-huurders op 31/12/2021
Waarvan **459** reeds gedomicilieerd in Zottegem

Leeftijd kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling



2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

2.1. ENERGETISCHE RENOVATIES

De Vlaamse Regering heeft in de vorige legislatuur fors ingezet op het thema "Energie". Ook in deze legislatuur blijven ze daar verder de klemtoon op leggen. Ze willen iedereen stimuleren om alle woongelegenheden te voorzien van isolatie en energiezuinige verwarmingssystemen zodat het energieverbruik sterk zal dalen.

Vermits vele huurders van de sociale bouwmaatschappijen de sociaal zwaksten zijn van onze samenleving, is het de taak van de bouwmaatschappijen grote aandacht te besteden aan dit thema en zich volledig in te spannen om het patrimonium energiezuiniger te maken.

Het nieuwe Vlaamse regeerakkoord, die de maatregelen van het Vlaams Klimaatplan 2021-2030 als specifiek actieplan voor de sociale huisvesting eenduidig overneemt, legt de lange termijndoelstelling voor het bestaand patrimonium vast met volgende bepaling: alle gebouwen zullen tegen 2050 moeten gerenoveerd worden tot een EPC-score van maximaal 100 kWh/m². Om deze strenge eis te halen zullen er nog serieuze ingrepen moeten gebeuren aan onze oudere woningen.

2.2. STAND VAN ZAKEN PATRIMONIUM M.B.T. DOELSTELLINGEN ERP 2020

De drie volgende doelstellingen werden behaald, waardoor alle woongelegenheden beschikken over:

1. **Dakisolatie**
2. **Hoogrendementsbeglazing**
3. **Een energiezuinige verwarmingsketel**

2.3. ENERGETISCHE RENOVATIEDOSSIERS

In de volgende renovatiedossiers werd uiteraard de nodige aandacht besteed aan het thema "Energie".

VERVANGEN ELEKTRISCHE VERWARMING TE AALST, ALFRED KELDER – RIDDERSTRAAT – OLVSTRAAT

Dit dossier betrof het vervangen van de elektrische verwarming door condensatieketels op gas, en dit in 34 appartementen te Aalst.

De werken werden uitgevoerd door Steurbaut uit Maarkedal voor een bedrag van **€350.330,19.** *De oplevering vond plaats op* **30/06/21.**

PLAATSING DAKISOLATIE IN DIVERSE WIJKEN

Er werd een onderhandelingsprocedure gevoerd waarbij firma Isolinvest uit Deerlijk de laagste bieder was met **€ 93.642,64,** *en dit voor het bijkomend isoleren van 111 wooneenheden. Door corona liep de planning ernstige vertraging op. Momenteel worden de laatste woningen geïsoleerd.*

RENOVATIE GOTEN EN DAKEN IN DIVERSE WIJKEN (GOEFERDINGE, MERE, MOERBEKE, LEBBEKE)

Dit dossier, opgemaakt door Studiebureau BDA, betreft de vernieuwing van goten en de vernieuwing van hellende daken in diverse wijken, cfr. onze onderhoudsplanning. Tegelijkertijd zullen deze daken voorzien worden van bijkomende isolatie en worden ook PV-panelen voorzien. De werken worden uitgevoerd door firma Van Severen NV voor een bedrag van **€2.237.180,56.** *Het einde der werken is voorzien dit najaar.*

RENOVATIE VAN 6 WONINGEN TE OUTER, KAREKIETLAAN

De werken werden uitgevoerd door firma Pollentia voor een bedrag van **€288.163,53**. *De aanvangsdatum was* **15/02/2021** *en de oplevering vond plaats op* **31/03/2022.**

VERVANGING VAN 168 CV-KETELS IN DIVERSE WIJKEN

De werken worden uitgevoerd door Sanitel voor een bedrag van **€611.339,42.** *De oplevering zal plaats vinden dit voorjaar.*

RENOVATIE HOUTEN BUITENSCHRIJNWERK TE ERPE-MERE, BURST, LEDE EN MOERBEKE

102 woningen te Erpe-Mere, 57 woningen te Burst en 6 woningen te Lede beschikten nog over houten buitenschrijnwerk dat aan vernieuwing toe was. In Moerbeke werden de schuiframen vernieuwd. De werken werden uitgevoerd door Bekaert Building Company voor een bedrag van **€2.212.486,60** *en werden opgeleverd op* **26/10/21.**

RENOVATIE PLATTE DAKEN IN ERPE-MERE, LEDE EN LEBBEKE

Architectenbureau V-E-co uit Oudenaarde werd aangesteld als ontwerper. Oorspronkelijk zouden enkel de daken worden opgenomen in dit renovatiedossier. Maar na onderzoek werd geadviseerd om ook de gevels aan te pakken. Hierdoor lag de uiteindelijke raming door de ontwerper ook zeer hoog. Na overleg met onze energieconsultant Zero Emission Solutions kwamen we tot de conclusie dat we voor bepaalde wijken beter zouden overstappen tot een vervangingsbouw (ook gezien de leeftijd van deze woningen). Er zal nu worden nagekeken welke woningen we in het dakrenovatiedossier behouden en voor welke woningen we later een nieuw dossier vervangingsbouw zullen opstarten.

LEVEREN EN PLAATSEN VAN PV PANELEN OP 102 WONINGEN IN LEDE, HOFSTADE, HAALTERT EN ERPE-MERE

Aansluitend aan bovenvermeld dossier zal later dit voorjaar ook een tweede dossier aanbesteed worden m.b.t. het leveren en plaatsen van PV panelen op 102 woningen in Lede, Hofstade, Haaltert en Erpe-Mere.

RENOVATIE VAN 3 WONINGEN TE BURST, VELDSTRAAT-WILGENDREEF

De 3 oudste woningen van SHM Denderstreek staan in de Veldstraat en Wilgendreef te Burst. Deze woningen... zijn aan renovatie toe. Omdat het maar om 3 woningen gaat, zijn ze perfect als proefproject. Door deze renovatie, waarbij we rekening houden met de eisen van het Renovatiepact 2050, kunnen we een inschatting maken van welke financiële impact dit zal hebben op ons patrimonium. We kunnen diverse energetische simulaties maken en zo beslissen welke maatregelen we best nemen rekening houdend met het financieel plaatje. Studio 72 werd hiervoor aangesteld als ontwerper. De architect is momenteel bezig met een vergelijkende studie tussen enerzijds renovatie en anderzijds een vervangingsbouw waarna we in de loop van dit voorjaar kunnen beslissen voor welke optie we gaan.

LEVEREN EN PLAATSEN VAN PV PANELEN OP 102 WONINGEN IN LEDE, HOFSTADE, HAALTERT EN ERPE-MERE

Aansluitend aan bovenvermeld dossier zal later dit voorjaar ook een tweede dossier aanbesteed worden m.b.t. het leveren en plaatsen van PV panelen op 102 woningen in Lede, Hofstade, Haaltert en Erpe-Mere.

LEVEREN EN PLAATSEN VAN PV PANELEN OP 65 WONINGEN IN WIJK ZOTTEGEM

De nieuwe eis van het Regeerakkoord (tegen 2050 een EPC-score van maximaal 100 kWh/m² voor bestaande woningen) kunnen we onder meer bereiken door de plaatsing van PV panelen. Eerder werd al beslist niet in te stappen in het project Aster wegens de onduidelijke timing wanneer dit effectief zou van start gaan. Na overleg met Zero Emission Solutions stellen we voor om jaarlijks op eigen initiatief een procedure te voeren waarbij telkens een reeks woningen, waarvan de daken relatief nieuw zijn of reeds gerenoveerd werden, worden voorzien van PV panelen.

Voor de eerste procedure werden eind maart 2022 65 woningen in de wijk Zottegem voorzien van PV panelen door de firma IZEN voor een bedrag van **€162.516,26.**

RENOVATIE HOUTEN SCHRIJNWERK TE HAALTERT – ST LIEVENS HOUTEM EN HOFSTADE.

Het betreft de vernieuwing van het houten buitenschrijnwerk in de wijken te Haaltert, Lede en Sint-Lievens-Houtem.

De werken, met aanvangsbevel op **4/10/21**, *worden uitgevoerd door Bekaert Building Company voor een bedrag van* **€998.826,67**.

NA-ISOLATIE SPOUWMUREN DIVERSE WIJKEN

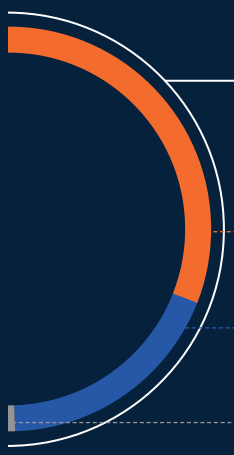
Op 18/02/2021 werd de aanbesteding georganiseerd voor het na-isoleren van de spouwmuren voor alle woningen in ons patrimonium die momenteel nog geen muurisolatie hebben (hoofdzakelijk de woonwijken).

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Eltherm voor een bedrag van **€347.694,05** *(perceel 1),* **€268.072,41** *(perceel 2) en* **€321.041,67** *(perceel 3). De oplevering is voorzien voor* **april 2022.**

2.4. OVERIGE RENOVATIES

GEEN

2.5. ONDERHOUDSPLANNING PLANON



Totaal
Ex. Btw. **€ 5.657.110,00**
Incl. Btw. **€ 5.996.536,60**

Investeringen
Ex. Btw. **€ 3.558.433,50**
Incl. Btw. **€ 3.771.939,51**

Saldo onderhoud + herstel
Ex. Btw. **€ 2.098.676,50**
Incl. Btw. **€ 2.224.597,09**

Saldo/woongelegenheid
Ex. Btw. **€ 898,79**
Incl. Btw. **€ 952,72**

Onderhoudsplanning PLANON met een periode van 10 jaar

Alle renovatie-, onderhouds- en herstellingwerken werden opgenomen in een 10-jarige onderhoudsplanning. Op deze wijze kunnen we perfect bepalen wanneer welke werken dienen uitgevoerd te worden. Aan elk werk werd er een kostprijs gekoppeld zodat we per jaar een raming van de totale kostprijs van alle renovatie-, onderhouds- en herstellingswerken bekomen.

Dit voorstel van onderhoudsplanning 2022 werd opgemaakt door sommige dossiers te verschuiven in de tijd, door bestaande dossiers eventueel te verwijderen of door nieuwe dossiers te creëren. De planning werd aangepast aan de laatst gekende raming.

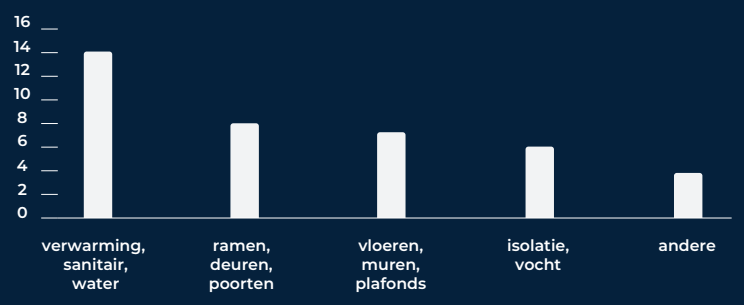
2.6. TEVREDENHEIDSENQUETES

In 2021 werden systematisch enquetes afgenomen bij huurders waar technische interventies gebeurden. Er werden 29 enquêtes ingevuld.

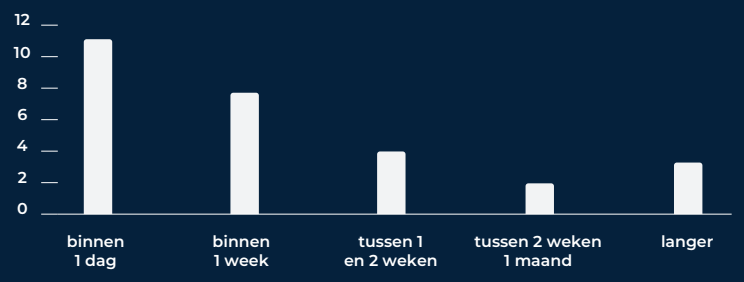
CONCLUSIES

- Het technisch probleem ging in eerste instantie over verwarming, sanitair en water
- In bijna alle gevallen ging het over één soort probleem
- De telefoon blijft het hoofdkanaal om een probleem te melden, gevolgd door mail
- In ***3 op de 4 gevallen*** kwam er iemand langs binnen de ***2 weken***
- In ruim ***1 op de 3 gevallen*** werd het probleem binnen ***1 dag opgelost***
- Globale tevredenheid over communicatie en afspraken: ***8,17/10***
- Globale tevredenheid over technisch medewerker van SHM: ***9,51/10***
- Globale tevredenheid over uitvoering van de werken: ***9,48/10***

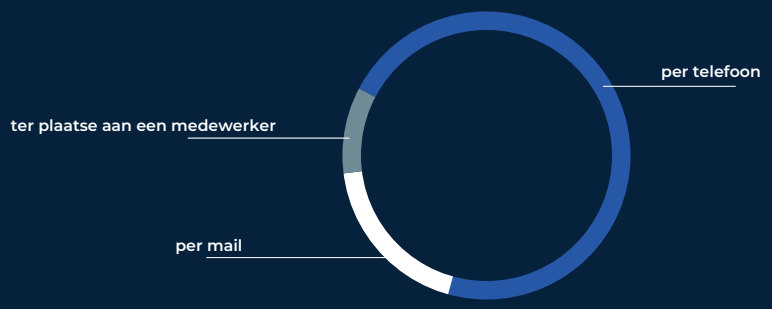
TYPE TECHNISCHE PROBLEMEN



HOE SNEL WAS HET OPGELOST



HOE WORDEN TECHNISCHE PROBLEMEN GEMELD



3. HUREN

3.1. INKOMENSGRENZEN

Voor 2021 waren dit de inkomengrenzen:

Alleenstaanden	***€ 25.557***
Alleenstaande mindervalide	***€ 27.698***
Gezinnen	***€ 38.335*** (te verhogen met ***€ 2.143*** p.p.t.l.)

3.2. HUURDERS

- Ons patrimonium telt ***2.298*** woningen. (31/12/2021)
- Hiervan zijn 16 woningen eigendom van het OCMW van Lede; maar ze worden door ons beheerd.
- ***2.225 gezinnen*** (met een totaal van ***4.186 personen***) worden gehuisvest.
- ***11 woningen*** worden ter beschikking van het OCMW en CAW gesteld.
- ***62 woningen*** zijn niet verhuurd op 31/12/2021 waarvan:
- ***19 gewone leegstand*** (frictieleegtand) die voor een zeer beperkte tijd leegstaan (meestal maar 1 maand)
- ***43 structurele leegstand*** omdat deze volledig zullen worden gesloopt of gerenoveerd (Wijk Erembodegem, Grote Steenweg Oordegem, Wijk Zottegem).
- ***Wij verkochten 1 woning*** aan de zittende huurder (Magnoliastraat 10 in Lebbeke).

ER WERDEN IN 2020 EEN TOTAAL VAN 65 NIEUWBOUWENTITEITEN AFGEWERKT EN VERHUURD:

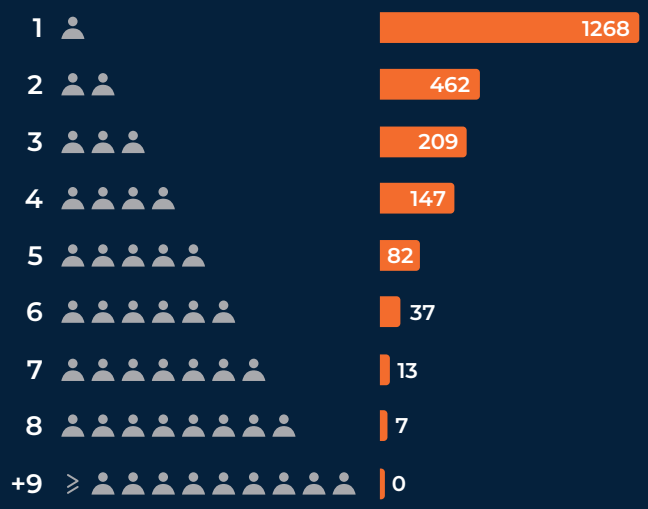
Gemeente	Straatnaam	Type	Totaal
AALST	*SINT JORISSTRAAT*	*APP 1 SLPK*	**4**
		APP 2 SLPK	**8**
		APP 3 SLPK	**1**
		SEN APP 1 SLPK	**4**
GOEFERDINGE	*DUTSKOUTER*	*TRAD WONING 2 SLPK*	**7**
		APP 2 SLPK	**6**
		GLOBAAL TOTAAL	**30**

3.2.1 HUURDERSGRAFIEKEN

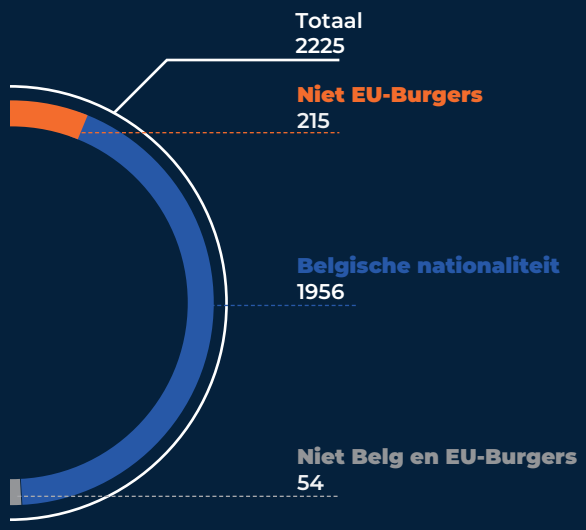
HUURDERS VOLGENS INKOMEN

€0 - €5000	**29**
€5000 - €10 000	**63**
€10 000 - € 15000	**499**
€15 000 - €20 000	**934**
€20 000 - €25 000	**275**
€25 000 - €30 000	**147**
€30 000 - €35 000	**115**
€35 000 - €40 000	**49**
€40 000 - €45 000	**44**
€45 000 - €50 000	**27**
€50 000 - €55 000	**13**
€55 000 - €60 000	**7**
€60 000 - €65 000	**6**
€65 000 - €70 000	**7**
€70 000 - €75 000	**10**
> €75 000	**0**
Totaal	**2225**

HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



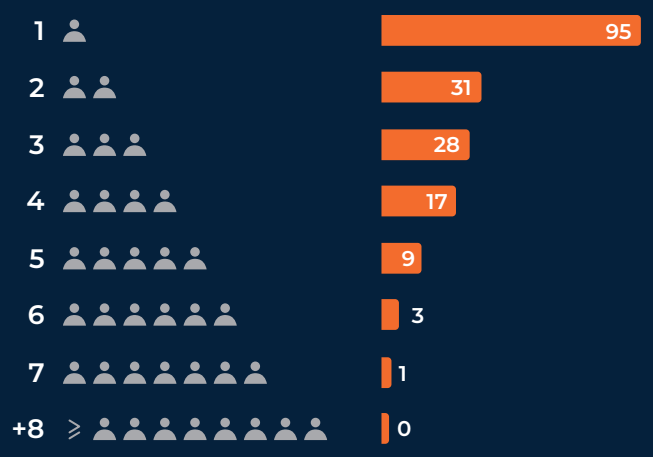
HUURDERS VOLGENS NATIONALITEIT



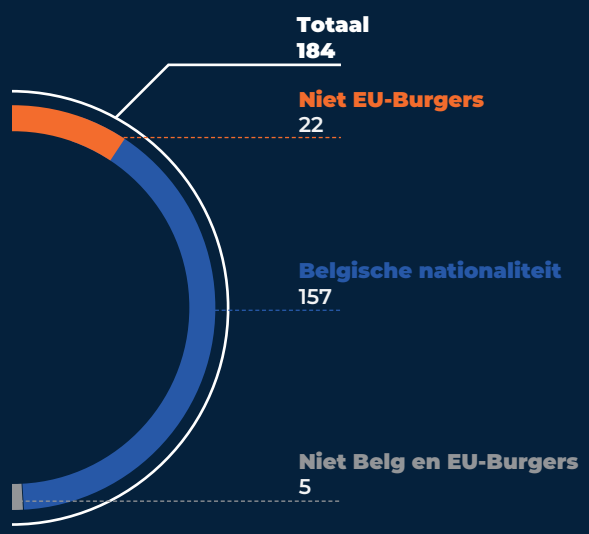
3.3. TOEWIJZINGEN 2021

In 2021 waren er 184 toewijzingen.

NIEUWE HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



NIEUWE HUURDERS VOLGENS NATIONALITEIT



NIEUWE HUURDERS VOLGENS INKOMEN

€0 - €5000	**11**
€5000 - €10 000	**15**
€10 000 - € 15000	**58**
€15 000 - €20 000	**71**
€20 000 - €25 000	**22**
€25 000 - €30 000	**6**
€30 000 - €35 000	**1**
€35 000 - €40 000	**0**
€40 000+	**0**
Totaal	**184**

3.3.1. BEPALING VAN DE HUURPRIJZEN

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting en het aantal personen ten laste. Ieder jaar wordt het inkomen opnieuw vastgesteld. Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Ook worden de gezinskorting en energiecorrectie toegepast waar dit nodig is.

3.3.2. REËLE HUURPRIJS

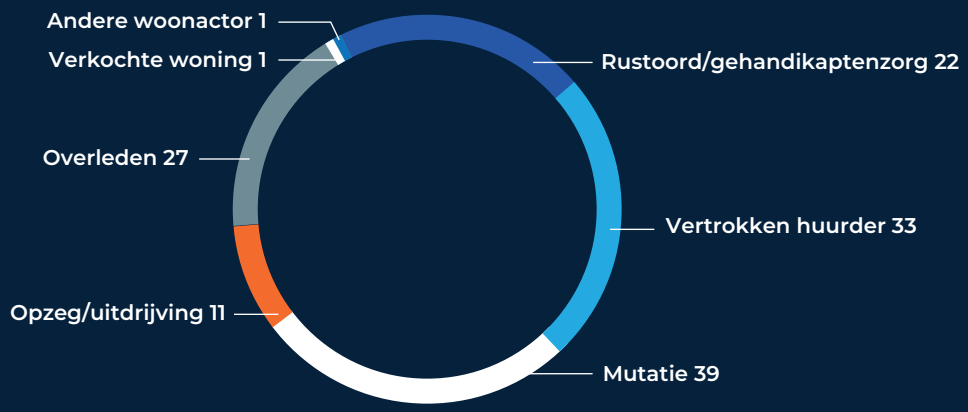
Voor de maand ***december 2021*** bedroeg de gemiddelde reële huurprijs ***€329,43*** tegenover ***€320,50 in december 2020***. Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

€150 - €199,99	**51**
€200 - €249,99	**677**
€250 - €299,99	**620**
€300 - €349,99	**274**
€350 - €399,99	**147**
€400 - €449,99	**87**
€450 - €499,99	**86**
€500 - €549,99	**65**
€550 - €599,99	**54**
€600 - €649,99	**34**
€650 - €699,99	**59**
€700 - €749,99	**52**
€750 - €799,99	**16**
€800 - €849,99	**3**
€850 - €899,99	**0**
Totaal	**2225**

3.3.3. OPZEGGINGEN

134 contracten werden opgezegd in 2021.

De huurprijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden in 2021 aangepast met 1,0104%. Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.



3.3.4. HUURACHTERSTAL

De huurachterstal van de zittende huurders op ***31/12/2021*** bedroeg ***€50.466,73***, dat is een daling tegenover ***€52.074,08*** op ***31/12/2020***.

31/12/2021	*31/12/2020*
€50.466,73	**€52.074,08**

De huurachterstal van de vertrokken huurders op ***31/12/2021*** bedroeg ***€39.984,42*** tegenover ***€30.034,43*** op ***31/12/2020,*** een stijging dus.

31/12/2021	*31/12/2020*
€39.984,42	**€30.034,43**

3.3.5 LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN IN ONS WERKGEBIED

HERZELE, DENDERLEEUW, LEBBEKE, ZOTTEGEM, ERPE-MERE, NINOVE EN AALST

- Personen vanaf 65 jaar:
- Fysieke beperking
- Andere voorrangen

LEBBEKE (lokale binding)
DENDERLEEUW (lokale binding)
GERAARDSBERGEN (lokale binding)
ERPE-MERE (lokale binding)
HAALTERT (lokale binding)
LIERDE (lokale binding)
SINT-LIEVENS-HOUTEM (lokale binding)
NINOVE (mensen met een beperking)

3.3.6 ONDERBEZETTING HUURDERS

SHM Denderstreek engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,... Een woning is onderbezet wanneer het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders groter is dan 1. SHM Denderstreek heeft reeds in 2017 de aanpak van onderbezetting uitvoerig afgesproken rekening houdend met de lokale context. Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven.

RESULTATEN

In 2021 zijn 13 huurders die onderbezet woonden verhuist naar een kleinere woning. In 2021 betaalden 7 huurders de onderbezettingsvergoeding.

GEPLANDE ACTIES

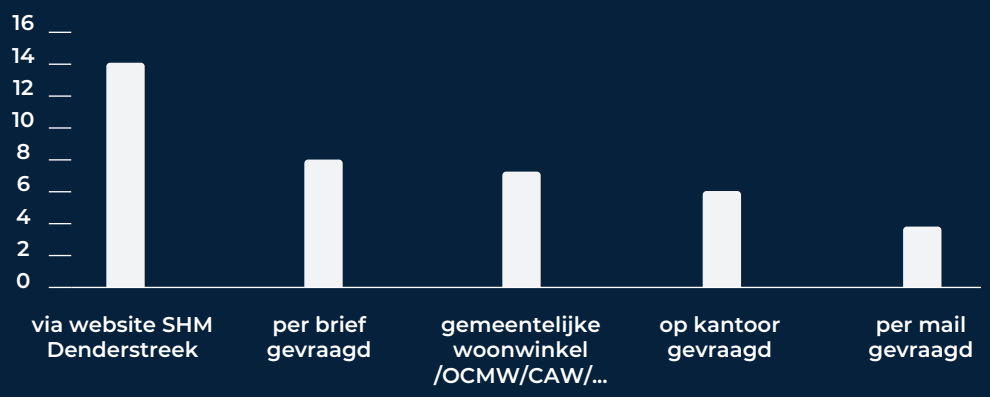
In 2022 zullen alle huurders die onderbezet wonen, over het hele werkingsgebied, aangeschreven worden met de vraag om zich vrijwillig in te schrijven. Indien zij hier niet op ingaan, zullen zij na verloop van tijd verplicht worden ingeschreven voor een mutatie naar een kleinere woning. Op deze manier kunnen we elke huurder minstens tweemaal een aanbod doen voor een woning met de juiste bezettingsgraad.

3.3.7 TEVREDENHEIDSENQUÊTES HUURDERS

Begin 2021 ontwikkelde de dienst communicatie nieuwe tevredenheidsenquêtes met daaraan een procedure gekoppeld. In februari 2021 werden de 1e enquêtes bezorgd aan de huurders.
Resultaten voor inschrijvingen - 22 enquêtes werden ingevuld.

- Inschrijvingen: telefoon staat met stip op eerste plaats
- Inschrijving in orde brengen gebeurt het vaakst via een bezoek ter plaatse en in tweede rang via brief
- De website wordt algemeen als zeer duidelijk beschouwd **gem. 9/10**
- De mate van duidelijke informatie door een medewerker krijgt gemiddeld **8,2/10**
- Ook de info over de voorwaarden krijgt gemiddeld een score van **8,4/10**
- De tevredenheid over de medewerkers bij inschrijving krijgt een score van **8,65/10**
- Bij inschrijving zijn de medewerkers beleefd (#18 akkoord of helemaal akkoord)
- Er was ook aandacht en begrip voor problemen en vragen (#19 akkoord of helemaal akkoord)
- Ook het geven van duidelijke afspraken scoort goed (#16 akkoord of helemaal akkoord)
- Ook de gemaakte afspraken werden nagekomen (#18 akkoord of helemaal akkoord)
- De duidelijkheid over de regels en de wachttijd scoren gemiddeld een **8,14 op 10**

WAAR WERD HET INSCHRIJVINGSFORMULIER OPGEVRAAGD



Resultaten voor nieuwe huurders - 25 enquêtes werden ingevuld

- De gemiddelde tevredenheid over de woning haalt **7,88/10** – terwijl gemiddelde tevredenheid over de buurt **7,26** haalt.
- De globale tevredenheid over de dienstverlening bedraag **8,42/10**.
- De uitleg bij de contractondertekening was voldoende duidelijk **(score van 8,57/10).**
- Ook het reglement van inwendige orde scoort bijna even goed **(8,42/10).**
- 86% geeft aan de medewerker gemakkelijk te bereiken; **88%** geeft aan dat de medewerker beleefd was; **88%** geeft aan dat de medewerker aandacht had en begrip voor de problemen en vragen;
- **86%** gaf begrijpbare informatie;
- **88%** maakte duidelijke afspraken en **86%** van de afspraken werden nagekomen.

3.4. KANDIDAAT-HUURDERS

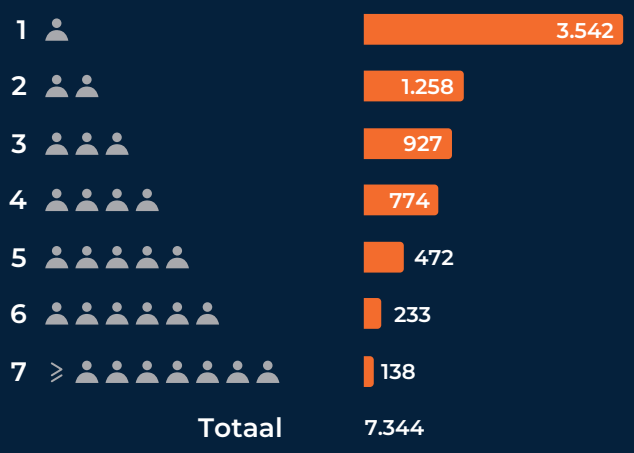
In 2021 schreven we **1.377** nieuwe kandidaat-huurders in.
3 kandidaat-huurders werden geschrapt wegens het hebben van eigendom, 52 kandidaten overleden, 136 vroegen om geschrapt te worden.

Het totaal aantal kandidaat-huurders op **31/12/2021 bedraagt 7.344 gezinnen (t.o.v. 6.376 op 31/12/2020)***: 5.465 Belgen en 1.879 niet-Belgen.*

KANDIDAAT-HUURDERS PER GEMEENTE

Gemeente	Aantal	Gedomicilieerd in	Gedomicilieerd in
Aalst	3.704	1.838	49,62%
Geraardsbergen	1.835	628	34,22%
Zottegem	1.902	459	24,13%
Lebbeke	1.229	284	23,10%
Ninove	2.239	509	22,73%
Denderleeuw	2.097	332	15,83%
Herzele	1.484	211	14,21%
Oosterzele	560	70	12,50%
Lede	1.987	246	12,38%
Erpe-Mere	2.214	216	9,75%
Haaltert	2.291	209	9,12%
St-Lievens-Houtem	803	70	8,71%
Lierde	758	24	3,16%

KANDIDATEN VOLGENS GEZINSGROOTTE



4. KOPEN

4.1. INKOMENSGRENZEN

De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning in 2020 bedroegen:

	kernstad	elders
Alleenstaande zonder kinderen	*€ 41.566*	*€ 39.678*
Alleenstaande mindervalide	*€ 45.717*	*€ 43.639*
Gehuwden/samenwonenden/ alleenstaanden met kinderlast	*€ 62.343*	*€ 59.510*
pp ten laste te verhogen met	*€ 4.151*	*€ 3.962*
Algemeen minimuminkomen	*€ 9.929*	*€ 9.929*

4.2. KOPERS

De toewijzingen gebeuren volgens het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2019.

VOLGENDE TOEWIJZINGEN GEBEURDEN IN 2021

Schendelbeke	*Rodendries*	**13 woningen**
Gijzegem	*Neerhoflaan*	**2 woningen**
Burst	*Nieuwenbos*	**3 kavels**
Onkerzele	*Breekpot*	**2 woningen**
Zottegem	*Eikenstraat*	**3 woningen**
Aalst	*Sint Jorisstraat*	**5 appartementen**

GEZINSAMENSTELLING

4.3. VERKOCHTE WEDER INGEKOCHTE WONINGEN.

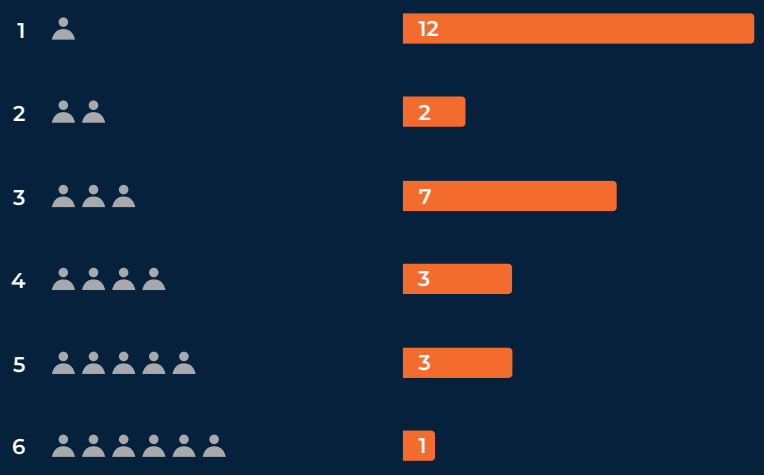
Er werden in 2021 geen weder ingekochte woningen verkocht.

4.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDER.

In 2021 werd één huurwoningverkocht aan de zittende huurder te Lebbeke, Magnoliastraat 10 voor de prijs van € 229.000

4.5. PROFIEL VAN DE KOPERS IN 2021

GEZINSSITUATIE VAN DE KOPERS



LEEFTIJD VAN DE KOPERS

INKOMENSQUINTIELE VAN DE KOPERS

1ste quintile	NBI €16.509	0
2e quintile	NBI €26.173	14
3e quintile	NBI €41.647	11
4e quintile	NBI €65.886	3
5e quintile	NBI €73.800	0

4.6. KANDIDAAT-KOPERS

Door de inwerkingtreding van het inschrijvingsreglement zoals bepaald in het 'Overdrachtenbesluit' van de Vlaamse Regering dd ***29 september 2006***, werden in ***februari 2007*** inschrijvingsregisters geopend.
Er zijn momenteel ***32 registers*** in voege waarin eind december ***471 kandidaten*** waren ingeschreven.

OPGESPLITST NAAR REGISTER GEEFT DAT VOLGENDE CIJFERS:

Aalst buitengemeenten	**84**
Geraardsbergen buitengemeenten	**47**
Aalst centrum appartementen	**36**
Ninove centrum woningen	**39**
Iddergem	**29**
Zottegem centrum woningen	**24**
Aalst centrum woningen	**32**
Erpe-Mere	**29**
Ninove buitengemeenten	**15**
Denderleeuw	**19**
Lede	**21**
Herzele	**19**
Zottegem buitengemeenten	**13**
Wederingekochte koopwoningen	**6**
Oosterzele	**10**
Sociale kavels	**9**
Overige	**38**

14

5. LENEN

5.1. INKOMENSGRENZEN

Er werden in 2021 in totaal 82 leningen toegestaan en dit voor een totaalbedrag van
€ 17.993.573.

De inkomensgrenzen voor het aangaan van een sociale lening en het aankopen van een sociale woning werden reeds in de loop van 2014 gelijkgeschakeld.

5.2. VERSTREKTE KREDIETEN BIJ DE AANKOOP VAN GROEPSBOUWWONINGEN

Er werden het voorbije werkjaar 21 leningen voor de aankoop van woningen uit groepsbouwprojecten toegestaan, en dit voor een totaalbedrag van ***€ 6.803.605.***

5.3. VERSTREKTE KREDIETEN VOOR INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

IN 2021 WERDEN 69 INDIVIDUELE KREDIETEN VERSTREKT.

Type	Aantal	Bedrag
Leningen voor aankoop woning met werken	**43**	**€ 6.394.672**
Leningen voor aankoop instapklare woning	**22**	**€ 4.703.690**
Lening met behoud eigen woning	**2**	**€ 58.489**
Lening renovatie eigen woning	**2**	**€ 33.117**

De maximale verkoopwaarde van het te belenen goed, maar niet voor de aankoop van een sociale woning/bouwgrond, of bij 'overname onverdeelde helft', bedraagt:

Voorwerp van lening	Max. waarde kernstad	Max. waarde elders
Aankoop, bouw, renovatie	**€ 259.000,00**	**€ 235.400,00**
+	**€ 13.000,00 ***	**€ 11.800,00 ***

*Per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste
+ ook indien er bij deze personen minimum één is die jonger is dan 6 jaar.

5.4. TEVREDENHEIDSENQUÊTE LENERS, UITGEVOERD DOOR VMSW

Jaarlijks ondervraagt de VMSW de leners op hun tevredenheid.

De scores zijn zeer goed, er worden dan ook geen opmerkingen of verbeterpunten voorgesteld door VMSW. Onderstaande grafiek geeft het resultaat weer.

Het overgrote deel van de klanten worden doorverwezen door familie of vrienden (55%) en via informatie bekomen op onze website (24%). Een enkeling kende de Vlaamse woonlening via de gemeente of stad of via OCMW.

5.5. TEVREDENHEIDSONDERZOEK KOPERS UITGEVOERD DOOR SHM DENDERSTREEK

SHM Denderstreek startte in 2021 met het afnemen van enquêtes. 17 kopers dienden de enquête in.

5.6. CONCLUSIES

- Familie, vrienden en kennissen zijn de voornaamste manier om kennis te maken met de sociale koopwoningen/appartementen & sociale leningen.
- ***2 op 3*** waren vroeger niet of bijna niet bekend met sociale koopwoningen en leningen.
- De globale tevredenheid over het al of niet ontvangen van voldoende informatie bedraagt ***8,56/10.***
- De snelheid van het aanbod krijgt een score van ***8,26/10.***
- Zeer grote tevredenheid over de gewenste informatie van de brochure met ***9,27/10***.
- Ook de tevredenheid over de kijkdag en de informatiebrochure scoort zeer hoog ***(9,33/10).***
- De perceptie over voldoende informatie bij sleuteloverhandiging scoort hoog met ***8,94/10***.
- Er is duidelijk voldoende informatie ontvangen bij de koopaktie ***(score van 9,64/10)***.
- De perceptie over de herstellingen van de kleine gebreken door de aannemer scoort slecht met ***5,16/10.***
- De NPS (= Net Promoter score) bedraagt ***76***, wat bijzonder goed is (let wel: statistisch nog te weinig respondenten om grote accuraatheid te bekomen).
- Globale grote tevredenheid over de telefonische bereikbaarheid van het kantoor, het onthaal, de duidelijkheid van informatie, de documentatie over de woning en de sociale koopwoningen en leningen.

6. SOCIAAL BELEID

Woonzekerheid bieden aan onze sociale huurders is een absolute beleidsoptie van SHM Denderstreek. Om goede resultaten te blijven boeken is het werken aan een goed onderbouwd sociaal beleid essentieel. Ook in 2021 werd opnieuw zeer bewust gekozen vanuit de vaste wil om armoede en sociale uitsluiting proberen te voorkomen en te bestrijden. SHM Denderstreek engageert zich om zich ook in de toekomst te blijven inzetten voor zijn huurders en nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

Hoewel 2021 het jaar van de 'actie' moest worden, werden we al vrij vroeg op het jaar geconfronteerd met de naweeën van corona. De uitdaging om vanop afstand in te kunnen spelen op de vragen en contacten tussen onze organisatie, partners en de huurder(s) alsook tussen de huurders onderling, hield gedeeltelijk stand maar werd stelselmatig verder uitgebouwd.

Fysieke contacten, huisbezoeken en ontmoetingen vonden opnieuw plaats mits het respecteren van de nodige veiligheidsvoorschriften natuurlijk.

6.1. CORONA INITIATIEVEN

In 2021 was corona nog altijd aanwezig in onze samenleving. Vanuit SHM Denderstreek werden de initiatieven echter wel afgebouwd en ging de huurbegeleiding terug ter plaatse in het gebouw of de wijk. Tijdens deze bezoeken polsten we bij de bewoners of er recent een besmetting was geweest in het gebouw of de buurt. In dat geval werd de getroffen huurder gecontacteerd.

Er waren nog enkele specifieke acties voor bewoners in appartementsgebouwen;

- Inschakelen van professionele poetsfirma voor het reinigen van de gemeenschappelijke delen
- Het opnieuw ophangen van affiches met voorzorgsmaatregelen

Voor residentie Lietbeke (+65jaar) werden volgende initiatieven ondernomen;

- 3 vaccinatiemomenten in samenwerking met het woonzorgcentrum
- Telefonische ondersteuning bij personen in quarantaine, ook in samenwerking met het OCMW
- Telefonisch ondersteuning van alle bewoners in verband met het opvolgen van de veiligheidsvoorschriften en het polsen naar de mentale gezondheid

6.2. EERSTE HUISBEZOEK

De omschakeling in 2020 om nieuwe huurders telefonisch te contacteren en te bevragen werd gedeeltelijk behouden in 2021, doch stelstelmatig afgebouwd. Het valt echter niet te ontkennen dat de gevolgen van corona ertoe hebben geleid andere prioriteiten te stellen.

Het leggen van contact met nieuwe huurders via een eerste fysiek huisbezoek werd minder urgent. De eerste huisbezoeken werden ingepland wanneer er ruimte was of wanneer er specifiek nood aan was. Een reden was het stijgend aantal meldingen rond leefbaarheid, waarover verder in dit verslag meer.

In totaal werden ongeveer 50 nieuwe huurders in hun nieuwe woonst bezocht. Naast enkele technische bezorgdheden vermelden onze huurders een grote algemene tevredenheid over de nieuw aangeboden woonst.

In Herzele, Lindestraat 25 werd er echter geopteerd, in navolging van de bewonersvergadering het jaar voorheen en het aantal gemelde bezorgdheden, om alle 24 huurders opnieuw maar dit maal individueel te bezoeken op één specifiek daarvoor gekozen dag. Deze ontmoeting gebeurde samen met de technisch verantwoordelijke. Er werd bij elke huurder aangebeld om te polsen naar de huidige tevredenheid in hun appartement en buurt. De opstart van professionele poetshulp werd hieruit gerealiseerd.

Daar waar een eerste individueel huisbezoek hetzij fysiek hetzij mondeling toch plaats vond, werd een vragenlijst bij de hand genomen om te polsen naar de tevredenheid van de huurders.

6.3. BEVRAGING NIEUWE HUURDERS

De bevraging van onze nieuwe huurders gebeurde op basis van de vragenlijst opgemaakt in 2020. 26 nieuwe huurders vulden de enquête in.
CONCLUSIES

- De gemiddelde tevredenheid over de woning haalt ***7,88/10*** – terwijl gemiddelde tevredenheid over de buurt ***7,26*** haalt.
- De globale tevredenheid over de dienstverlening bedraag ***8,42/10.***
- De uitleg bij de contractondertekening was voldoende duidelijk ***(score van 8,57/10)***. Ook het reglement van inwendige orde scoort bijna even goed ***(8,42/10).***
- ***86%*** geeft aan de medewerker gemakkelijk te bereiken; ***88%*** geeft aan dat de medewerker beleefd was; ***88%*** geeft aan dat de medewerker aandacht had en begrip voor de problemen en vragen; ***86%*** gaf begrijpbare informatie; ***88%*** maakte duidelijke afspraken en ***86%*** van de afspraken werden nagekomen.
- De informatie bij het kijken naar de woning scoort een ***8,11/10***.
- De tijd die genomen werd bij de plaatsbeschrijving scoort echter maar een ***6,73/10***; op het vlak van info scoren we een ***6,77/10.***
- De uitleg over de toestellen scoort ook slechts een ***6,84/10.***

Huurders nemen liefst telefonisch contact met ons en krijgen het liefst via brief of mail nieuws.

Uit een specifieke vragenlijst fysiek afgenomen in een nieuwe woonwijk te Bijloke (Zottegem) op een daarvoor meegedeelde dag, waarbij gepolst werd naar de tevredenheid van de woning, de woonomgeving, het veiligheidsgevoel en de betrokkenheid klonk heel nadrukkelijk de vraag naar kennismaking met de buren en participatie initiatieven zoals een garageverkoop, een rommelmarkt of barbecue. Dit gaf een aanzet om contact te leggen met diverse lokale organisaties (vzw Lejo, lokaal dienstencentrum) en de wijkinspecteur om dit vorm te geven, waarover verder in dit verslag meer.

Wat betreft de algemene tevredenheid van al onze huurders, daar hopen we in de toekomst nog een vollediger en grondiger beeld van te krijgen. Wij hopen in 2022 op een samenwerkingsverband met een extern bedrijf om deze vragenlijst correct te kunnen verwerken.
Alle vragenlijsten worden anoniem bijhouden en verwerkt.

6.4. HUURACHTERSTAL

Het betalen van de maandelijkse huishuur in 2021 was voor een aantal huurders een zware noot om te kraken. Omwille van corona vielen heel wat huurders terug op een tijdelijke werkloosheid of een lager inkomen. In 2021 bedroeg de gemiddelde huurachterstal op jaarbasis over het gehele patrimonium van zittende huurders ***€59.872,01.***
In 2020 bedroeg de gemiddelde huurachterstal op jaarbasis ***€52.945,24*** ondanks het groeiende aantal huurders.
De in 2020 uitgewerkte procedure huurachterstal heeft als doel om het aantal opzeggingen en uithuiszettingen als gevolg van huurachterstal zo laag mogelijk te houden. Iets waar we bijzonder goed in slagen.

Ook in 2021 bekeken we in eerste instantie de huurachterstal samen met de huurder. Bij het zoeken naar mogelijke oplossingen wordt rekening gehouden met de persoonlijke en financiële situatie van de huurder. Ook het OCMW was in deze kwestie opnieuw een belangrijk aanspreekpunt. Indien een huurder niet (meer) bereikbaar is of de huurachterstal dusdanig groot werd, werd er steevast contact opgenomen met deze partner of een andere begeleidende dienst.

Deze andere was vaak de dienst Preventie Uithuiszetting, het vroegere preventieve woonbegeleiding van het CAW, én belangrijke partner. Indien bleek dat meer individuele begeleiding en ondersteuning wenselijk was, werden onze huurders na overleg aangemeld bij deze dienst. In 2021 werden er 16 dossiers aangemeld bij het CAW omwille van huurproblemen, waarvan 4 gecombineerd met leefbaarheidsproblemen.

Ondanks de vele pogingen zowel vanuit SHM Denderstreek als door onze partners werd er niet altijd in geslaagd een goed afbetalingsplan op te stellen of begeleidingstraject te doorlopen. Vaak botste men op een gebrek aan bereidwilligheid van de huurder. Indien de huurachterstal steeg en hoger werd dan twee maanden huishuur, werd er een laatste waarschuwing verzonden. Indien hier opnieuw een gebrek aan bereidwilligheid, betaling of motivatie was vast te stellen, dan werd bij twee maanden huurachterstal de opzeg toegezonden aan de huurder.

In 2021 kregen 14 huurders hun opzeg van de woning omwille van huurachterstal, waarvan 3 in combinatie met

leefbaarheidsproblemen. Twee personen kregen de opzeg van hun garage wegens niet betaling.
Daarnaast kregen 4 huurders de positieve boodschap dat, nadat zij alles hadden betaald, hun opzeg werd ingetrokken en de woning konden behouden.

Neemt de huurachterstal dusdanige proporties aan en werd een uithuiszetting bijna onvermijdelijk, dan werd de ontbinding bij het vredegerecht aangevraagd. Een dossier werd slechts aangemeld bij onze advocaat en het vredegerecht wanneer alle andere diensten of bronnen werden gecontacteerd, doorlopen en zijn uitgeput. Bij 5 huurders is de opzeg nog lopende en bij de 5 andere werd de uithuiszetting via het vredegerecht aangevraagd.
In 2021 werden in totaal 5 huurder gedwongen uit huis gezet. Enige nuance hierbij is dat een dossier, aangemeld met huurachterstal vaak geruime tijd wordt opgevolgd, alvorens er tot een effectieve uithuiszetting via de gerechtsdeurwaarder kan worden overgegaan. Het kan dus zijn dat een dossier in 2021 (of 2020) werd aangemeld bij het OCMW, het CAW en of het vredegerecht maar pas in 2022 (of 2021) effectief leidde(/t) tot een uithuiszetting.
Dit alles wordt zorgvuldig bijgehouden in een specifiek daarvoor opgemaakte Excel lijst.

6.5. LEEFBAARHEID

De stijgende tendens op gebied van leefbaarheid bleef. Er werden meer en meer klachten gemeld inzake leefbaarheid waardoor vanuit de huurbegeleiding kon worden gesteld dat bijna 70 procent van de taakinhoud naar leefbaarheidsproblemen ging.

De meest voorkomende aangemelde problemen gerangschikt volgens frequentie:

- Geluidsoverlast door buren
- Onderhoud woning
- Onderhoud gemeenschappelijke delen
- Onderhoud tuin
- Burengeschil
- Overlast door huisdieren
- Buurtconflict

Deze toename was naast corona ook te verklaren door de groter wordende instroom van kwetsbare kandidaat-huurder. Een mogelijke verklaring waren de specifieke doelgroepenlijsten, een toename in de vraag om versnelde toewijzing, waarover hier onder meer, alsook de vermaatschappelijking van de zorg (ex-psychiatrische cliënten, jongeren uit de bijzondere jeugdzorg, mensen met een beperking en daklozen). De nood aan ondersteuning was (en is) groot!

Om tegemoet te komen aan deze vraag werd er intern en extern gezocht naar een breder draagvlak. Zo werd de procedure huisbezoek kandidaat-huurders in 2021 toegepast in 7 situaties. Alle 7 toekomstige kandidaat-huurders werden bezocht en konden instromen in een woning, waarvan met 3 huurders een begeleidingsafspraak werd opgemaakt voor het voorkomen van leefbaarheidsproblemen.

Extern kwamen twee heel specifieke samenwerkingsovereenkomsten tot stand. Een eerste werd een 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. Volgende gemeenten vallen onder dit initiatief: Geraardsbergen, Ninove, Denderleeuw, Haaltert, Erpe-Mere, Aalst, Lede en Lebbeke.

Een tweede werd een 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.

Een nog andere verklaring is de stijgende toegankelijkheid van onze maatschappij. Het nadeel hieraan is dat er natuurlijk ook melding was van problemen waarvoor de dienst huurbegeleiding geen mandaat had en we ons de vraag stelden hoe we ons als huurbegeleiding moeten positioneren en profileren in de toekomst. Hoever kan er gegaan worden inzake leefbaarheidsproblemen? Wat zijn onze grenzen? Wat zijn onze basistaken? Wat zijn de verwachtingen van onze huurders? In 2021 waren er concrete pogingen om een missie en visie in verband met de aanpak van leefbaarheidsproblemen verder te ontwikkelen om in 2022 een heel specifieke procedure te kunnen presenteren. Omwille van de aard en complexiteit van de problemen in 2021 gekozen om opnieuw met verschillende lokale actoren zoals het OCMW, de politie, welzijnsschakels, jeugddiensten, vzw's voor personen met een beperking en andere diensten samen te werken. Het CAW kreeg 14 aanmeldingen van leefbaarheidsproblemen. Het ging hierbij om woningvervuiling en overlast, al dan niet in combinatie met huurachterstal. Het doel is de opzeg en uithuiszetting zo veel als mogelijk te voorkomen, wat helaas niet altijd tot een oplossing leidde.

Wanneer er een gebrek was aan bereidwilligheid, er geen ondersteuning of samenwerking was met andere diensten, dan werd de opzeg betekend. Dit was helaas bij een aantal huurders het geval waardoor 9 personen de opzeg kregen en uiteindelijk werden doorgestuurd naar het vredegerecht met vraag tot ontbinding van het huurcontract.

Ook hier enige nuance is dat een dossier, aangemeld omwille van leefbaarheidsproblemen vaak geruime tijd wordt opgevolgd, alvorens er tot een effectieve uithuiszetting via de gerechtsdeurwaarder kan worden overgegaan. Het kan dus zijn dat een dossier in 2021 (of 2020) werd aangemeld bij het OCMW, het CAW en of het vredegerecht maar pas in 2022 (of 2021) effectief leidde(/t) tot een uithuiszetting.
Dit alles wordt zorgvuldig bijgehouden in een specifiek daarvoor opgemaakte Excel lijst.

Vanuit SHM Denderstreek proberen wij leefbaarheidsproblemen echter structureel aan te pakken 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 bij specifieke dossiers

Als verhuurder geven wij naast een goed wooncomfort, ook aandacht aan de veiligheid en het welzijn van onze huurders, buren en buurt. Deze manier van werken kan de leefbaarheid in bepaalde appartementsgebouw en wijken verbeteren. Het verbeteren van de leefbaarheidsproblemen en de aanpak vergt veel tijd en soms zijn deze problemen gewoonweg niet op te lossen.

6.6. PARTICIPATIE

Participatie kan op verschillende niveaus. Eén daarvan is op niveau van de bewoner. Het doel van bewonersparticipatie is om de leefbaarheid, de tevredenheid en de sociale cohesie te versterken. Dit doen we enerzijds door structurele participatiemomenten te installeren, anderzijds door evenementen te ondersteunen.

Huurdersparticipatie is een meerwaarde voor beide partijen. De bewoners worden gehoord en onze maatschappij kan haar werking beter afstemmen . We vinden het belangrijk dat buren elkaar leren kennen, want wanneer buren elkaar kennen en zij hun problemen samen uitpraten, kunnen de aanmeldingen rond leefbaarheid sterk verminderen.
Hieronder een overzicht van onze activiteiten kalender in 2021:

- Speelnamiddagen voor kinderen door de gemeente in wijk Groendal (Erpe-Mere) en wijk Kleine Kouterrede (Lede)
- Inhuldiging, receptie en bewonersvergadering Sint Jorisstraat (Aalst)
- Opstart Kreatief Kaffee Kleine Kouterrede met naaiatelier voor en door huurders (Lede)
- Opstart wijkkrant Kleine Kouterrede (Lede)
- Opstart vergadering / organisatie van een rommelmarkt Kleine Kouterrede (Lede)
- Opstart organisatie buurtparticipatieproject en buurtcomité wijk Bijloke (Zottegem)
- Toewijzing van een woning in de wijk Overpoort in functie van ontmoetingshuis (Geraardsbergen)
- Buurtoverleg Speelpleinwerking met realisatie en erkenning van een gedragen platform door de gemeente in wijk Overpoort (Geraardsbergen)
- Dag van de buren 28 mei: groeipakket voor elke huurder
- Eindejaarscadeau: kalender "beter een goede buur dan een verre vriend" voor elke huurder
  Een uitdaging zal zijn hoe we onze huurders kunnen laten participeren op niveau van het beleid (bijvoorbeeld door een huurdersadviesraad) maar hoe dan ook zetten we alvast nog meer in op nieuwe en bestaande initiatieven !

6.7. DOMICILIEFRAUDE

In 2021 verschenen er in de media verschillende berichten dat bij enkele sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen sociale huurders werden veroordeeld voor huurfraude. Deze huurders hadden eigendommen in het buitenland, wat in strijd is met de voorwaarden om een sociale woning te huren. Vanuit de Vlaamse overheid en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen werd de strijd tegen eigendomsfraude opgevoerd. Zo kunnen huisvestigingsmaatschappijen voortaan beroep doen op onderzoeksbureaus om te controleren of een sociale huurder in het buitenland eigendommen heeft. SHM Denderstreek tekende hier alvast voor in!

Maar sociale fraude gaat veel verder dan enkel en alleen eigendomsfraude waardoor we ook te maken krijgen met domiciliefraude. Om huurders bewust te maken met de problematiek van sociale fraude werkte SHM Denderstreek een gedetailleerde procedure uit om huurfraude aan te pakken.

Er werd een informatiebrochure opgemaakt die voortaan bij de ondertekening van het huurcontract wordt meegegeven en in de zomereditie van ons magazine 'Denderend Wonen' werd ook aandacht aan dit onderwerp besteed.
Dit had een enorme weerslag op het aantal meldingen.
In 2021 waren er maar liefst 51 meldingen waarbij een vermoeden of sprake van domiciliefraude was, een verdriedubbeling met vorig jaar!

In 33 situaties ging het om een niet aangegeven bijwoning en in 18 situaties over niet-bewoning. Er werd ons geen melding gedaan over het vermoeden van eigendom in het buitenland. De afhandeling van een dossier wordt steeds individueel bekeken maar doorgaans werd er gepland of ongepland op huisbezoek gegaan, was er een buurtonderzoek en werd het dossier dan al dan niet doorgegeven aan de politie voor verder onderzoek of was hierover overleg en contact.

Uiteindelijk kregen ook 5 huurders hun opzeg omwille van domiciliefraude, waarbij twee in combinatie met hetzij huurachterstal hetzij leefbaarheidsproblemen. Drie dossiers werden doorgestuurd naar het vredegerecht met vraag tot ontbinding van het huurcontract en uithuiszetting. Deze procedures zijn nog steeds lopende.

Alle gegevens hierrond worden zorgvuldig bijgehouden in een specifiek daarvoor opgemaakte Excel lijst. Daarnaast heeft SHM Denderstreek met een aantal gemeenten in het werkingsgebied samenwerkingsakkoorden over de aanpak van huurfraude. Naast het bestaande samenwerkingsverband tussen de gemeente Aalst en het Agentschap Wonen Vlaanderen inzake de "aanpak domiciliefraude en onrechtmatige bijwoonst", alsook het samenwerkingsverband met de gemeente Denderleeuw werd ook in 2021 gewerkt aan een nieuwe interne procedure in verband met de aanpak van een vermoeden van domiciliefraude met de politie Geraardsbergen/Lierde. De definitieve versie is voorzien voor 2022.

TIPS | TIPS | TIPS

Wanneer één van de volgende dingen wijzigt, contacteer ons:

→ je wil je adres wijzigen
→ je wil iemand bij jou laten inwonen, tijdelijk of permanent
→ jullie krijgen een kindje of kinderen komen terug thuis wonen
→ je kan een tijdje niet thuis blijven wonen (wegens ziekte, omdat je zorg nodig hebt, omdat je iemand moet gaan helpen,...)

Wanneer er dus iets verandert aan je thuissituatie of gezinssamenstelling, neem dan contact op en vraag informatie. Zo kan je nooit voor verrassingen komen te staan!

huur@shmdenderstreek.be

Woordje uitleg:
domicilie
het officiële adres waar je bent ingeschreven
bijwoning
samenwonen op een bepaald adres
fraude
opzettelijke misleiding om zo voordeel te verkrijgen, oplichting

Sociale HuisvestingsMaatschappij Denderstreek
Heilig Hartlaan 54 - 9300 Aalst
huur@shmdenderstreek.be
www.shm-denderstreek.be

Blijf op de hoogte:

SHM Denderstreek

BROCHURE
INFORMATIE VOOR HUURDERS

Vermijd FRAUDE

6.8. VERSNELDE TOEWIJZING

De stijgende huurprijzen op de private woonmarkt, de lange wachtlijst op de sociale woonmarkt en de vermaatschappelijking van de zorg, zorgen onder andere voor een stijgende vraag in het aantal versnelde toewijzingen. Ook in 2021 valt het behandelen van de aanvragen rond versnelde toewijs binnen de bevoegdheid van de huurbegeleiding en werd de mogelijkheid geboden aan een (kandidaat-) huurder versneld een (andere) woning toe te wijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

De in 2020 nieuwe procedure VERSNELDE TOEWIJS stelt ons in staat om alle ontvangen aanvragen grondig en correct te behandelen.

In 2021 werden er maar liefst 81 vragen gesteld voor een versnelde toewijs, een sterke stijging in vergelijking met de jaren voordien.

Deze stijging is zowel onder de kandidaat-huurders als huurders te merken. Ongeveer dertig procent van de vragen om versneld toegewezen te worden, werd uiteindelijk positief beantwoord. De reden is vaak divers en gaat van hoogdringendheid meer bepaald de afwezigheid van mogelijkheden op private huurmarkt tot de nood naar een meer aangepaste woning binnen het huidige huur patrimonium.

Daarnaast is het weigeren van een aanvraag vaak gekoppeld aan de afwezigheid van medewerking, gebrek aan een sociaal verslag, het hebben van voldoende financiële middelen of de afwezigheid van hoogdringendheid meer bepaald het krijgen van een reguliere opzeg. Negen aanvragen worden in 2022 nog steeds verder opgevolgd.

Alle hierrond verzamelde gegevens worden zorgvuldig bijgehouden in een specifiek daarvoor opgemaakte Excel lijst.

6.9. VERHUISBEWEGING (BIJ RENOVATIE EN AFBRAAK)

SHM Denderstreek staat voor een grote uitdaging om het op sommige plaatsen verouderd patrimonium aan te pakken. Na de succesvolle verhuisbeweging in Zottegem, werd er vorig jaar gestart met Erembodegem (Aalst).

In Erembodegem werd een informatiepunt ingericht voor de zittende huurders. Alle zittende huurders werden uitgenodigd om de verhuisbeweging te bespreken en indien zij specifieke vragen hadden, konden zij nadien ook nog steeds terecht in het informatiepunt op afspraak. Alle 23 zittende huurders kwamen langs en waren zeer tevreden met de verschafte informatie en voorziene standplaats. Daarnaast werden de huurders via briefwisseling op de hoogte gebracht van de afbraakwerken. Samen met de dienst communicatie werd een website ontwikkeld voor de buurtbewoners en kunnen ook deze personen met al hun vragen ergens terecht.

In 2022 start effectief de verhuis en kunnen huurders ook in dit punt terecht om hun verhuis zo goed als mogelijk te laten verlopen. De huurders krijgen de vrijheid om samen te werken met een door ons gekozen verhuisfirma of zelf hun verhuis te organiseren mits een verhuisvergoeding van SHM Denderstreek.

6.10. UITDAGING

Algemeen blikken we terug op een jaar waarin het geen evidentie was om activiteiten en initiatieven verder uit te werken, maar waar er door de nog steeds vrijgekomen ruimte van corona, ingezet kon worden op het verder structureel uitbouwen van netwerken met diverse partners in het welzijnslandschap. Dit resulteerde in verschillende succesvolle structurele overleg- en samenwerkingsverbanden.

De blijvende groei van onze organisatie, een toename in het aantal leefbaarheidsproblemen, een toename in het aantal aanvragen om versneld een woning toe te wijzen en de stijgende nood aan begeleiding van (kandidaat-) huurders, maar ook het stijgend aantal meldingen van sociale fraude zorgt echter voor nog veel meer uitdagingen.

We hopen dan ook een eerste aanspreekpunt te kunnen blijven voor onze huurders en willen enerzijds blijvend inzetten op participatie en anderzijds het verder uitwerken van interne procedures rond de aanpak van al deze problemen!

7. COMMUNICATIE

Het is belangrijk voor onze SHM om alle facetten van onze organisatie (hoe het werkt, wat we doen, projecten,....) transparant, frequent en op maat te communiceren naar de diverse doelgroepen. De communicatie van SHM Denderstreek is erop gericht om het gehele "SHM-Denderstreek-verhaal" op de meest effectieve manier over te brengen, in woorden en beelden.

In 2021 werd vooral ingezet op volgende punten:

7.1. COMMUNICATIE NAAR (KANDIDAAT-)HUURDERS

De communicatie naar kandidaten werd verfijnd en het taalgebruik werd vereenvoudigd. Verschillende standaardbrieven en -formulieren werden herwerkt. Ontbrekende documenten werden opgemaakt.
Het voorbije jaar startte we met de opmaak van infofiches voor projecten die moeilijker verhuurbaar waren omdat ze vaak heel erg afgelegen leken. Die werden meegestuurd met de toewijzingsbrieven. Een infofiche bevat informatie over ligging, mobiliteit, voorzieningen in de buurt en beperkte info over het pand (lift, tuin, garage,...)

7.2. WEBSITE

De vernieuwde website werd omwille van de komst van de woonmaatschappij en alle bijhorende veranderingen "on hold" gezet. In afwachting van een nieuwe website werden sommige pagina's van de huidige website herwerkt, werd de look opgefrist en kwamen er op de homepage bovenaan een aantal essentiële buttons:

- Inschrijven (met onmiddellijke link naar het formulier)
- Technische melding (knop met emailadres technische dienst)
- Meldigen voor Cofely (knop met emailadres Cofely)

7.3. SOCIAL MEDIA

De kanalen die we blijven gebruiken zijn:

- Facebook: Wekelijks worden berichten geplaatst op basis van een jaarkalender met themadagen en specifieke dagen van belang voor onze SHM. Ook informatie naar huurders toe wordt extra via FB verspreid. We hebben momenteel 831 volgers op deze pagina.
- Instagram: het kanaal waarmee we onze project etaleren. Instagram wordt minder gebruikt als informatiekanaal. Sinds de opstart van deze pagina hebben we al 198 volgers.
- LinkedIn: verschillende van onze stakeholders zijn actief op LinkedIn. Nu ze weten dat wij ook actief zijn op dit platform gebeurt er op regelmatige basis kruisverwijzing. Hierdoor verhogen we de zichtbaarheid. Onze Linked-In pagina heeft op één jaar tijd 180 volgers.

- Google bedrijfspagina: Hierop worden heel vaak projecten in de kijker gezet. Dit stelt namelijk het beeld dat mensen van sociale huisvesting hebben bij. De statistieken wijzen ook uit dat mensen nog steeds heel erg vaak via Google informatie opzoeken en door het frequente gebruik van onze bedrijfspagina verhogen we onze zichtbaarheid.

7.4. BEWONERSMAGAZINE "DENDEREND WONEN" 4X/JAAR (PRINT & DIGITAAL)

Ook in 2021 kregen de bewoners van SHM Denderstreek 4 magazines in de bus. De feedback die we hierover ontvangen is zeer positief. Aan de vragen die we soms krijgen merken we ook duidelijk dat de artikels gelezen worden. Sommige topics worden herhaald naar gelang het seizoen. En ook praktische informatie en weetjes doen het zeer goed zo blijkt uit de feedback.

7.5. PROJECTCOMMUNICATIE

NIEUWE PROJECTEN

Voor de nieuwe projecten houden we hetzelfde actieplan aan als in 2020:

- Per project is er een informatiebrochure die wordt verspreid naar de omwonenden
- Deze brochure wordt ook altijd naar de betrokken gemeente opgestuurd.
- Verspreiding van de infobrochure intern bij SHM Denderstreek
- Een persbericht voor de lokale pers
- Aandacht via onze sociale media: FB-Insta-LinkedIn
- Een nieuwsitem op onze website
- Een online versie op onze website
- Voor grote projecten maken we voortaan aparte projectwebsite:
  - www.woonprojectstijnstreuvels.be
  - www.woonprojectsolderhout.be

OPGELEVERDE PROJECTEN

- Er is telkens een informatiebrochure voor de kandidaat-kopers en huurders
- Nieuwe projecten verdienen de nodige persaandacht en dus wordt er een persbericht uitgestuurd en/of persmoment georganiseerd. Hierdoor konden we in 2021 al heel wat persaandacht krijgen. Dit is belangrijk omdat dit de perceptie van onze SHM kan bijstellen.
- Aandacht via onze sociale media: FB-Insta-LinkedIn
- Een nieuwsitem op onze website
- Een online versie op onze website

VERHUISBEWEGING EREMBODEGEM

De bestaande wijk wordt afgebroken en zal worden vervangen door nieuwbouw.

Aangezien we door de covid-maatregelen nog geen info-avond konden organiseren, werden 2 brochures opgemaakt voor de huidige bewoners:

- Infobrochure over het project (zie ook punt hierboven)
- Een stappenplan over de tijdelijke of definitieve verhuis

Er werd ter plaatse ook een pop-up infoloket opgericht in één van de leegstaande panden. Zo konden bewoners op afspraak daar terecht met hun vragen voor hun specifieke situatie.

7.6. COMMUNICATIE NAAR (KANDIDAAT-)KOPERS EN ONTLENERS

Voor de kandidaat-kopers werden per project uitgebreide projectbrochures opgemaakt. Die bevatten alle relevante informatie over de woning(en) waar de koper interesse in heeft. De brochure bevat ook de verkoopprijzen.
Diezelfde brochure wordt nadien ook op de website gezet.

8. ALGEMEEN BEHEER

8.1. AANSTELLING NIEUWE BESTUURDERS

Bij gelegenheid van de Algemene Vergadering dd. 25.05.'21 verviel het mandaat van bestuurder van de stad Aalst, vert. door mevr. Smeyers Sara.

De Algemene Vergadering dd. 25.05.'21 besliste het mandaat van bestuurder van de stad Aalst, vert. door mevr. Smeyers Sara te hernieuwen voor een statutaire periode van zes 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 2021 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***. Het gaat hier over een totaalbedrag van ***€2.228.469,33.***

Bovendien werd er geïnvesteerd in ***nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen*** om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. Het gaat hier over een totaalbedrag van ***€23.001.802,48.***

Er werd toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De ***loonkost*** bedroeg in totaliteit ***€1.652.906,52*** (grootboekrekening 62).

De ***werkingskosten*** belopen ***€138.638,20*** (grootboekrekening 610). 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.

8.2. PERSONEEL EN AANWERVINGEN

In 2021 kwamen tal van nieuwe medewerkers, al dan niet tijdelijk, ons team versterken. Niet alleen noopte de voortdurende groei van ons patrimonium ons tot extra aanwervingen, ook wil SHM Denderstreek werken aan voortdurende verbetering. Dit alles kadert in de visie van SHM Denderstreek: Wij willen uitgroeien tot de aanbieder van kwalitatieve sociale woningen aan een zo ruim mogelijk publiek binnen onze regio. We willen een organisatie zijn met tevreden en gelukkige medewerkers, cliënten en stakeholders (of klanten).

Ook onze waarden werden uitgeschreven en krijgen leven in alle stappen die ondernomen worden binnen de maatschappij:

- Loyauteit en samenwerken
- Kwaliteit
- Transparantie

Hieronder alle aanwervingen van 2021 tot april 2022 op een rij:

- Peggy Becker
- Gwendoline Huyghe
- Ilse Eeckhout
- Liesbeth De Petter

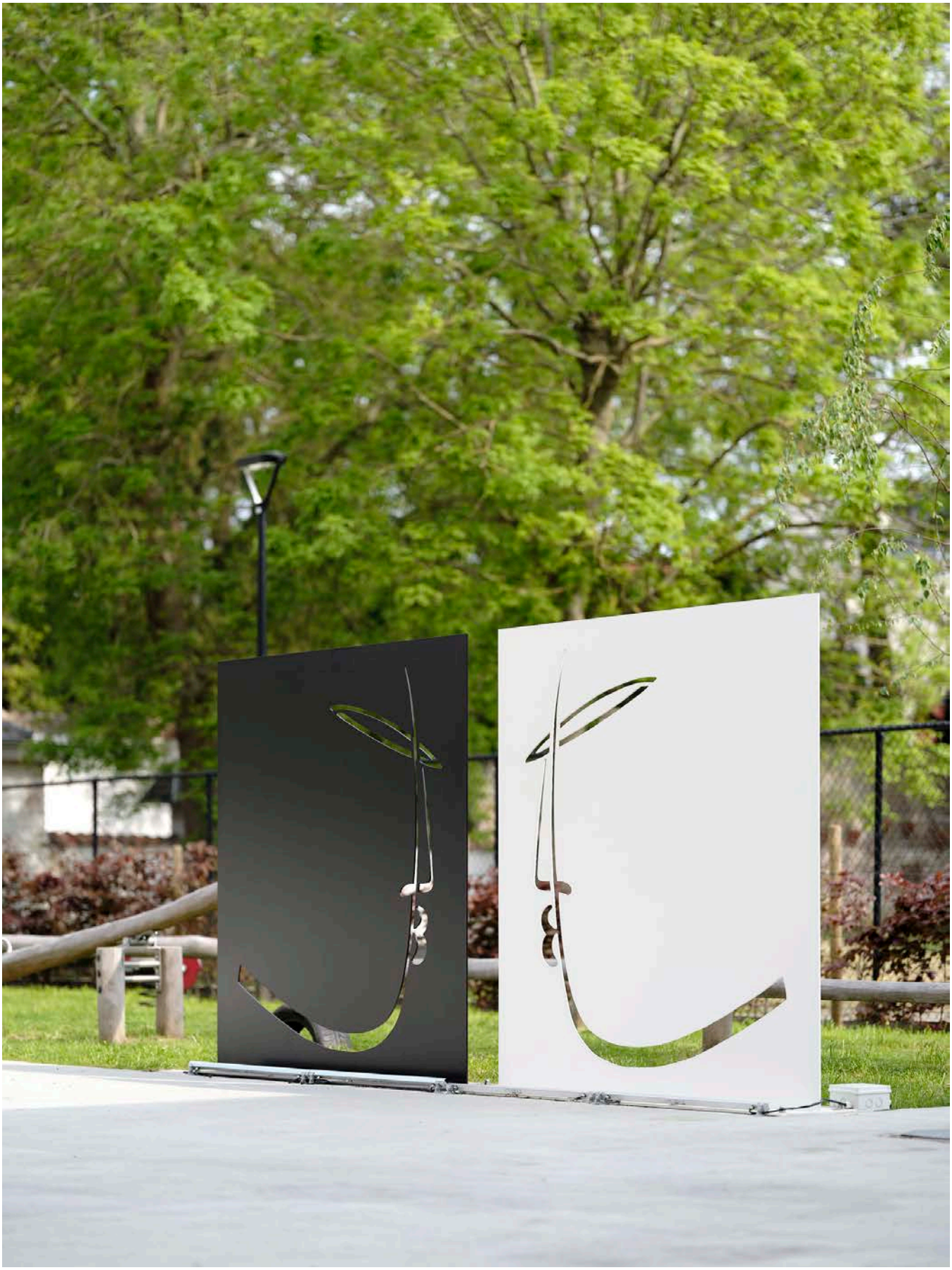
Op 31 december 2021 telde de vennootschap 24 personeelsleden.

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

Het komende werkjaar zal nog verder worden ingezet op welzijn, coaching, samenwerking binnen onze maatschappij. Het uitschrijven en integreren van procedures zal het nastreven van onze waarden verder ondersteunen.

8.3. KLACHTENBEHANDELING 2021

We ontvingen in de loop van het werkjaar 12 klachten waarvan, na analyse, 8 klachten werden genoteerd in het klachtenregistrer. Eén klacht waarin SHM Denderstreek betrokken was, kon niet door ons worden afgerond omdat het een dispuut betreft tussen een koper en de aannemer. Alle andere klachten werden onderzocht en na een passende oplossing, afgesloten. Het overzicht van de klachten werd geannonimiseerd overgemaakt aan de Ombudsdienst.



9. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

9.1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING BJ 2021

9.1.1. BALANS

ACTIVA

De materiële vaste activa zijn gedurende het jaar 2021 gestegen van **€ 221.814.070,27** naar **€ 238.949.186,71**. Een verhoging van **€ 17.135.116,44.**

De stijging is volledig toe te schrijven aan de uitbreiding van ons patrimonium.

Belangrijke mutaties zijn:

- De aanschaffingen gedaan voor activa in aanbouw **€ 23.001.802,48**
- Van de activa in aanbouw is voor **€ 12.606.215,92** overgeboekt naar het huurpatrimonium van de in 2021 opgeleverde werken:
  —> Aalst, Sint Jorisstraat
  —> Renovatie PVC ramen diverse wijken
  —> Vervanging electrische verwarming Aalst
- De afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering.
- De toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

Voorraden in ons magazijn zijn **€ 36.675,83.**

De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt **€ 22.988.261,30.**

De vorderingen op ten hoogste 1 jaar zijn gestegen van **€ 1.435.588,03** naar **€ 1.547.943,15.** Het tegoed op de huurders is **€ 90.451,15** (vorig BJ **€ 93.463,02**).

De rubriek overige vorderingen bevat een totaalbedrag van **€ 813.703,38** aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies. Daarnaast zit er in de rubriek overige vorderingen nog volgende belangrijke tegoeden:

—> te ontvangen subsidies art.80: **€ 254.067,37**
—> te ontvangen vennootschapsbelasting: **€ 21.313,62**

De liquide middelen bedragen **€ 6.993.753,74**, hierin zit een bedrag van **€ 2.022.682,21** aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW. De rubriek overlopende rekeningen vermeldt een bedrag van **€ 1.356.502,84**.

—> de verkregen opbrengsten (**€ 1.170.656,64**)
—> over te dragen kosten (**€ 185.846,20**)

PASSIVA

Het Eigen Vermogen bedraagt **€ 48.838.311,75**.
Geplaatst kapitaal: **€ 100.000,00**, 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 **€ 5.888.092,00**

—> voorziening voor herstellings- en onderhoudswerken (PLANON)

De schulden > 1 jaar bedragen **€ 198.425.407,26**:

—> leningsschuld tegenover de VMSW: **€ 196.378.928,37**
—> de ontvangen huurwaarborgen: **€ 2.046.478,89**

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

—> leningsschuld tegenover de VMSW: **€ 10.517.233,81**
—> openstaande leveranciers: **€ 834.728,58**
—> te ontvangen facturen: **€ 3.449.867,39**
—> geraamde belastingen: **€ 76.222,47**
—> R/C BTW: **€ 181.443,11**
—> te betalen onroerende voorheffing: **€ 647.649,33**
—> provisie vakantiegeld: **€ 177.485,10**
—> te betalen zitpenningen: **€ 6.846,72**
—> te betalen RSZ: **€ 30.448,93**

De overige schulden
de voornaamste:

—> vooruitbetaalde huur: **€ 123.913,83**
—> doorrekening woningen in beheer: **€ 52.949,70**
—> waarborgen kopers koopwoningen: **€ 9.052,00**
—> ontvangen waarborgen: **€ 8.890,00**
—> ontvangen dossierkosten van de koopsector: **€ 31.000,00**

De rubriek overlopende rekeningen op het passief van de balans omvatten:

—> toe te rekenen intrest VMSW: **€ 1.151.800,68**
—> toe te rekenen kosten algemeen: **€ 6.400,00**
—> projectsubsidies koopwoningen: **€ 173.800,42**

9.1.2 RESULTATENREKENING

OPBRENGSTEN

De Bedrijfsopbrengsten stijgen van **€ 16.852.419,66** naar **€ 18.946.187,42.**
De omzet van de koopsector stijgt van **€ 5.194.370,74** naar **€ 7.108.380,98.**

Dit jaar werden 25 woningen/appartementen, 1 woning aan zittende huurder, 3 sociale kavels verkocht tegenover 21 woningen/appartementen, 0 woningen aan zittende huurder, 1 sociale kavel het voorgaande jaar, wat een stijging van de omzet tot gevolg heeft.

Het bedrag aan huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt **€ 9.963.017,90**. Dit is een stijging tgo vorig boekjaar (= **€ 9.721.263,17**), vooral te wijten aan de nieuwe verhuringen en de huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.

De omzet van herstellingen ten laste van de huurders bedraagt **€ 92.017,63.**

De rubriek Andere Bedrijfsopbrengsten voor een bedrag van **€ 1.592.070,68** (bedrijfssubsidies, beheersvergoeding VMSW, commissies verzekeringen, inkomsten dossiers koopwoningen, inkomsten dossiers leningen, recuperatie administratiekosten, recuperatie onderhoud/herstellingskosten, recuperatie gemeenschappelijke verbruiken, recuperatie schattings/opmetingskosten, recuperatie personeelskosten, recuperatie van plaatsbeschrijvingen, schadevergoeding verzekeringsmaatschappij, vergoeding voortijdige verkopen, te verrekenen OV, andere bedrijfsopbrengsten,...

Er is ook een niet-recurrente bedrijfsopbrengst voor een bedrag van **€ 190.700,23.**

De opbrengsten uit vlottende activa zijn **€ 3.883,63** (intrest gewone RC VMSW + RC HWB).

De andere financiële opbrengsten voor **€ 2.807.850,62** bevatten voornamelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de intrestsubsidies FS3 leningen.

Er werd **€ 15.937,06** aan uitgestelde belastingen onttrokken wegens terugneming op de kapitaalsubsidies. Voor **€ 40.601,07** werd er onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

KOSTEN

De Bedrijfskosten stijgen van **€ 15.637.833,98** naar **€ 16.695.704,04.**

Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor **€ 7.954.667,67**. Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector.

De kostprijs van de aangekochte wisselstukken bedraagt **€ 63.949,35.**

De kosten voor diensten en diverse goederen stijgen van **€ 2.754.243,17** naar **€ 3.577.735,51.** Deze kosten omvatten: alle administratieve kosten, onderhoudskosten van het patrimonium, kosten voor energie, verzekeringen, erelonen, representatiekosten, brandstofkosten, beheersvergoedingen VMSW, zitpenningen, bijdrage publieke mandatarissen.
De belangrijkste stijgingen zijn vooral te wijten aan de kosten voor onderhoud en herstellingen aan ons patrimonium, drukwerken, softwaretoepassingen, energiekosten, erelonen en de beheersvergoedingen.

De personeelskosten stijgen van **€ 1.561.267,37** naar **€ 1.652.906,52.**

De afschrijvingen toegepast volgens de waarderingsregels bedragen **€ 4.776.597,94** (tegenover vorig boekjaar **€ 5.212.722,76).**

Verder noteren we ook de waardeverminderingen en terugneming op de oninbare huren, de toevoeging en de terugneming van de provisie voor grote onderhouds- en herstellingskosten.

Ook merken we op dat er een stijging is van **€ 238.331,00** in het aanleggen van een voorziening voor grote herstellingen en onderhoudswerken. Deze voorziening werd volledig berekend volgens het onderhoudsprogramma PLANON.
De andere bedrijfskosten bevatten hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten voor financiële schulden bedragen **€ 3.782.545,77.**
Het te bestemmen winstsaldo bedraagt **€ 1.307.258,81** te verdelen als volgt:

- te betalen dividend: **€ 1.849.14**
- toevoeging aan de reserves: **€ 1.305.409,67**

10. DIVERSE PUNTEN

OPBRENGSTENBELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan waarover dient gerapporteerd te worden.

OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap hebben beïnvloed of zouden kunnen beïnvloeden. De Raad van Bestuur heeft geen kennis van bijkomende risico's en onzekerheden, andere dan deze inherent aan de vennootschap en haar recurrente activiteit, die de continuïteit zouden kunnen beïnvloeden. Ter volledigheid verwijzen wij naar de toelichting van de jaarrekening waarin de voornaamste geschillen en verplichtingen werden opgenomen.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap heeft geen activiteiten gevoerd op gebied van onderzoek en ontwikkeling.

KAPITAALMUTATIES

Het geplaatst kapitaal werd bij notariële akte van **28/09/2011** gebracht op **€100.000,00** en wordt vertegenwoordigd door **2.000** aandelen met een nominale waarde van **€50.**

VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

Noch de vennootschap, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of de rechtstreekse dochtervennootschap heeft aandelen van de vennootschap verworven.

BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS EN PRESTATIES VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS OF VENNOOTSCHAPPEN WAAR DE COMMISSARIS EEN BEROEPSMATIG SAMENWERKINGSVERBAND MEE HEEFT

Er werden geen bijzondere werkzaamheden door de commissaris of prestaties verricht door de commissaris of vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft.

DECHARGE BESTUURDERS EN COMMISSARIS

Als gevolg van de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris, decharge te verlenen voor het uitgeoefende mandaat in het boekjaar 2021.

BENOEMINGEN BESTUURDERS

Bij gelegenheid van de Algemene Vergadering dd. 31.05.'22 vervalt het mandaat van de gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door mevr. Emmy Janssens en van dhr. Ludwig Schack.

BIJKANTOREN

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

DANKWOORD

Ook in minder evidente tijden getuigt dit verslag van onze activiteiten van teamwork en doorzettingsvermogen. We zijn er dan ook terecht trots op.

Maar omdat we niet de enigen zijn die begaan zijn met sociale huisvesting en de uitbouw van onze sociale huisvestingsmaatschappi, we willen hierbij dan ook iedereen die nauw of zijdelings meewerkt in onze sector oprecht bedanken:

Dank aan de Vlaamse regering voor de steun en het vertrouwen die onder meer tot uiting komen in de nodige middelen die zij ter beschikking stellen. We danken hierbij in het bijzonder:

Minister Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
Minister Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Ook danken we alle kabinetsleden van de voogdijministers met ondersteuning uit de diverse beleidsdomeinen - in bijzonder het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, de EVA Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Gesubsidieerde Infrastructuur (GI) en het departement Financiën en Begroting voor de samenwerking.

Jaar na jaar kunnen we rekenen op de toewijding en het doorzettingsvermogen van de ontwerpers, aannemers, projectleiders, ... om onze projecten tot uitvoering te brengen. Zonder hun inzet ook geen sociale huisvesting.

Ook een woord van dank aan de gemeente- en stadsbesturen, politiediensten, de OCMW's, CAW's en ander sociale spelers binnen ons werkingsgebied. Bedankt voor de samenwerking het voorbije jaar en uiteraard een zeer oprechte dank u wel aan hun medewerkers.

En tot slot, geen SHM Denderstreek zonder ons voltallige team! Een oprechte dankuwel aan onze medewerkers!
Het behalen van deze resultaten in het voorbije jaar zou zonder hen niet mogelijk geweest zijn. Bedankt voor jullie toewijding, inzet, de genomen initiatieven, de feedback en de doorzetting!

Dit verslag zal worden neergelegd conform de wettelijke bepalingen en kan het worden ingekeken op de zetel van de vennootschap en onze website.

Aalst, 25 mei 2021,
De Raad van Bestuur

Namens de Raad van Bestuur,

De algemeen directeur,
Eddy De Vlieger

De Voorzitter,
Mark Van der Poorten

11. JAARREKENING

40		**0400.268.025**		**1**	**EUR**	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **SHM DENDERSTREEK**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Heilig Hartlaan Nr.: 54 Bus:

Postnummer: 9300 Gemeente: Aalst

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde

Internetadres:

Ondernemingsnummer: BE0400268025

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt: 20/06/2017

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van **31/05/2022**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2021 tot 31/12/2021

het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01/01/2020 tot 31/12/2020

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

Totaal aantal neergelegde bladen: 26 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: VOL-kap 6.1, VOL-kap 6.2.1, VOL-kap 6.2.2, VOL-kap 6.2.3, VOL-kap 6.2.4, VOL-kap 6.2.5, VOL-kap 6.3.4, VOL-kap 6.3.5, VOL-kap 6.4.1, VOL-kap 6.4.2, VOL-kap 6.4.3, VOL-kap 6.5.1, VOL-kap 6.5.2, VOL-kap 6.7.2, VOL-kap 6.8, VOL-kap 6.15, VOL-kap 6.17, VOL-kap 6.18.1, VOL-kap 6.18.2, VOL-kap 9, VOL-kap 12, VOL-kap 13, VOL-kap 14, VOL-kap 15

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 BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

GEMEENTE ERPE MERE
BE0216771244
Oudenaardsesteenweg 458
9420 Erpe-Mere
BELGIË

Begindatum van het mandaat: 28-05-2019	Einddatum van het mandaat: 27-05-2025	Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

JANSSENS Emmy
Ommegangstraat 93/A
9420 Erpe-Mere
BELGIË

STAD AALST
BE0207437468
Grote Markt 3
9300 Aalst
BELGIË

Begindatum van het mandaat: 25-05-2021	Einddatum van het mandaat: 25-05-2027	Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

SMEYERS Sarah
Vlaanderenstraat 12
9300 Aalst
BELGIË

GEMEENTE LEDE
BE0207440438
Markt 1
9340 Lede
BELGIË

Begindatum van het mandaat: 28-05-2019	Einddatum van het mandaat: 27-05-2025	Gedelegeerd Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VAN DE VELDE Geertrui
Keiberg 14

9340 Lede
BELGIË

GEMEENTE OOSTERZELE
BE0207454294
Dorp 1
9860 Oosterzele
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 28-05-2019 | Einddatum van het mandaat: 27-05-2025 | Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
MEULEMAN Christ
Balegemstraat 17/005
9860 Oosterzele
BELGIË

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
BE0207725795
Gouvernementstraat 1
9000 Gent
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 26-08-2020 | Einddatum van het mandaat: 26-05-2026 | Gedelegeerd Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
VAN KEYMOLEN Phaedra
Koemeersstraat 19
9450 Haaltert
BELGIË

VAN DER POORTEN Mark
Parnassiustraat 36/0101
8670 Koksijde
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 28-05-2019 | Einddatum van het mandaat: 27-05-2025 | Voorzitter van de Raad van Bestuur

SCHACK Ludwig
Molenkouterstraat 21
9308 Gijzegem
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 28-05-2019 | Einddatum van het mandaat: 27-05-2025 | Bestuurder

VANDEN HERREWEGEN Johan
Stoffelstraat 11
9500 Geraardsbergen
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 12-06-2019 | Einddatum van het mandaat: 25-05-2027 | Bestuurder

KPMG BEDRIJFSREVISOREN BV (B00001)
BE0419122548

Luchthaven Brussel Nationaal 1K
1930 Zaventem
BELGIË

Begindatum van het mandaat: 28-05-2019	Einddatum van het mandaat: 31-05-2022	Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

MERTENS Joris (A01880)
Bedrijfsrevisor
Sluisweg 2
9000 Gent
BELGIË

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 de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

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

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

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

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

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

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

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	**239.467.895,29**	**221.814.070,27**
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	**239.467.895,29**	**221.814.070,27**
Terreinen en gebouwen		22	177.444.657,19	170.710.129,94
Installaties, machines en uitrusting		23	9.311,05	10.313,58
Meubilair en rollend materieel		24	233.036,39	226.230,55
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	61.780.890,66	50.867.396,20
Financiële vaste activa	6.4/ 6.5.1	28		
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		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**32.923.136,86**	**30.895.164,11**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	**23.024.937,13**	**20.334.385,47**
Voorraden		30/36	23.024.937,13	20.334.385,47
Grond- en hulpstoffen		30/31	36.675,83	36.881,50
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	22.988.261,30	20.297.503,97
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**1.547.943,15**	**1.435.588,03**
Handelsvorderingen		40	421.857,07	98.770,78
Overige vorderingen		41	1.126.086,08	1.336.817,25
Geldbeleggingen	6.5.1/ 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	**6.993.753,74**	**7.636.443,69**
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	**1.356.502,84**	**1.488.746,92**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		**20/58**	**272.391.032,15**	**252.709.234,38**

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**48.838.311,75**	**47.070.925,08**
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 (-)		101	53.772,78	53.772,78
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	**26.790.468,35**	**25.558.241,48**
Onbeschikbare reserves		130/1	16.983.123,16	15.675.864,35
Wettelijke reserve		130	10.000,00	10.000,00
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319	16.973.123,16	15.665.864,35
Belastingvrije reserves		132	9.807.345,19	9.882.377,13
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15	**22.001.616,18**	**21.466.456,38**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	**7.150.838,24**	**6.884.803,47**
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**5.888.092,00**	**5.649.761,00**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	5.888.092,00	5.649.761,00
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	**1.262.746,24**	**1.235.042,47**

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**216.401.882,16**	**198.753.505,83**
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	**198.425.407,26**	**177.202.273,32**
Financiële schulden		170/4	196.378.928,37	175.192.192,36
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	196.378.928,37	175.192.192,36
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.046.478,89	2.010.080,96
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	**16.644.473,80**	**20.114.556,42**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	10.517.233,81	13.982.190,48
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	4.803.301,55	4.333.491,64
Leveranciers		440/4	4.803.301,55	4.333.491,64
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.165.344,25	1.022.114,78
t_belastingen		450/3	947.770,57	867.345,70
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	217.573,68	154.769,08
Overige schulden		47/48	158.594,19	776.759,52
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	**1.332.001,10**	**1.436.676,09**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**272.391.032,15**	**252.709.234,38**

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	**18.946.187,42**	**16.852.419,66**
Omzet	6.10	70	17.163.416,51	14.935.453,28
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.592.070,68	1.787.608,01
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	190.700,23	129.358,37
Bedrijfskosten		60/66A	**16.695.704,04**	**15.637.833,98**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	5.337.413,66	3.860.548,60
Aankopen		600/8	8.018.617,02	7.358.728,64
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-2.681.203,36	-3.498.180,04
Diensten en diverse goederen		61	3.577.735,51	2.754.243,17
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.652.906,52	1.561.267,37
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.776.597,94	5.212.722,76
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	69.693,99	43.303,83
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	238.331,00	1.259.545,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.042.610,57	945.856,25
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	414,85	347,00
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	**2.250.483,38**	**1.214.585,68**

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 4

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	**2.852.477,96**	**2.533.428,68**
Recurrente financiële opbrengsten		75	2.811.734,25	2.533.428,68
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	3.883,63	5.722,53
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	2.807.850,62	2.527.706,15
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	40.743,71	0,00
Financiële kosten		65/66B	**3.806.694,54**	**3.595.760,15**
Recurrente financiële kosten	6.11	65	3.806.694,54	3.595.760,15
Kosten van schulden		650	3.782.545,77	3.583.854,09
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	24.148,77	11.906,06
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	**1.296.266,80**	**152.254,21**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	**15.937,06**	**17.290,89**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	**78.127,85**	**11.678,38**
Belastingen		670/3	78.127,85	35.000,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	0,00	23.321,62
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	**1.234.076,01**	**157.866,72**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	**75.031,94**	**40.601,05**
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	**1.309.107,95**	**198.467,77**

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	**1.309.107,95**	**198.467,77**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	1.309.107,95	198.467,77
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	**1.307.258,81**	**196.618,63**
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	1.307.258,81	196.618,63
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 & GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxx	**235.543.514,58**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	516.809,94	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	39.674,88	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	10.938.215,88	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	**246.958.865,52**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxx	**64.833.384,64**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.713.966,30	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	33.142,61	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	**69.514.208,33**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	**177.444.657,19**	

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.3.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxx	**15.030,38**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	4.138,66	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	**19.169,04**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxx	**4.716,80**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.002,53	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292	4.138,66	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	**9.857,99**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	**9.311,05**	

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxx	**968.536,08**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	71.909,62	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	485.922,68	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	**554.523,02**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxx	**742.305,53**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	61.629,11	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	482.448,01	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	**321.486,63**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	**233.036,39**	

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.3.6

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxx	**50.867.396,20**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	23.520.511,06	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	1.668.800,72	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-10.938.215,88	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	**61.780.890,66**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxx	
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)	**61.780.890,66**	

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Over te dragen kosten - verzekeringen	153.764,00
Over te dragen kosten - software	30.831,74
Over te dragen kosten - VME	450,39
Over te dragen kosten - onderhoudscontracten liften	373,18
Over te dragen kosten - aqua vital	426,89
Verkregen opbrengsten - VMSW subsidie FS3	1.170.656,64

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.7.1

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN HET KAPITAAL			
Kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	xxxxxxxxxx	100.000,00
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	(100)	100.000,00	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
Aandelen met nominale waarde 50 EUR		100.000,00	2.000
Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxx	
Gedematerialiseerde aandelen	8703	xxxxxxxxxx	

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	53.772,78	xxxxxxxxxx
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	xxxxxxxxxx	
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
Diverse aandeelhouders		53.772,78	

	Codes	Boekjaar
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Kapitaalbedrag	8721	
Aantal aandelen	8722	
Gehouden door haar dochters		
Kapitaalbedrag	8731	
Aantal aandelen	8732	
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen		
Als gevolg van de uitoefening van conversierechten		
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	
Bedrag van te plaatsen kapitaal	8741	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten		
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	
Bedrag van te plaatsen kapitaal	8746	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	8751	

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.7.1

	Codes	Boekjaar
Aandelen buiten kapitaal		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	
Daaraan verbonden stemrecht	8762	
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	

	Boekjaar
BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)	

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	10.517.233,81
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	10.517.233,81
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)	**10.517.233,81**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	49.058.902,94
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	49.058.902,94
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	**49.058.902,94**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	147.320.025,43
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	147.320.025,43
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	2.046.478,89
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	**149.366.504,32**

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.9

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen *(posten 450/3 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	871.548,10
Geraamde belastingschulden	450	76.222,47
Bezoldigingen en sociale lasten *(posten 454/9 en 179 van de passiva)*		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	217.573,68

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.9

OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen intresten ann VMSW-huur	1.151.800,68
Toe te rekenen kosten - algemeen	6.400,00
Projectsubsidies Koopwoningen - Vlaams Gewest	173.800,42

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	443.437,23	407.486,11
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	24	21
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	21,7	19,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	30.640	29.203
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.182.906,09	1.109.878,86
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	296.918,56	269.064,50
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	82.745,07	89.854,79
Andere personeelskosten	623	90.336,80	92.469,22
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.10

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	0,00	2.683,56
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	69.693,99	41.769,11
Teruggenomen	9113	0,00	1.148,84
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	5.888.092,00	5.649.761,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	5.649.761,00	4.390.216,00
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	968.455,94	944.988,25
Andere	641/8	74.154,63	868,00
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	1,00	0,50
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	1.724	1.012
Kosten voor de vennootschap	617	107.121,73	40.635,00

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	291.745,58	277.853,68
Interestsubsidies	9126	2.514.969,78	2.249.852,38
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502	14.758,67	19.660,87
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	**231.443,94**	**129.358,37**
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	**190.700,23**	**129.358,37**
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	190.700,23	0,00
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	0,00	129.358,37
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	**40.743,71**	**0,00**
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	0,00
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	**414,85**	**347,00**
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	**414,85**	**347,00**
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	347,00
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten:toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	**76.222,47**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	76.222,47
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	**1.905,38**
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	1.905,38
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Verworpen uitgaven		51.331,58

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	489.907,26	478.704,32
Door de vennootschap	9146	1.922.419,68	1.410.037,39
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	335.059,92	296.970,63
Roerende voorheffing	9148	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 hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.14

	Codes	Boekjaar
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 hypothekeren, 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	

	Codes	Boekjaar
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		4.144.228,13
Aankoopverplichting leveranciers begroot op		22.951.000,00
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	

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.14

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

	Boekjaar
BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN	
Erfpacht grond te Herzele (Kloosterpand) voor 99 jaar en voor een bedrag van 942 EUR per jaar tot en met 2093. Betreft nog 72 jaar x 942 EUR (2021 tot 2093)	67.824,00

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

	Code	Boekjaar
PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN		
Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk	9220	
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend		

	Boekjaar
AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven	

Nr.	0400.268.025	VOL-kap 6.14

	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)	

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	**46.761,94**
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	**7.686,30**
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	15.248,55
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

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 electrische 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 electrische 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 onderhoudsmaterieel over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde
- het meubilair over 10 jaar: 10% van de aanschaffingswaarde
over 5 jaar: 20% van de aanschaffingswaarde
- het kantoormaterieel 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 afschrijfbare 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 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 (15jaar), warmtepompen (15jaar), 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 2021 dezelfde manier van werken toegepast:
-maandelijkse 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 omafbetalingsplan 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 € 813.703,38 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies op het einde van het boekjaar.

Volgende kapitaalsubsidies werden ontvangen in 2021:
- Sint-Jorisstraat , Aalst: 778.566,95 EUR
- Fonteinbos: 2.288,94 EUR
- Isolatie spouw - diverse gemeentes: 615.700,94 EUR
- Karekietlaan: 69.022,73 EUR

- Isolatie + ketels - diverse gemeentes: 121.109,80 EUR

De afboekingen op de kapitaalsubsidie gebeuren op basis van de toegepaste afschrijving op het vast actief waarop de subsidie betrekking heeft:
- voor Dorps- en Stadsherwaardering:
Steen/Bokerstraat 1° fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
Keizer/De Ridderstraat 1° fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
Keizer/De Ridderstraat 2° fase: 1,5% van 5/6 van de toegekende subsidie
Steen/Bokerstraat 2° fase: 2% van de toegekende subsidie
Steenstraat 3° 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° fase: 2% van de toegekende subsidie
- Voor Bouw en Renovatie:
Deftinge, Hekkouter-/Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
Geraardsbergen, Concordia 4° fase: 2% van de toegekende subsidie
Ninove, Geraardsbergsestraat 30: 2% van de toegekende subsidie
Ninove, Polder 1° 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° fase: 2% van de toegekende subsidie
Welle, Kersenweg/Langestraat: 2% van de toegekende subsidie
Letterhoutem, Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
Welle, Herststraat, 4° fase: 2% van de toegekende subsidie
Letterhoutem, pastorij: 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° fase: 2% van de toegekende subsidie
Denderleeuw, Rodenbachtstraat: 2% van de toegekende subsidie
Bambrugge, Oudstwg/Prinsdaal 2° 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 2021 is er door onze vennootschap € 2.022.682,21 EUR geplaatst bij de VMSW.

Het loon van de Algemeen Directeur is volgens onderstaande Salarisschaal:
Salarisschaal Maximum
A214 € 109.379,14
brutojaarbezoldiging (aan 100%)
Vakantiegeld Eindejaarstoelage Dienstwagen
€ 7.143,09 € 8.403,63 Ja

Managementtoelage Minimum Maximum
€ 0,00 € 0,00
(t.o.v. 20% geïndexeerd jaarsalaris)
Type pensioenregeling Minimum Maximum
Te bereiken doel € 0,00 € 0,00
(t.o.v. maximale pensioen Vlaams ambtenaar met vergelijkbare bezoldiging)

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 6.20

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

SHM Denderstreek CVBA heeft de intentie om in de loop van 2022 een partiële splitsing door te voeren, door afsplitsen van activa en passiva naar een nieuw op te richten woonmaatschappij in de regio Vlaamse Ardennen Oost. Ingevolge deze partiële splitsing zal o.m. het onroerend goed in deze regio worden afgesplitst naar deze nieuwe woonmaatschappij. Volgens de huidige timing zal deze herstructurering plaatsvinden in de maand september 2022.

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 7

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

JAARVERSLAG

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 8

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

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 2021

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 2021, 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 28 mei 2019, 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 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK afgekort SHM DENDERSTREEK CVBA uitgevoerd gedurende tenminste 27 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 2021 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2021, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 272.391.032,15 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 1.234.076,01.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, 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

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG Réviseurs d'Entreprises, a Belgian BV/SRL and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Document Classification: KPMG Public

Zetel:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Ondernemingsnummer
0419.122.548
BTW BE 0419.122.548
RPR Brussel
IBAN : BE 95 0018 4771 0358
BIC : GEBABEBB

relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle 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.

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 2021

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.

— 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, 4 mei 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Digitally signed by Joris Mertens (Signature)
Date: 2022.05.04 21:21:07 +02'00'

Joris Mertens
Bedrijfsrevisor

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 10

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comites die voor de vennootschap bevoegd zijn: 33901

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	19.1	8,0	11,1
Deeltijds	1002	3.9	1,0	2,9
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	21.7	8,9	12,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	26.616	12.360	14.256
Deeltijds	1012	4.024	1.465	2.559
Totaal	1013	30.640	13.825	16.815
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.482.358,86		
Deeltijds	1022	170.547,66		
Totaal	1023	1.652.906,52	854.577,64	798.328,88
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	19.6	8,5	11,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	29.203	13.419	15.784
Personeelskosten	1023	1.561.267,00	781.490,00	779.777,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 10

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	20	4	22,60
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	18	4	20,6
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	1	8,90
lager onderwijs	1200	0	0	
secundair onderwijs	1201	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4	0	4,0
universitair onderwijs	1203	1	0	1,0
Vrouwen	121	12	3	13,70
lager onderwijs	1210	0	0	
secundair onderwijs	1211	4	3	5,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	6	0	6,0
universitair onderwijs	1213	2		2,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0	0	
Bedienden	134	20	4	22,6
Arbeiders	132	0	0	
Andere	133	0	0	

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	1,0	0,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	1.724	1.012
Kosten voor de vennootschap	152	107.121,73	40.635,42

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 10

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP 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	6	1	6,50
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	2	1	2,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	4	0	4,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	0	0	
Vervangingsovereenkomst	213	0	0	

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	4	0	4,00
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	0	0	
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	4	0	4,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	0	0	
Vervangingsovereenkomst	313	0	0	
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0	0	
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	0	0	
Afdanking	342	0	0	
Andere reden	343	4	0	4,0
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

Nr.	0400.268.025		VOL-kap 10

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	5	5811	11
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	89	5812	221
Nettokosten voor de vennootschap	5803	2.619,21	5813	6.503,89
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	2.619,21	58131	6.503,89
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	0	5831	0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	0	5832	0
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	0	5851	0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	0	5852	0
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

SHM DENDERSTREEK
31/12/2021

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)

SHM DENDERSTREEK

Heilig Hartlaan 54,
9300 Aalst

Telefoon
+32 (0) 53 77 15 18

BTW nr.
BE 0400.268.025

Email
communicatie@shmdenderstreek.be

Website
www.shm-denderstreek.be