JAARVERSLAG 2019

SHM
Sociale HuisvestingsMaatschappij
DENDERSTREEK

Raad van Bestuur

APPELMANS Jan		(overleden 12/01/2019)
COPPENS Katie		(tot 28/05/2019)
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	vert. door dhr. COUCKUYT Eddy	(tot 28/05/2019)
DE SAEDELEER Désiré	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
GEMEENTE ERPE – MERE	vert. door mevr. JANSSENS EMMA	(van 12/06/2019)
GEMEENTE LEDE	vert. door mevr. VAN de VELDE GEERTRUI gevolmachtigd bestuurder	
GEMEENTE OOSTERZELE	vert. door dhr. MEULEMAN CHRIST	(van 12/06/2019)
LATOIR Lieven		(tot 28/05/2019)
MATTHIJS Jean-Pierre	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	vert. door mevr. VAN KEYMOLEN PHAEDRA gevolmachtigd bestuurder	(van 12/06/2019)
QUINTELIER Leonard	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
SCHACK LUDWIG		(van 12/06/2019)
STAD AALST	vert. door mevr. SMEYERS SARA	(van 12/06/2019)
UYTTERSPROT Ilse		(overleden 04/08/2020)
VANDEN HERREWEGEN Johan	ondervoorzitter	
VAN DER POORTEN Mark	voorzitter	
VANSINTJAN Peter		(tot 28/05/2019)
VERCAMER Stefaan		(tot 28/05/2019)

Algemeen Directeur

DE VLIEGER Eddy

Directiecomité

DE SAEDELEER Désiré	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
GEMEENTE LEDE	vert. door mevr. VAN de VELDE GEERTRUI, gevolmachtigd bestuurder	
MATTHIJS Jean-Pierre	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	vert. door mevr. VAN KEYMOLEN PHAEDRA, gevolmachtigd bestuurder	(van 12/06/2019)
QUINTELIER Leonard	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
VANDEN HERREWEGEN Johan	ondervoorzitter	
VAN DER POORTEN Mark	voorzitter	
DE VLIEGER Eddy	Algemeen Directeur	

Intern audit comité

DE SAEDELEER Désiré	gevolmachtigd bestuurder	(tot 28/05/2019)
SCHACK LUDWIG		(van 12/06/2019)
STAD AALST	vert. door mevr. SMEYERS SARA	(van 12/06/2019)
VANDEN HERREWEGEN Johan	ondervoorzitter	
DE VLIEGER Eddy	Algemeen Directeur	

Commissaris

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

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 2019.

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 Woncode.

Maatschappelijke zetel
Heilig Hartlaan 54
9300 Aalst

ACTIVITEITENVERSLAG

SHM Denderstreek
2019

Inhoudstafel

VOORWOORD 17

1 TERREINEN EN PROJECTEN 19

1.1 AALST 19
1.1.1 Bestaande toestand – Nulmeting 20
1.1.2 Sociaal Objectief 20
1.1.3 Grondreserves 20
1.1.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 20
1.1.5 Analyse kandidaat-huurders Aalst 24

1.2 DENDERLEEUW 26
1.2.1 Bestaande toestand - Nulmeting 26
1.2.2 Sociaal Objectief 26
1.2.3 Grondreserves 27
1.2.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 27
1.2.5 Analyse kandidaat-huurders Denderleeuw 28

1.3 ERPE-MERE 30
1.3.1 Bestaande toestand - Nulmeting 30
1.3.2 Sociaal Objectief 30
1.3.3 Grondreserves 31
1.3.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 31
1.3.5 Analyse kandidaat-huurders Erpe-Mere 32

1.4 GERAARDSBERGEN 34
1.4.1 Bestaande toestand - Nulmeting 34
1.4.2 Sociaal Objectief 35
1.4.3 Grondreserves 35
1.4.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 36
1.4.5 Analyse kandidaat-huurders Geraardsbergen 40

1.5 HAALTERT 42
1.5.1 Bestaande toestand - Nulmeting 42
1.5.2 Sociaal Objectief 42
1.5.3 Grondreserves 42
1.5.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 43
1.5.5 Analyse kandidaat-huurders Haaltert 45

1.6 HERZELE 46
1.6.1 Bestaande toestand - Nulmeting 46
1.6.2 Sociaal Objectief 46
1.6.3 Grondreserves 47
1.6.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 47
1.6.5 Analyse kandidaat-huurders Herzele 51

1.7 LEBBEKE 54
1.7.1 Bestaande toestand - Nulmeting 54
1.7.2 Sociaal Objectief 54
1.7.3 Grondreserves 54
1.7.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 54
1.7.5 Analyse kandidaat-huurders Lebbeke 55

1.8 LEDE 57
1.8.1 Bestaande toestand - Nulmeting 57
1.8.2 Sociaal Objectief 57
1.8.3 Grondreserves 58
1.8.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 58
1.8.5 Analyse kandidaat-huurders Lede 60

1.9 LIERDE 62
1.9.1 Bestaande toestand – Nulmeting 62
1.9.2 Sociaal Objectief 62
1.9.3 Grondreserves 62
1.9.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 62
1.9.5 Analyse kandidaat-huurders Lierde 63

1.10 NINOVE 65
1.10.1 Bestaande toestand -Nulmeting 66
1.10.2 Sociaal Objectief 66
1.10.3 Grondreserves 66
1.10.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 66
1.10.5 Analyse kandidaat-huurders Ninove 69

1.11 OOSTERZELE 71
1.11.1 Bestaande toestand - Nulmeting 71
1.11.2 Sociaal Objectief 71
1.11.3 Grondreserves 71
1.11.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 72
1.11.5 Analyse kandidaat-huurders Oosterzele 74

1.12 SINT-LIEVENS-HOUTEM 76
1.12.1 Bestaande toestand - Nulmeting 76
1.12.2 Sociaal Objectief 76
1.12.3 Grondreserves 76
1.12.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 77
1.12.5 Analyse kandidaat-huurders Sint-Lievens-Houtem 79

1.13 WICHELEN 81
1.13.1 Bestaande toestand - Nulmeting 81
1.13.2 Sociaal Objectief 81
1.13.3 Grondreserves 81

1.14 ZOTTEGEM 82
1.14.1 Bestaande toestand - Nulmeting 82
1.14.2 Sociaal Objectief 83
1.14.3 Grondreserves 83
1.14.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding 85
1.14.5 Analyse kandidaat-huurders Zottegem 90

2 RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN 92

2.1 ENERGETISCHE RENOVATIES 92
2.1.1 Stand van zaken patrimonium m.b.t. doelstellingen ERP 2020 92
2.1.2 Energetische renovatiedossiers 94

2.2 OVERIGE RENOVATIES 96

2.3 ONDERHOUDSPLANNING PLANON 97

3 HUREN 98

3.1 INKOMENSGRENZEN 98

3.2 HUURDERS 99

3.3 TOEWIJZINGEN 2019 102

3.3.1 Huurprijzen 105
3.3.2 Personen ten laste (gezinskorting) 107
3.3.3 Basishuurprijs 107
3.3.4 Patrimoniumkorting 107
3.3.5 Minimale huurprijs 108
3.3.6 Aanpassing van de huurprijs 108
3.3.7 Huurachterstal 109
3.3.8 Lokale toewijzingsreglementen in ons werkgebied 110
3.3.9 Onderbezetting huurders 111
3.3.10 Tevredenheidsenquêtes huurders 115
3.3.11 Kandidaat-huurders 115

4 KOPEN 120

4.1 INKOMENSGRENZEN 120

4.2 KOPERS 120

4.3 VERKOCHTE WEDER INGEKOCHTE WONINGEN 121

4.4 AANKOOP DOOR ZITTENDE HUURDER 121

4.5 PROFIEL VAN DE KOPERS IN 2019 122

4.6 KANDIDAAT-KOPERS 124

5 LENEN 126

5.1 INKOMENSGRENZEN 126

5.2 VERSTREKTE KREDIETEN BIJ DE AANKOOP VAN GROEPSBOUWWONINGEN 126

5.3 VERSTREKTE KREDIETEN VOOR INDIVIDUELE VERRICHTINGEN 126

5.4 TEVREDENSHEIDSENQUÊTE LENERS, UITGEVOERD DOOR VMSW 127

5.5 TEVREDENHEIDSONDERZOEK KOPERS UITGEVOERD DOOR SHM DENDERSTREEK 128

5.6 CONCLUSIES 128

6 SOCIAAL BELEID 130

6.1 BEZICHTINGEN NIEUWE PANDEN 130

6.2 EERSTE HUISBEZOEK 131

6.3 BEVRAGING EERSTE HUISBEZOEK 132

6.3.1 communicatie 132

6.3.2 Technische aspecten 132

6.3.3 Algemene tevredenheid 133

6.4 BEWONERSPARTICIPATIE 133

6.5 LEEFBAARHEID 135

6.6 HUURACHTERSTAL 137

6.7 DOMICILIEFRAUDE 139

6.8 VERSNELDE TOEWIJZING 140

6.9 VERHUISBEWEGING (bij renovatie en afbraak) 141

6.10 UITDAGING 141

7 ALGEMEEN BEHEER 143

7.1 AANSTELLING NIEUWE BESTUURDERS 143

7.2 PERSONEEL EN WERKING 145

7.3 KLACHTENBEHANDELING 2019 146

8 COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING 147

8.1 COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING BJ 2019 147

8.1.1 Balans 147

8.1.2 Resultatenrekening 149

9 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM 151

10 OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN 151

11 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING 152

12 KAPITAALMUTATIES 152

13 VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN 152

14 BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS EN PRESTATIES VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS OF VENNOOTSCHAPPEN WAAR DE COMMISSARIS EEN BEROEPSMATIG SAMENWERKINGSVERBAND MEE HEEFT 152

15 DECHARGE BESTUURDERS EN COMMISSARIS 152

16 BENOEMINGEN BESTUURDERS 153

17 BIJKANTOREN 153

18 JAARREKENING 155

DANKWOORD 201

VOORWOORD

Dat 2020 onverwacht een kanteljaar wordt, is een open deur in trappen. Dat de gevolgen van de coronacrisis zich ook zeker zullen laten voelen op het vlak van sociale huisvesting hoeft geen toelichting. En wellicht zal de nasleep van deze crisis nog jaren duren.
Bij SHM Denderstreek willen wij ons dan ook engageren om voor iedereen die nood heeft aan kwalitatieve, sociale huisvesting een betrouwbare partner te zijn.

Uiteraard spelen de gemeenten en het woonbeleid dat zij bepalen hierin de dirigerende rol. SHM Denderstreek staat klaar om samen met hen de uitdagingen op het vlak van huisvesting de komende jaren het hoofd te bieden. Ze kunnen rekenen op onze volledige medewerking. Wij van onze kant willen in elk geval verder blijven inzetten op woning- en woonkwaliteit, op aanbod, service en menselijkheid.

SOCIAAL OBJECTIEF - Net zoals elke sociale huisvestingsmaatschappij ijken wij onze doelstellingen op de cijfers van het "sociaal objectief". We gaan hier dan ook verder in ons activiteitenverslag uitvoerig op in. Bijdragen aan het bereiken van dit objectief beschouwen we als één van onze kerntaken.
Sinds vorig jaar leverde SHM 148 huurwoningen op. Gezien de toenemende vraag naar huurwoningen geen overbodige luxe.
De teller van het aantal koopwoningen dat werd opgeleverd staat vandaag op 35.

WOONKWALITEIT - De Vlaamse Regering zet ook in deze legislatuur fors in op het thema "Energie". Om dat de huurders vaak tot de sociaal zwaksten van onze samenleving behoren, vinden wij het niet meer dan vanzelfsprekend om ons patrimonium energiezuiniger te maken.
Een groot deel van onze aandacht gaat dan ook uit naar renovatie, onderhoud en herstellingen. Al deze werken werden opgenomen in een 10-jarige onderhoudsplanning.

We kunnen tot slot alvast ook meedelen dat we ons boekjaar dit jaar opnieuw kunnen afsluiten met mooie cijfers, die uiteraard verder in het verslag worden toegelicht.

1. TERREINEN EN PROJECTEN

1.1. AALST

1.1.1. Aalst | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 244
Dendermondsesteenweg	6
Alfred Kelder-/De Ridderstraat	28
Onze Lieve Vrouwstraat	6
De Ridderstraat (St Jan de Deo)	25
Heilig Hartlaan	4
Withuisstraat	31
Appelstraat/O-L-Vrouwplein	14
Erembodegem II	43
Hofstade I	29
Hofstade, Hoogstraat	2
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Erembodegem, Hogeweg	11
Nieuwerkerken, Dorp	12
Aalst, Peperstraat	10
Aalst, Heilig Hartlaan	17
Aalst,Valerius De Saedeleerstraat	8
Verkochte huurwoningen Hofstade	-2
KOOP	**596**
Erembodegem I	34
Erembodegem II	32
Hofstade	36
Aalst, Hof Somergem	81
Nieuwerkerken,School-/Dwarsstraat	28
Hofstade, Biest	76
Hofstade, Dorp	25
Hofstade, Terbeken	22
Gijzegem, Dries	24
Gijzegem, Mimosastraat	96
Herdersem, Harding	77
Meldert, Goossenbroeck	33
Hofstade, Dorp, uitbreiding	2
Aalst, Heilig Hartlaan	11
Erembodegem, Fonteinbos	10
Aalst, Valerius De Saedeleerstraat	9
Verkoop wederingekochte	-2
KAVELS	**25**
Aalst, lot 1	3
Aalst, lot 2	22

Nulmeting (*) 31/12/2007
1322

(*) Nulmeting = het aantal sociale woongelegenheden op 31/12/2007 in die stad/gemeente.

1.1.2. Aalst | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
583	56	333	134

1.1.3. Aalst | Grondreserves

	TOTAAL	9ha 34a 09ca
Aalst	Sint Jorisstraat 26	26a 42ca
Aalst	Verastenstraat	3a 77ca
Aalst	Pier Kornel	8a 85ca
Gijzegem	Dorp/Neerhofstraat	13a 21ca
Hofstade	Weyveld	6ha 50a 85ca
Nieuwerkerken	Restert	91a 28ca
Moorsel	Pee Klakstraat	1ha 39a 71ca

1.1.4. Aalst | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ AALST - Sint-Jorisstraat 26

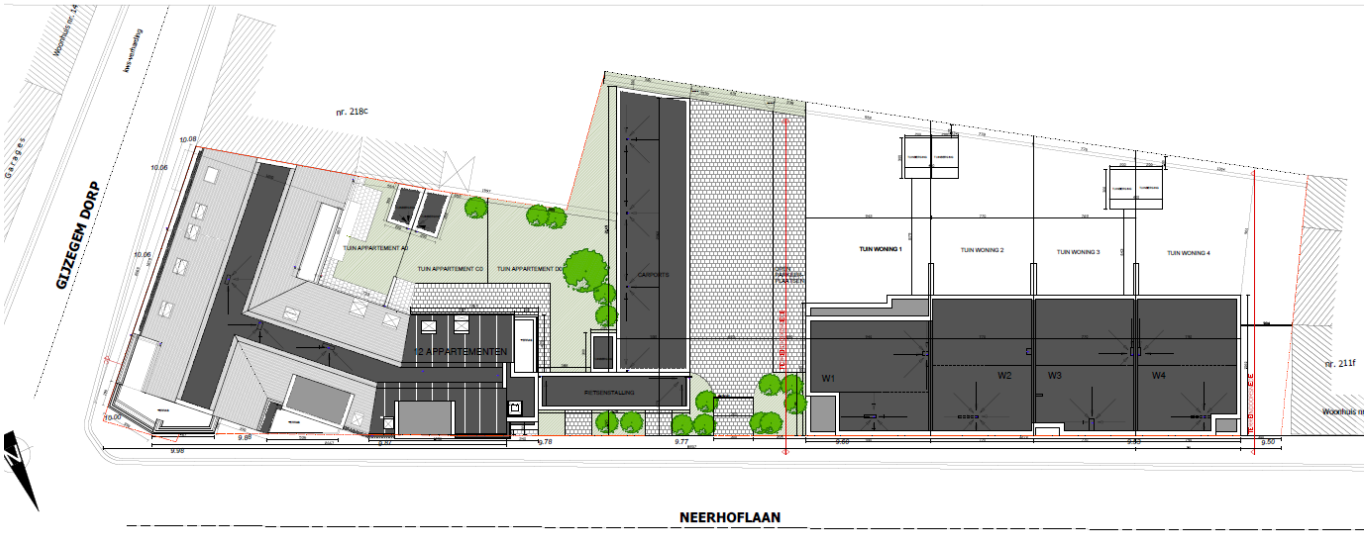
Dit project betreft de verbouwing van het “Groen Kruis” tot 36 appartementen en 2 commerciële/handelsruimtes. Het dossier wordt in 2 delen uitgevoerd: de sloop van een deel van het gebouw en de inrichting enerzijds en de eigenlijke verbouwing anderzijds.
De slopingswerken werden uitgevoerd in 2015/2016.

De openbare aanbesteding voor de bouw van 17 huur- en 19 koopappartementen vond plaats op 2 juni 2015.
De werken werden besteld bij de firma Everaert-Cooreman NV uit Overmere voor een bedrag van €6.723.548,10.
De werken zijn van start gegaan op 7 maart 2016, de oplevering is voorzien omstreeks de zomer 2020.

☐ AALST | GIJZEGEM, Gijzegemdorp

Het betreft het bouwen van 4 koopwoningen en een meergezinswoning met 12 huurappartementen en carports. De werken worden uitgevoerd door de firma Damman t.b.v. € 2.037.891,56 en zijn gestart op 18 juni 2018. De uitvoeringstermijn bedraagt 500 kalender-dagen.

Deze 16 woongelegenheden zullen vermoedelijk opgeleverd worden half juni 2020.



AALST | HOFSTADE, Weyveld

Omwille van de grootte van het project werd dit opgedeeld in 2 percelen, waarvoor er elk een andere ontwerper aangesteld werd m.n. BOB361 en L3M. De voorontwerpen van alle woningen en van alle appartementen werden gunstig geadviseerd door de VMSW.

In het voorjaar 2017 werd er een 2e verkavelingsaanvraag ingediend na het bekomen van een akkoord met de NMBS. Echter omwille van het feit dat een buurtweg het projectgebied doorkruist, kon er geen vergunning afgeleverd worden. Begin 2018 werd er een procedure gestart om deze buurtweg af te schaffen. Deze procedure werd stopgezet omdat de wetgeving inmiddels is gewijzigd.

In het najaar 2019 – voorjaar 2020 werd dit project en de te volgen procedure opnieuw een paar keer besproken met o.a. de stad. We hopen net voor de zomer een nieuwe verkavelingsaanvraag en omgevingsaanvraag voor de wegenis in te dienen.

AALST - Site Tupperware - Pier "Kornel"

Dit project betreft de reconversie van de oude "Tupperware fabriek" naar een huisvestingsproject. Op deze locatie zullen er 19 koopappartementen en 4 koopwoningen gebouwd worden.

Dit project werd aanbesteed op 13/11/19. Denc Studio voerde het nazicht uit en leverde het aanbestedingsverslag af op 23/01/2020. Onze RVB keurde de bestelling goed in het voordeel van Everaert-Cooreman, onder voorbehoud van nazicht door VMSW.
Dit voorjaar 2020 zullen de werken dan ook van start gaan.

AALST | NIEUWERKERKEN, Restert 1

Architectenbureau Artec+ rondde het afbraakdossier af ter verkrijging van een sloopvergunning. Helaas werd deze geweigerd door de stad. Een procedure bij de Deputatie werd opgestart met als resultaat dat de sloopvergunning werd afgeleverd. Echter had de stad Aalst een procedure opgestart bij de Raad Voor Vergunningsbetwistingen.

Op 3/12/19 ontvingen we van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de goedkeuring om de woning af te breken. In de loop van 2020 starten we een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking om de woning te slopen.

AALST - Verastenstraat 1

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

AALST | MOORSEL, Pee Klakstraat 19

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

De sloopvergunning werd bekomen waardoor het dossier kon aanbesteed worden.
Firma Cosmo voerde in 2019 deze de afbraakwerken uit voor een bedrag van € 14.691,30

AALST | EREMBODEGEM, Stijn Streuvelsstraat - Pater Rasschaertlaan

Deze woonwijk is één van onze oudste woonwijken.

In het verleden werden er reeds renovaties uitgevoerd maar er dringen zich opnieuw renovaties op ten gevolge van waterinfiltraties en condensatieproblemen. Bovendien is de interne indeling van de appartementen niet ideaal en te beperkt waardoor we problemen ondervinden bij de verhuring van deze appartementen. Er werd dan ook beslist om een vervangingsbouw te realiseren.

Het bureau DAT-Architecten werd aangesteld als ontwerper. Het voorontwerp, omvattende 44 huurappartementen + 10 koopwoningen, werd opgemaakt en werd reeds meerdere keren besproken met de stad en met de VMSW.

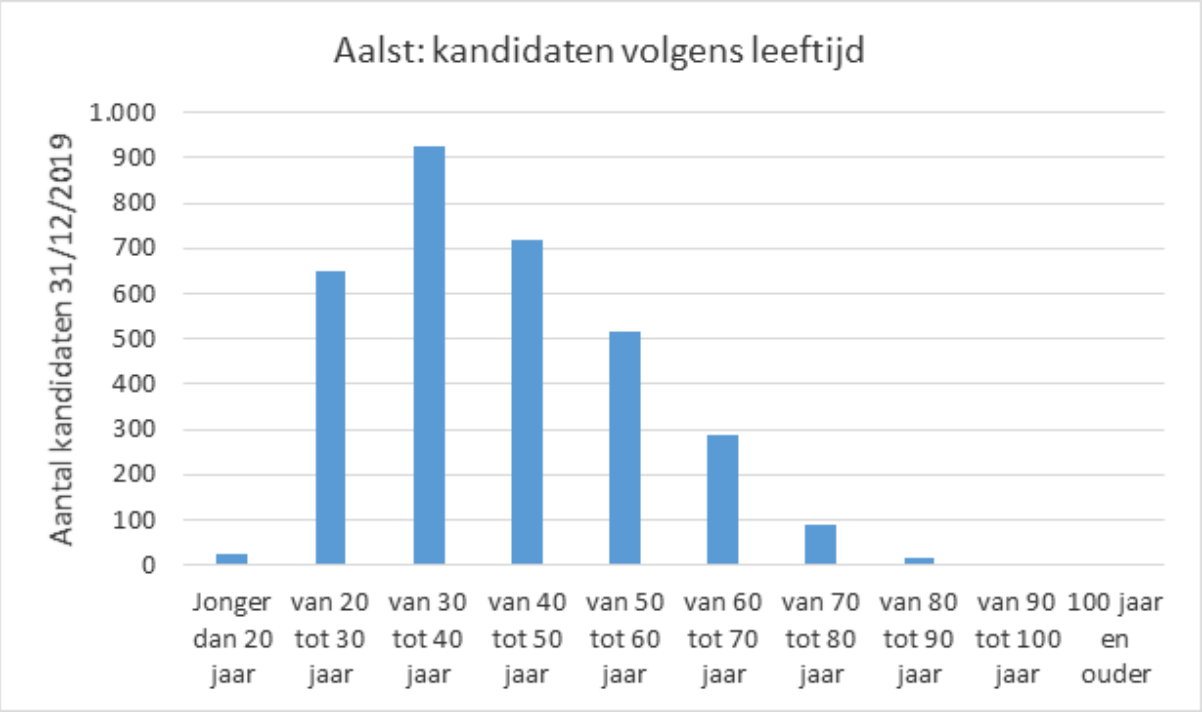
We hopen in het najaar 2020 de omgevingsaanvraag te kunnen indienen.

1.1.5. Aalst | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 3.227 kandidaat-huurders ingeschreven.

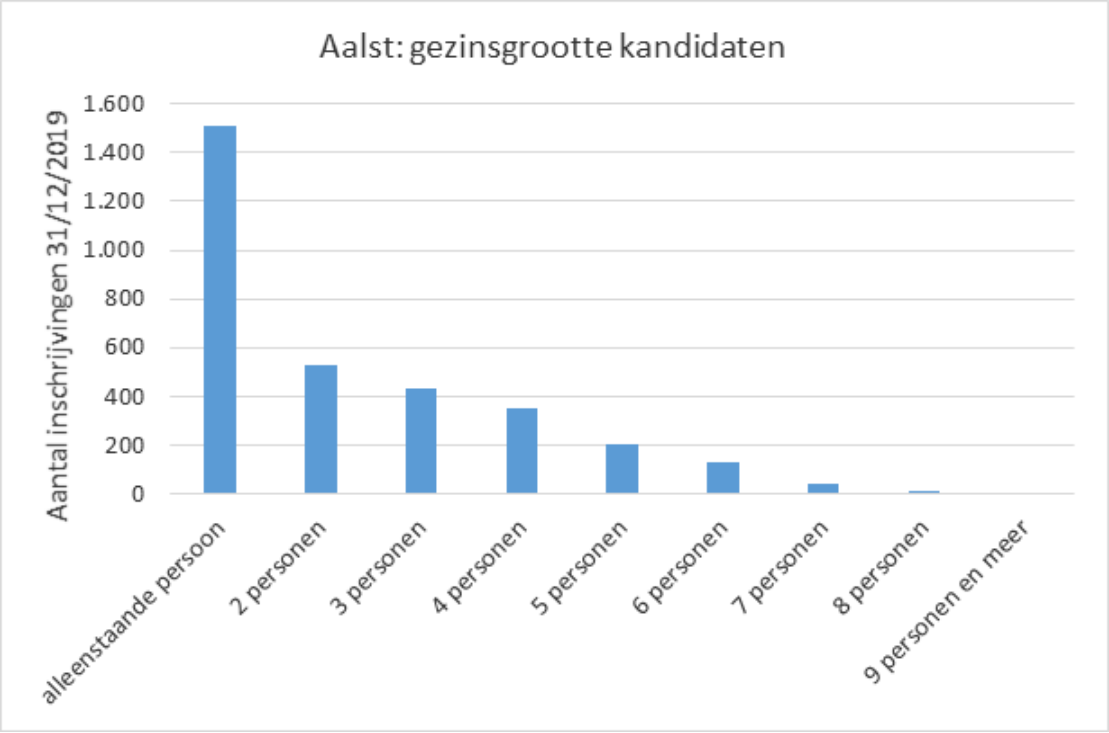
☐ LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

AALST - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	25
van 20 tot 30 jaar	649
van 30 tot 40 jaar	925
van 40 tot 50 jaar	719
van 50 tot 60 jaar	514
van 60 tot 70 jaar	286
van 70 tot 80 jaar	90
van 80 tot 90 jaar	18
van 90 tot 100 jaar	1
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

AALST - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	1512
2 personen	528
3 personen	436
4 personen	349
5 personen	204
6 personen	128
7 personen	44
8 personen	12
9 personen en meer	6



1.2. DENDERLEEUW

1.2.1. Denderleeuw | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 66
Welle, Kerkstraat	1
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Denderleeuw,A. Rodenbachstraat	12
Welle, Groeneweg	17
Welle, Langestraat/Kersenweg	10
Iddergem, Klarestraat	2
Denderleeuw, Bloemendaal	24

Nulmeting 31/12/2007
327

KOOP	690
Denderleeuw, Ringlaan	152
Denderleeuw, Wijngaardstr. /Steenweg	11
Denderleeuw, De Brabanterstraat	26
Iddergem, Braamvelden	92
Iddergem, Leliestraat/Hoekstraat	27
Iddergem, Parochiestraat	10
Welle, Steenveld	284
Welle, Hertstraat I	6
Welle, Hertstraat II	8
Welle, Hertstraat III	10
Denderleeuw, Huissegemstraat	6
Iddergem, Carre	13
Denderleeuw, De Brabanterstraat	6
Denderleeuw, Bloemendaal	12
Iddergem, Groebel	24
Iddergem, Sypestraat	3

KAVELS	0

1.2.2. Denderleeuw | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
125	65	82	0

1.2.3. Denderleeuw | Grondreserves

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

1.2.4. Denderleeuw | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ DENDERLEEUW IDDERGEM, Groebel

De 24 koopwoningen werden gebouwd door de firma Wyckaert uit Gent voor een eindbedrag van € 3.159.573,89. De oplevering vond plaats op 9 maart 2017.

De tweede fase van de omgevingswerken (aanleg voetpaden) werd uitgevoerd door aannemer Verdonck uit Wanzele.
Deze werken werden opgeleverd op 25/9/19 voor een bedrag van € 236.883,35 , het aandeel voor SHM Denderstreek bedraagt € 97.376,03.

☐ DENDERLEEUW - Thontlaan

Het project werd indertijd opgestart als een huurproject. Op vraag van het college zullen we dit project volledig herbekijken en zullen we koopappartementen realiseren i.p.v. huurappartementen. Het voorontwerp wordt momenteel besproken met de gemeente.

☐ DENDERLEEUW | IDDERGEM, Braamvelden

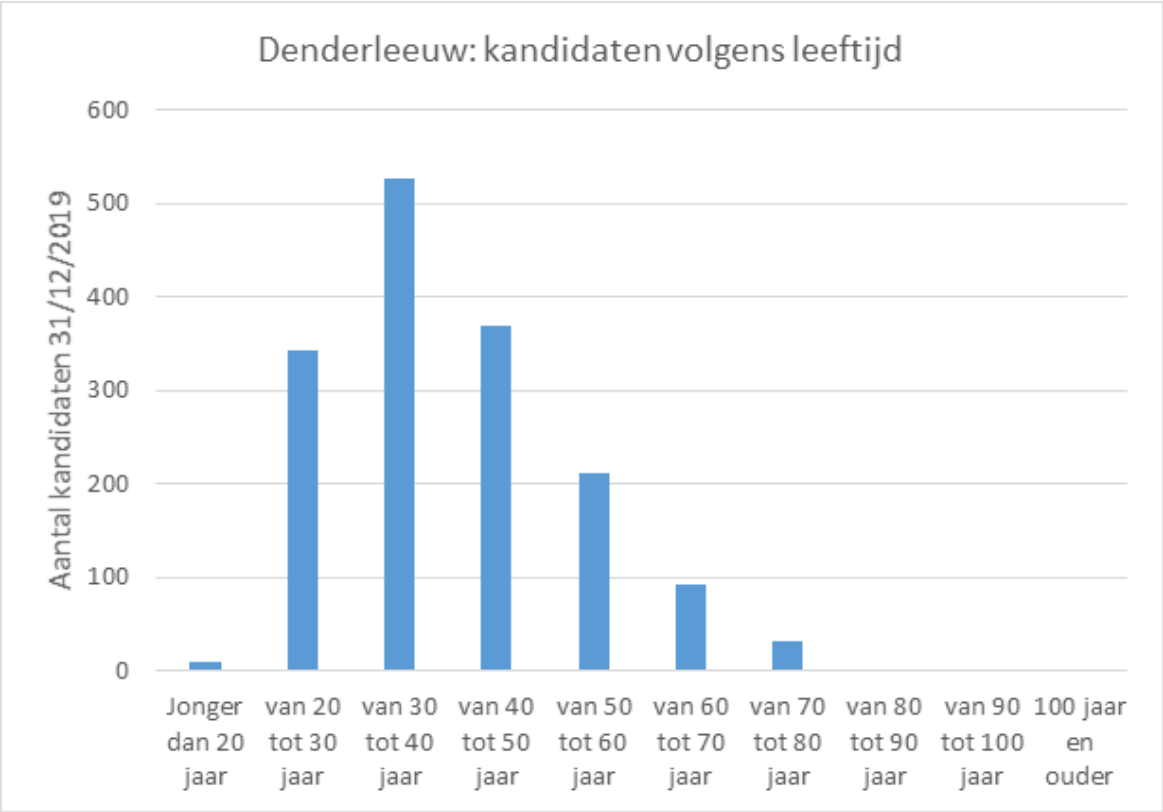
Dit betreft de realisatie van een WUG. Alle gronden werden verworven op 23/05/2012.
Het gemeentebestuur heeft ons gevraagd om het project 'on hold' te plaatsen.

1.2.5. Denderleeuw | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.585 kandidaat-huurders ingeschreven.

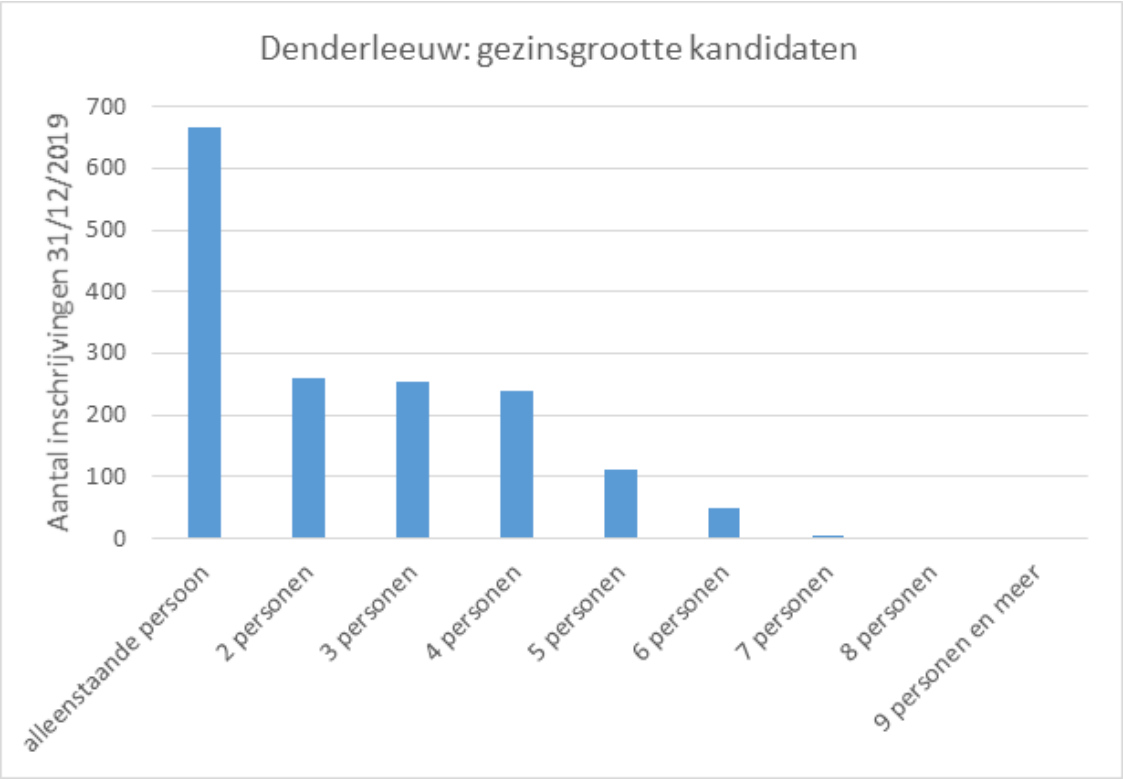
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

DENDERLEEUW - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	9
van 20 tot 30 jaar	342
van 30 tot 40 jaar	527
van 40 tot 50 jaar	370
van 50 tot 60 jaar	212
van 60 tot 70 jaar	92
van 70 tot 80 jaar	31
van 80 tot 90 jaar	2
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

DENDERLEEUW - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	666
2 personen	261
3 personen	253
4 personen	239
5 personen	112
6 personen	49
7 personen	3
8 personen	0
9 personen en meer	0



1.3. ERPE-MERE

1.3.1. Erpe-Mere | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 265
Burst I	3
Burst II	57
Erondegem	14
Erpe	26
Mere	77
Oudenaardsesteenweg 401	1
Bambruggedorp	17
Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal I	15
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal I	13
Burstdorp	14
Burst, Ninovestraat	30
Verkochte huurwoningen	-2

Nulmeting 31/12/2007
210

KOOP	230
Burst I	8
Burst II	49
Erondegem	12
Mere	64
Erpe, Schonegem	62
Oudenaardsesteenweg/Kwalestraat	6
Burst, Ninovestraat	29

KAVELS	23
Burst, Ninovestraat	23

1.3.2. Erpe-Mere | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
140	55	17	22

1.3.3. Erpe-Mere | Grondreserves

	TOTAAL	18a 70ca
Erpe-Mere	Spoorwegstraat	18a 70ca

1.3.4. Erpe-Mere | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ ERPE-MERE | BURST - BPA Station, Ninovestraat

De bouw van 29 koopwoningen en 30 huurappartementen werd uitgevoerd door de firma Damman voor een eindbedrag van € 6.369.406,85. De oplevering vond plaats op 30 augustus 2018.
De 3de fase van de omgevingswerken werd gegund aan De Mol Grondwerken uit Lochristi voor een bedrag van € 740.454,12 €. De voorlopige oplevering van deze omgevingswerken ging door op 23/8/19 voor een bedrag van € 620.826,81, waarbij het aandeel van SHM Denderstreek € 170.258,72 bedroeg.

☐ ERPE-MERE | ERONDEGEM - Kuilstraat

Op dit perceel zouden er 6 appartementen kunnen gerealiseerd worden door middel van een erfpacht van 50 jaar op de grond. De onderhandelingen met vzw De Kerkfabriek Sint-Pietersbanden hebben lange tijd aangesleept maar dit voorjaar 2020 kan de erfpacht-overeenkomst getekend worden.
De ontwerper, Marc Schotte, is het voorontwerp aan het opmaken.

☐ ERPE-MERE - Bosstraat-Magerstraat

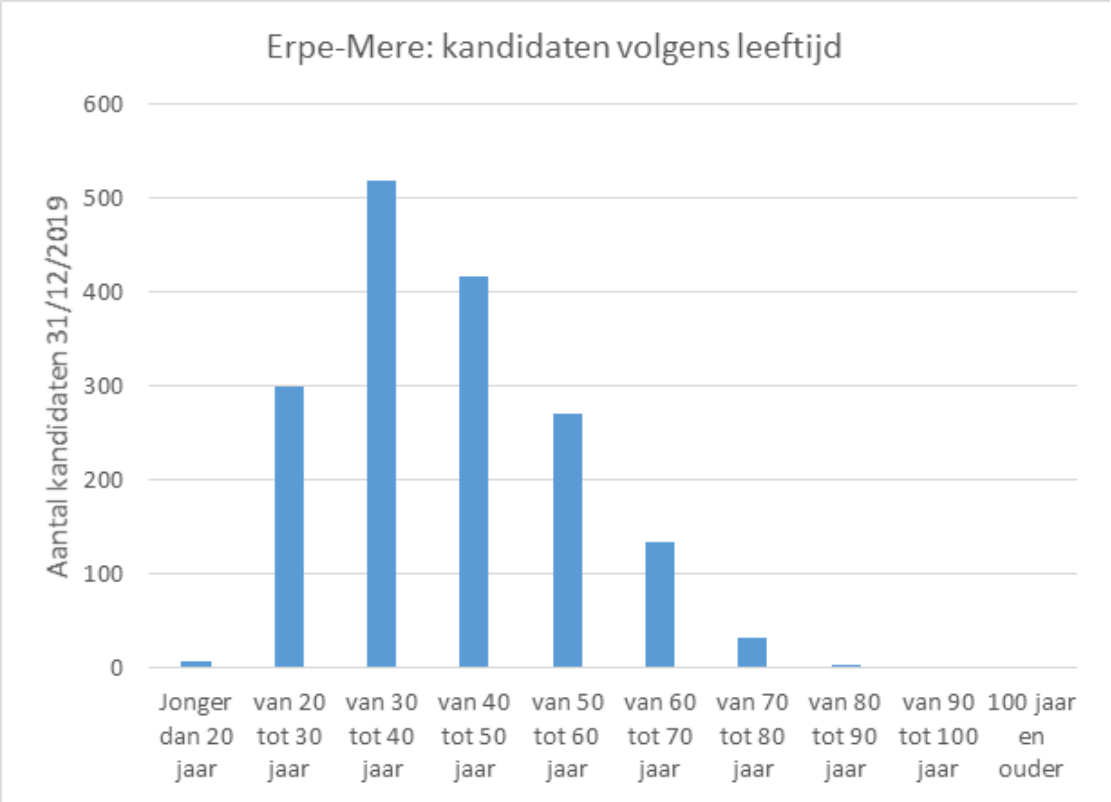
Dit project omvat de bouw van 16 huurappartementen. Het architectenbureau MAN ARCHITECTEN BV-CVBA maakte het schetsontwerp op en diende de omgevingsaanvraag in.
De omgevingsvergunning werd bekomen in maart 2020 waardoor het ontwerpdossier nu in opmaak is.

1.3.5. Erpe-Mere | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.683 kandidaat-huurders ingeschreven.

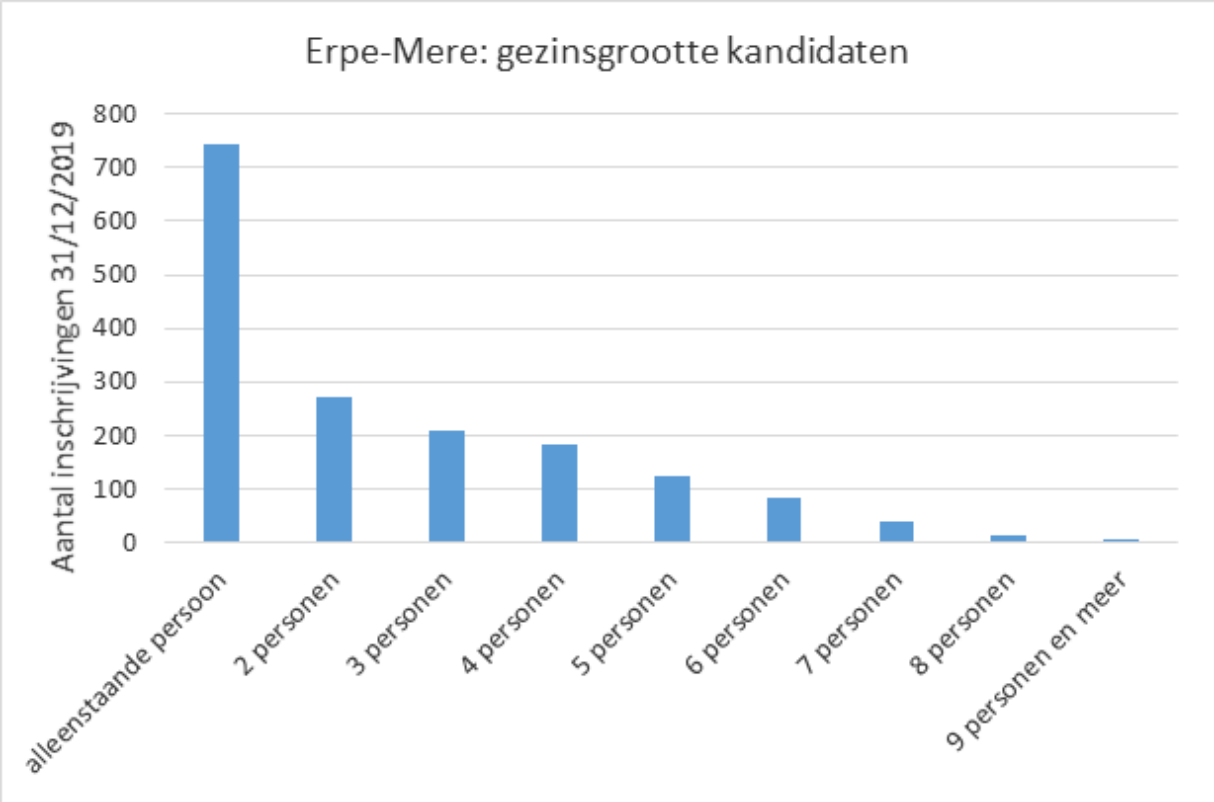
☐ LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

ERPE-MERE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	7
van 20 tot 30 jaar	299
van 30 tot 40 jaar	519
van 40 tot 50 jaar	417
van 50 tot 60 jaar	270
van 60 tot 70 jaar	134
van 70 tot 80 jaar	33
van 80 tot 90 jaar	4
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

ERPE-MERE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	742
2 personen	273
3 personen	210
4 personen	185
5 personen	124
6 personen	85
7 personen	41
8 personen	13
9 personen en meer	6



1.4. GERAARDSBERGEN

1.4.1. Geraardsbergen | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 357
Frans Renswijk	1
Gasthuisstraat 169	1
Concordia, 1° fase	39
Concordia, 2° fase	36
Concordia, 3° fase	23
Concordia, 4° fase	8
Steen-/Bokerstraat 1° fase	9
Steen-/Bokerstraat 2° fase	14
Steenstraat 3° fase	18
Weverijstraat	5
Stationsplein	9
Goeferdinge, Overpoort	83
Goeferdinge, Kastanjestraat	13
Moerbeke	15
Onkerzele	1
Overboelare	10
Schendelbeke	26
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Goeferdinge, Overpoort 11	1
Overboelare	1
Zandbergen	14
Verkochte huurwoningen	-2
Goeferdinge, uitbreiding fase 1	24
Onkerzele, Brekpot	8

Nulmeting 31/12/2007
311

KOOP	68
Goeferdinge	14
Schendelbeke	34
Concordia, 1° fase	2
Goeferdinge, uitbreiding fase 1	12
Onkerzele, Brekpot	6

KAVELS	110
Goeferdinge, lot 1	21
Goeferdinge, lot 2	9
Goeferdinge, lot 3	45
Moerbeke, lot 1	7
Moerbeke, lot 2	7
Moerbeke, lot 3	18
Idegem	3

1.4.2. Geraardsbergen | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
247	46	110	250

1.4.3. Geraardsbergen | Grondreserves

	TOTAAL	9ha 55a 40 ca
Goeferdinge	Overpoort	2ha 00a 40ca
Goeferdinge	Oudenaardsestraat	47a 80ca
Geraardsbergen	Penitentenstraat 27	17a 30ca
Idegem	Tussen 2 Heerwegen	1ha 72a 20ca
Schendelbeke	Ooivaarsnest	5ha 70a 82ca
Geraardsbergen	Weverijstraat	5a 13ca

1.4.4. Geraardsbergen | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ GERAARDSBERGEN | GOEFERDINGE - Uitbreiding

Dit project omvat 3 fasen, met in totaal 108 woongelegenheden.
De bouwvergunning voor de 2e fase, omvattende de bouw van 13 huurwoningen + 16 koopwoningen, werd verkregen op 13 maart 2017.
De aanbesteding ging door op 15 november 2017. De laagste regelmatige inschrijver was Damman uit Deerlijk met een bestelbedrag van € 4.163.283,09.
De start der werken werd vastgelegd op 28 januari 2019 en de uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen. De voorlopige oplevering van fase 2 zal doorgaan in september 2020.

De aanbesteding van fase 3 ging door op 2/12/19. NV Damman was opnieuw de laagste bieder en de bestelling werd overgemaakt voor een bedrag van € 6.228.494,78.
Deze werken zijn gestart op 10 april 2020, de termijn bedraagt 550 kalenderdagen.

De infrastructuur- en omgevingswerken worden uitgevoerd door NV Soga uit Verrebroek, voor een bedrag van €2.339.041,54. Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedraagt €717.205,43.

De werken gebeuren gefaseerd, aangepast aan de uitvoering van de woningbouw.

☐ GERAARDSBERGEN - "Arme Klaren", Penitentenstraat 27

Het project werd na vele besprekingen en overleg met de buurtbewoners aangepast en omvat nu 16 appartementen, waarvan 6 koop- en 10 huurappartementen.
De bouwvergunning werd bekomen op 26 maart 2018. De werken zullen in twee fasen uitgevoerd worden. De eerste fase omvat de sloopwerken en de grondkeringswerken.

Deze werken werden aanbesteed op 21 november 2019 en zijn gestart op 16 maart 2020.
Uitvoerder is Aclagro uit Wondelgem voor een bedrag van € 968.495,77.

In een tweede fase zullen dan de renovatie- en nieuwbouwwerken uitgevoerd worden.

GERAARDSBERGEN | IDEGEM - Hoogkouter

Het project omvat 20 koopwoningen en 44 huurgelegenheden.

De infrastructuurwerken worden uitgevoerd door aannemer Tavernier, Bruisbeke 81 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 werden aanbesteed op 16 december 2019. Laagste inschrijver was Recon uit Adegem met een bedrag van € 8.405.004,65.

De werken zullen dit voorjaar van start gaan.

GERAARDSBERGEN | SCHENDELBEKE - Dagmoedstraat/Ooievaarsnest

Het totale project omvat de bouw van 94 huur- en 50 koopentiteiten, verdeeld over 3 fasen. De eerste fase omvat het bouwen van 40 koopwoningen en 10 huurwoningen.

De aanbesteding vond plaats op 4 juli 2017. Na het nazicht bleek firma Damman de laagste bieder voor een bestelbedrag van € 7.489.206,24. De startdatum werd bepaald op 23 april 2018 voor een termijn van 560 kalenderdagen. De werken zullen afgerond worden in juni 2020.

Het voorontwerp van fase 2 (44 huurappartementen) wordt momenteel volledig herwerkt tgv de adviezen van de brandweer.

Er moet hiervoor een verkavelingswijziging en een wijziging van het rooilijnenplan ingediend worden. We hopen deze aanvraag nog dit voorjaar te kunnen indienen.

GERAARDSBERGEN - Weverijstraat 51-65

De verwerving van 4 woningen gebeurde door het 2e Comité tot Aankoop te Gent. De meest recente aankoop geschiedde voor een notaris. Van de 8 woningen dienen we er nog 3 te verwerven.

Na afbraak van deze woningen worden er 6 huurwoongelegenheden gebouwd.
Het voorontwerp van de vervangingsbouw werd reeds gunstig geadviseerd door de VMSW.
Het is nu wachten op de verwerving van de 3 resterende woningen.

Er werden ons bovendien via het voorkooprecht 2 aanpalende woningen aangeboden.
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.

☐ GERAARDSBERGEN | GOEFERDINGE - Oudenaardestraat

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

In 2016-2017 werd er tweemaal een bouwaanvraag ingediend. De eerste keer werd de bouwaanvraag ingetrokken en werden de plannen zeer beperkt gewijzigd. De tweede bouwaanvraag werd
geweigerd, vooral omwille van bezwaren van buurtbewoners.

Dit voorjaar zullen we opnieuw een omgevingsaanvraag indienen, en dit m.b.t.
2 appartementsgebouwen.

☐ GERAARDSBERGEN - Hoek Vredestraat/Denderstraat

De laatste noodzakelijke woningen om dit project te kunnen realiseren, werden verworven in 2019.
Voor dit project werd een wedstrijd georganiseerd voor de aanstelling van een ontwerper.
Er werden in de tweede fase 5 bureaus uitgenodigd voor de indiening van een schetsontwerp waarvan er uiteindelijk 3 hebben deelgenomen. Op 26 februari ll. werd door de jury beslist om Artec+ uit Welle aan te stellen als ontwerper. Zij scoorden o.m. het best op architecturale kwaliteit en op vlak van duurzaamheid.

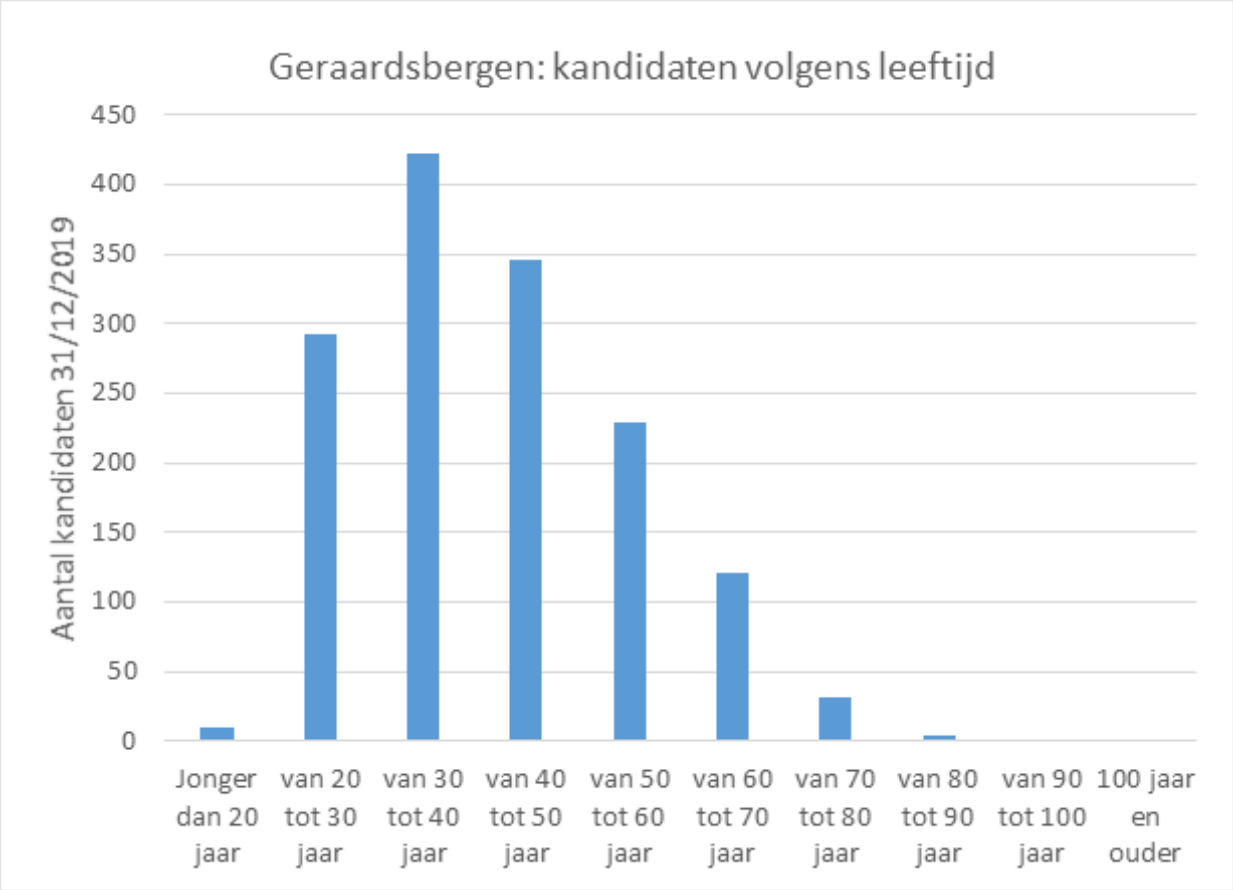
Het ontwerp van Artec+ omvat 23 appartementen. De raming werd bepaald op €3.650.000.

1.4.5. Geraardsbergen | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.456 kandidaat-huurders ingeschreven.

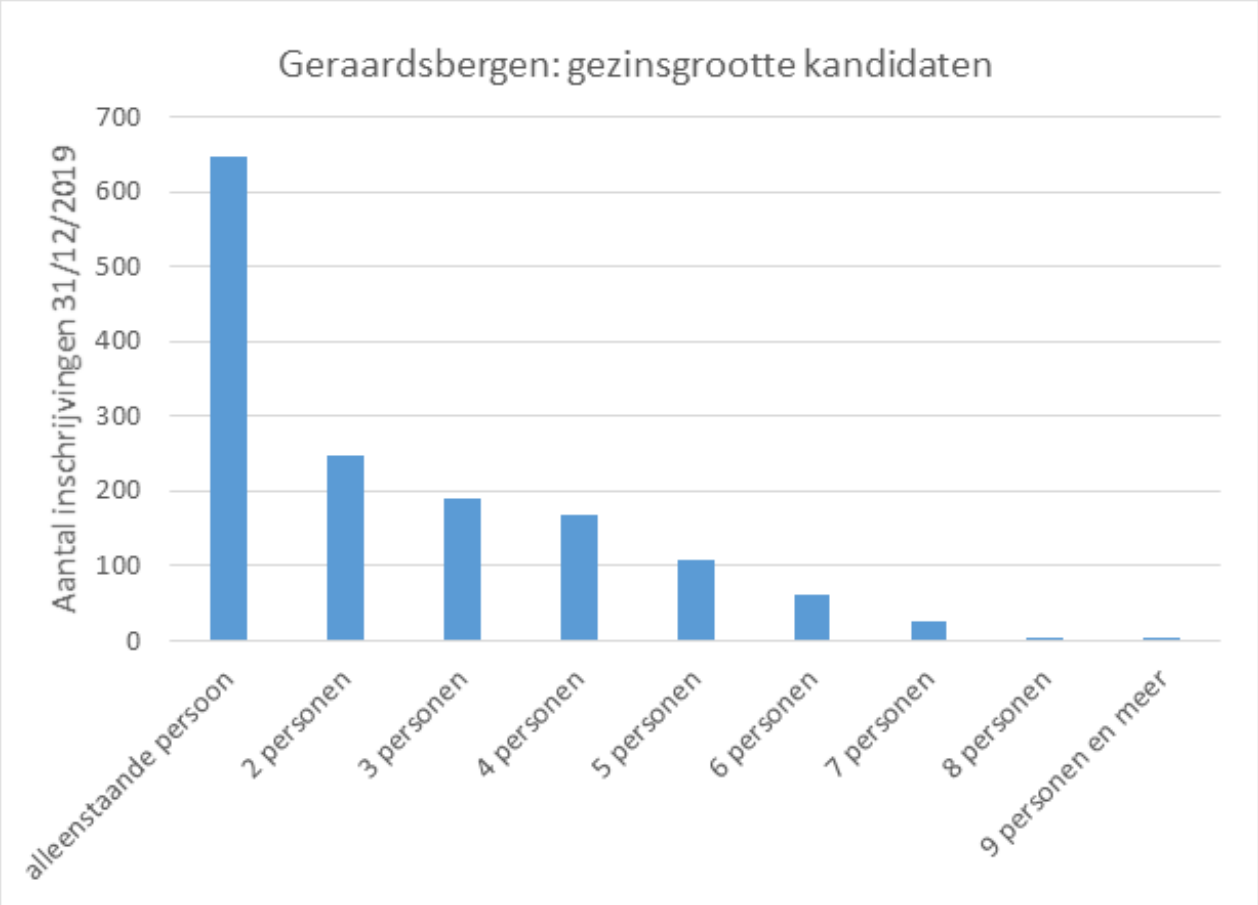
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

GERAARSDSBERGEN - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	10
van 20 tot 30 jaar	292
van 30 tot 40 jaar	422
van 40 tot 50 jaar	346
van 50 tot 60 jaar	229
van 60 tot 70 jaar	121
van 70 tot 80 jaar	31
van 80 tot 90 jaar	4
van 90 tot 100 jaar	1
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

GERAARSDSBERGEN - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	648
2 personen	248
3 personen	190
4 personen	167
5 personen	107
6 personen	61
7 personen	27
8 personen	3
9 personen en meer	4



1.5. HAALTERT

1.5.1. Haaltert | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 112
Haalter I	9
Haalter II	101
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Kerksken, Beekstraat	8
Verkochte huurwoningen	6

Nulmeting 31/12/2007
110

KOOP	141
Haalter I	18
Haalter II	54
Kerksken, Deeskensveld	69

KAVELS	81
Haalter, lot 1	58
Haalter, lot 2	6
Haalter, lot 3	17

1.5.2. Haaltert | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
153	2	22	80

1.5.3. Haaltert | Grondreserves

Geen grondreserves in Haaltert.

1.5.4. Haaltert | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ HAALTERT | KERKSKEN - WUG Kerkskenveld

Op regelmatige basis gaat er een vergadering door met een delegatie van eigenaars van percelen, gelegen in het WUG te Kerksken, Kerkskenveld.
Het is 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.

De procedure m.b.t. aanstelling van een ontwerper infrastructuur is momenteel lopende.

☐ HAALTERT - Projecten in onderzoek

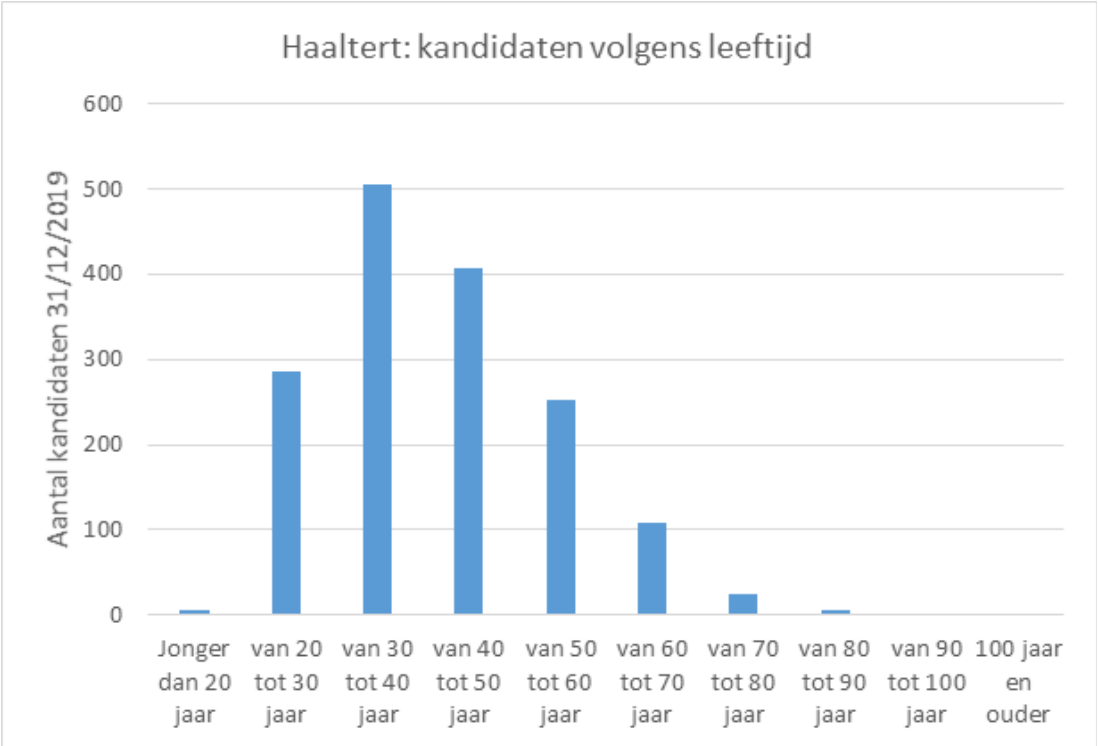
Bruusltraat - Stationsstraat

1.5.5. Haaltert | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.594 kandidaat-huurders ingeschreven.

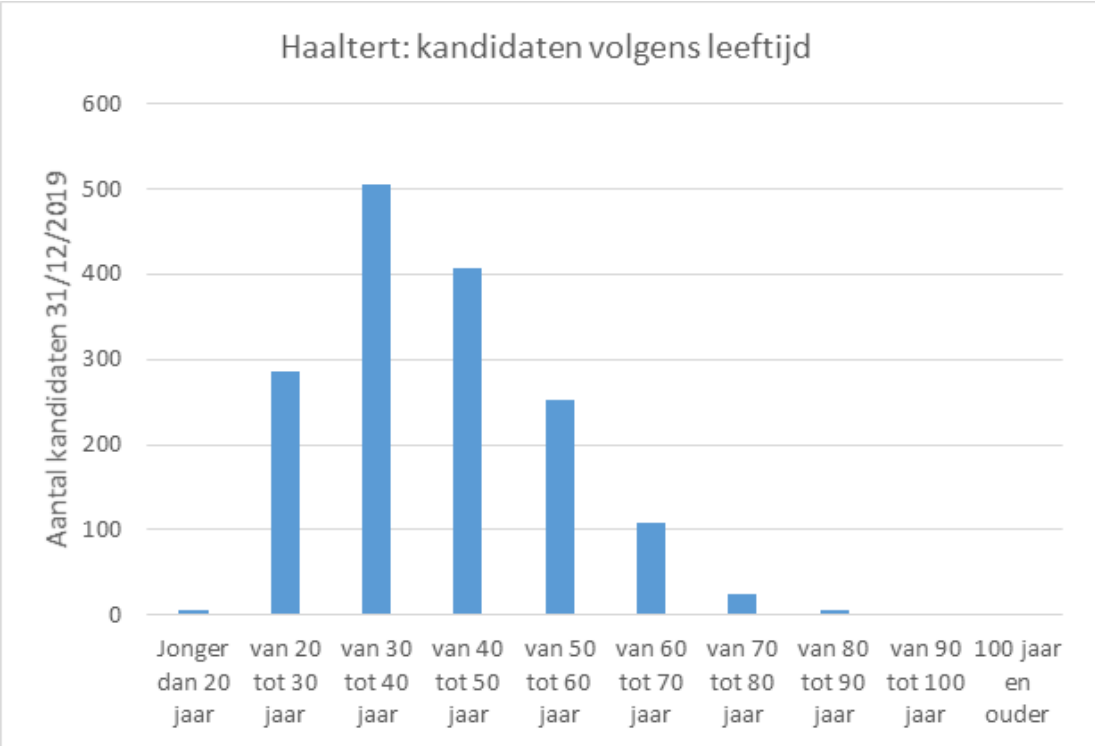
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

HAALTERT - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	5
van 20 tot 30 jaar	285
van 30 tot 40 jaar	506
van 40 tot 50 jaar	407
van 50 tot 60 jaar	252
van 60 tot 70 jaar	108
van 70 tot 80 jaar	25
van 80 tot 90 jaar	6
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

HAALTERT - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	681
2 personen	244
3 personen	201
4 personen	191
5 personen	132
6 personen	89
7 personen	35
8 personen	13
9 personen en meer	5



1.6. HERZELE

1.6.1. Herzele | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 193
Herzele	49
Herzele, Kloosterstraat	15
Herzele, Schoolstraat	3
Herzele, Schoolstraat/Invaliden	16
Borsbeke, Vondelstraat	10
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Herzele, Houtemstraat	5
Herzele, Sint-Lievenslaan	4
Borsbeke, Vondelstraat II	24
Hillegem, Ledebergstraat	10
Herzele, Lindestraat	24
Herzele, Evendael	12
Herzele, Groenlaan	21

Nulmeting 31/12/2007
93

KOOP	11
Herzele, Evendael	11

KAVELS	123
Herzele, lot 1	72
Herzele, lot 2	51

1.6.2. Herzele | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
138	100	7	210

1.6.3. Herzele | Grondreserves

	TOTAAL	14ha 28a 44 ca
Herzele	Solderhout	12ha 65a 50ca
Herzele	Kerkkouter	36a 34ca
Ressegem	Goezestraat 16/18	14a 70ca
Hillegem	Stekelbos	1ha 11a 90ca

1.6.4. Herzele | Beknopte omschrijvingvan: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ HERZELE - Evendael

Het project omvat 12 huurappartementen, 7 koopappartementen en 4 koopwoningen. De werken werden uitgevoerd door NV Damman voor een bedrag van € 2.619.019,01 (oplevering 10 juli 2018).

Voor de omgevingswerken werd door de VMSW-studiebureau D+A Consult aangesteld. Na lang aanslepen werd het dossier op 23 mei 2017 eindelijk aanbesteed. Echter ging de Inspecteur van Financiën niet akkoord met het toewijzingsbedrag, daar het subsidieplafond per sociale woning overschreden werd. Uiteindelijk liet de VMSW weten dat dit dossier moest heraanbesteed worden (opening der biedingen op 13 maart 2018).

Uiteindelijk startte de firma Pevenage uit Zottegem pas in januari 2019 effectief met de werken voor een bedrag van € 515.528,59 waarbij het aandeel van SHM Denderstreek € 24.512,27 bedraagt. De oplevering dient officieel nog te gebeuren in de loop van dit voorjaar.
De appartementen en woningen konden uiteindelijk pas effectief verhuurd en verkocht worden vanaf juni 2019.

HERZELE - Groenlaan

Het project omvat 18 huurappartementen en 3 huurwoningen, inclusief de omgevingsaanleg.

De werken werden uitgevoerd door NV Damman uit Deerlijk voor een bedrag van € 2.505.515,47. De oplevering vond plaats op 29 oktober 2019.

HERZELE - Lindestraat

Het project omvat 24 huurappartementen.

De werken werden uitgevoerd door Bekaert Building Company uit Waregem voor een bedrag van € 2.758.535,35.
De oplevering vond plaats op 13 maart 2019.

HERZELE | HILLEGEM - Solderhout

Studiebureau Antea Group heeft het infrastructuurontwerp (rioleringsconcept, verhardingen, etc.) uitgewerkt in overleg met de gemeente, rioolbeheerder, VMSW, SHM Denderstreek en de 4
ontwerpers van de verschillende bouwfasen (JAVA-BRUT, Architectenburo Mas, DAT Architecten en Oskar).
JAVA-BRUT staat in voor het ontwerp van het eerste deelgebied, bestaande uit 56 koopwoningen en 65 huurappartementen (uitvoering in 3 fasen). Hiervan werd reeds het schetsontwerp overgemaakt aan VMSW.
DAT Architecten ontwerpt het tweede deelgebied, bestaande uit 16 huurappartementen en 22 koopwoningen.
Buro MAS neemt de derde fase voor zijn rekening (32 huurappartementen en 26 koopwoningen) en Oskar ontwerpt fase vier (18 huurappartementen, 20 koopappartementen en 24 koopwoningen).

Er werden tevens ook nog onderhandelingen gevoerd met de aanpalende eigenaars. Inmiddels hebben we 4 aktes kunnen verlijden met aanpalende eigenaars inzake de verwerving van een deel van hun perceel, en dit voor een totale oppervlakte van 66a 27ca
Momenteel is het archeologisch vooronderzoek op de site in uitvoering. Bedoeling is om aansluitend de omgevingsaanvraag in te dienen voor de infrastructuur.

In de loop van dit voorjaar zal er ook nog een participatievergadering worden georganiseerd met de buurtbewoners.

HERZELE - Droogloods (Kerkkouter)

Het project omvat 18 huurappartementen en 3 huurwoningen, inclusief de omgevingsaanleg.

De werken werden uitgevoerd door NV Damman uit Deerlijk voor een bedrag van € 2.505.515,47. De oplevering vond plaats op 29 oktober 2019.

HERZELE | HILLEGEM - WUG Stekelbos

SOLVA is het RUP aan het opmaken m.b.t. dit WUG.
Op deze percelen zouden er 47 entiteiten kunnen gerealiseerd worden waarvan er 20% sociale entiteiten dienen te zijn.
We zijn tevens aan het onderzoeken om de andere percelen gelegen in het WUG te verwerven.
M.b.t. de verwerving van 5 percelen werden de aktes verleden in 2019, en dit voor een oppervlakte van 1ha 11a 90ca.

Voor de bouw van de woningen werd het architectenbureau Artec+ uit Welle door ons aangesteld.

HERZELE | RESSEGEM - Goezestraat

Het project omvat 10 huurappartementen en 1 huurwoning.

Architektenburo Mas en studiebureau BVP (voor aanleg binnenplein) zijn momenteel bezig met de opmaak van het voorontwerp.

Later dit voorjaar volgt nog een infomoment voor de buren en een plenair overleg op de gemeente.
Aansluitend zal de omgevingsaanvraag worden ingediend.

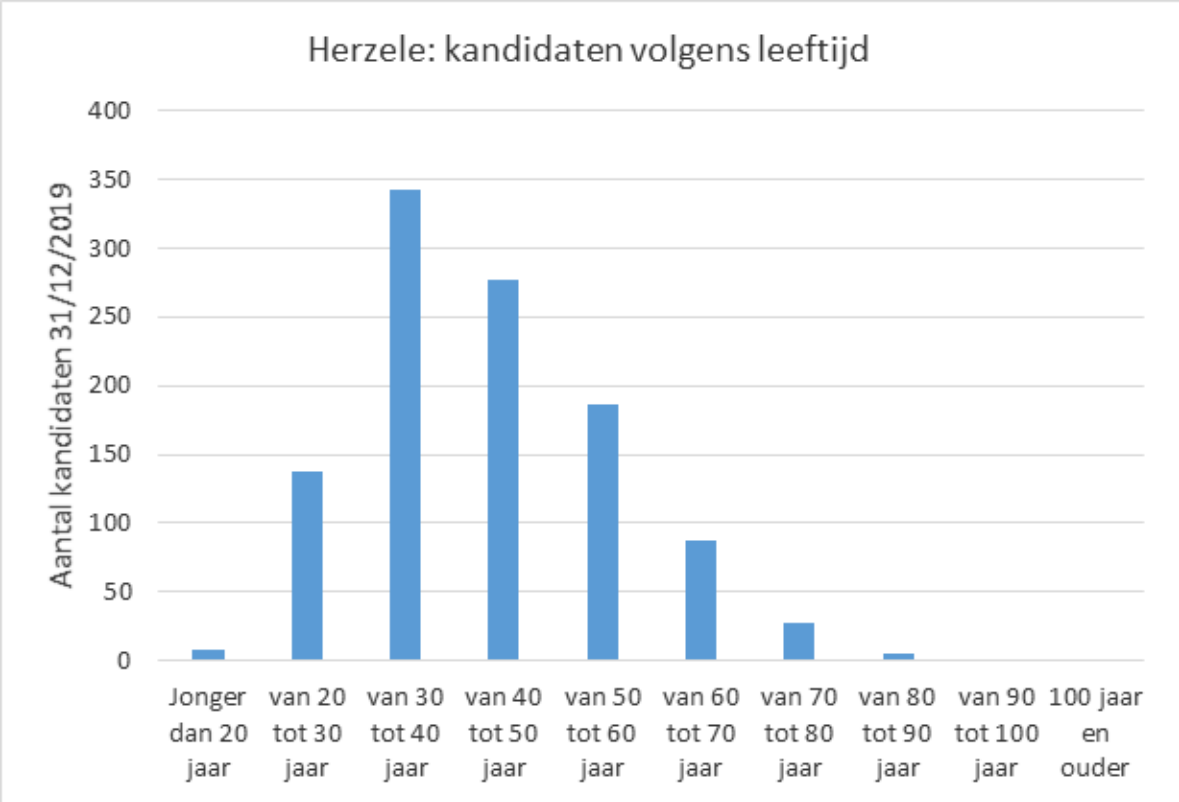
Gedeelte bouw en infrastructuur zullen in 1 globaal dossier worden aanbesteed.

1.6.5. Herzele | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.160 kandidaat-huurders ingeschreven.

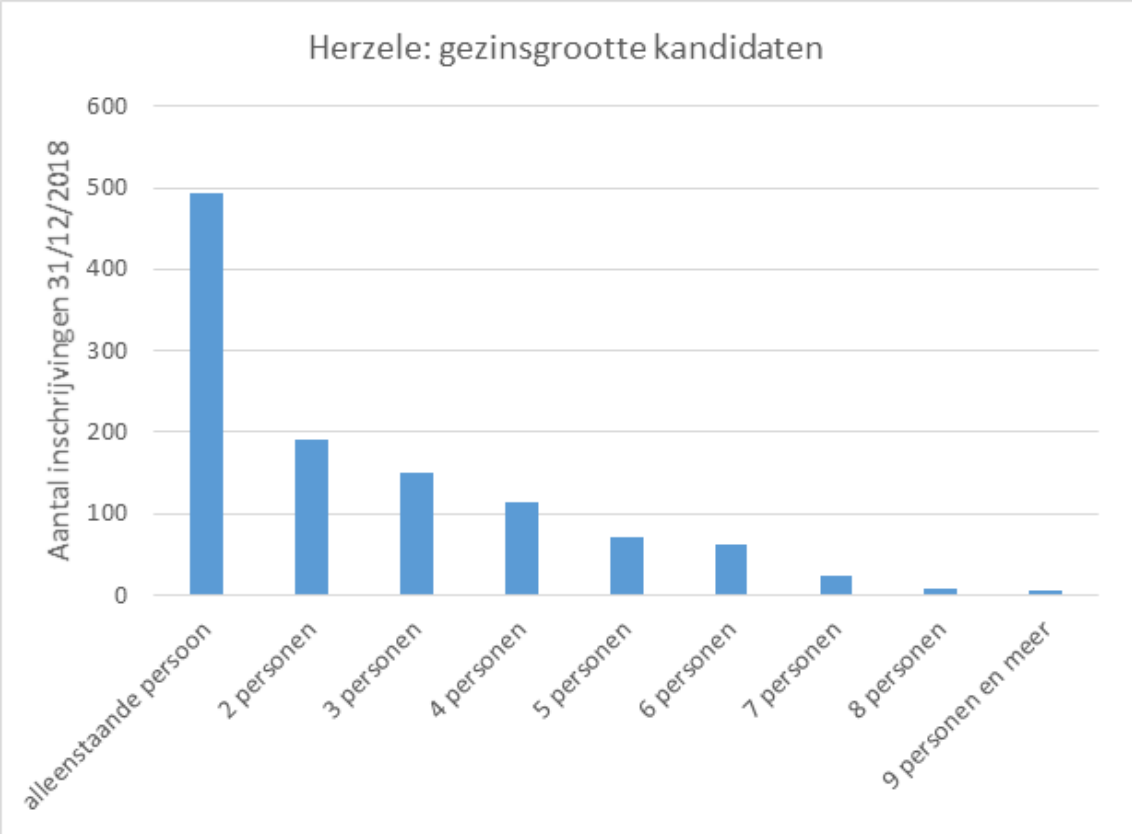
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

HERZELE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	8
van 20 tot 30 jaar	138
van 30 tot 40 jaar	342
van 40 tot 50 jaar	277
van 50 tot 60 jaar	187
van 60 tot 70 jaar	88
van 70 tot 80 jaar	28
van 80 tot 90 jaar	5
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

HERZELE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	494
2 personen	191
3 personen	149
4 personen	114
5 personen	70
6 personen	61
7 personen	23
8 personen	8
9 personen en meer	6



Herzele - Evendael

1.7. LEBBEKE

1.7.1. Lebbeke | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 124
Lebbeke I	35
Lebbeke II	42
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Wieze - Nieuwstraat	14
RUP Dienstenerf	34
Verkochte huurwoningen	-1

Nulmeting 31/12/2007
138

KOOP	76
Lebbeke I	18
Lebbeke II	52
Brusselsesteenweg - Hemelstraat	6

KAVELS	0

1.7.2. Lebbeke | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
147	47	70	0

1.7.3. Lebbeke | Grondreserves

Geen grondreserves in Lebbeke.

1.7.4. Herzele | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

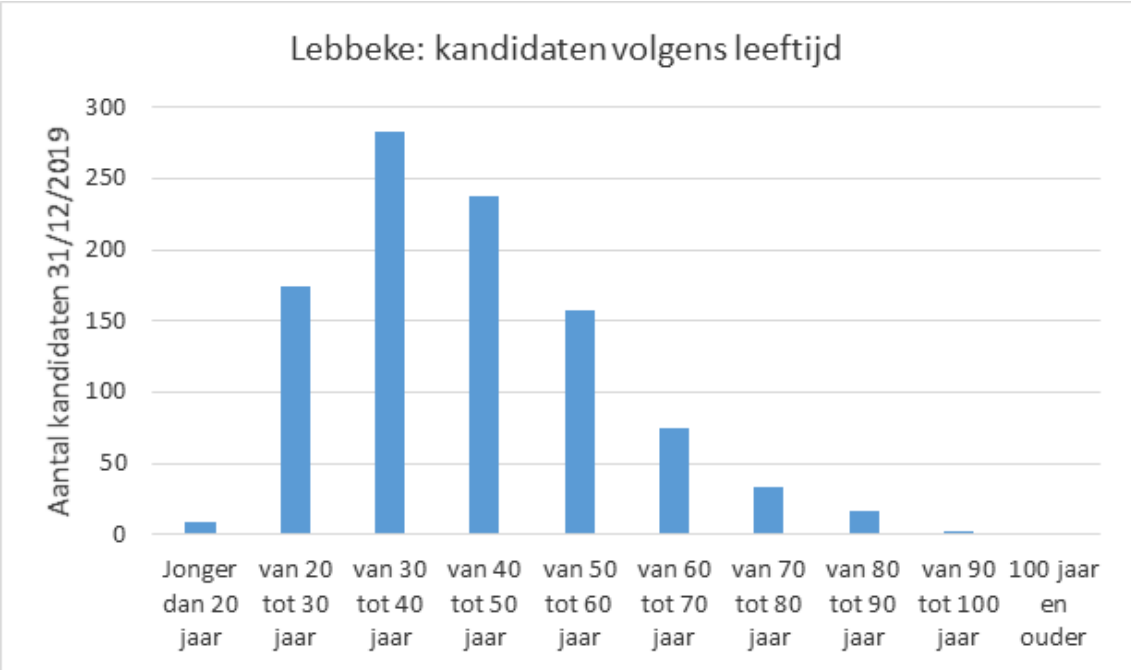
Geen te Lebbeke

1.7.5. Lebbeke | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 988 kandidaat-huurders ingeschreven.

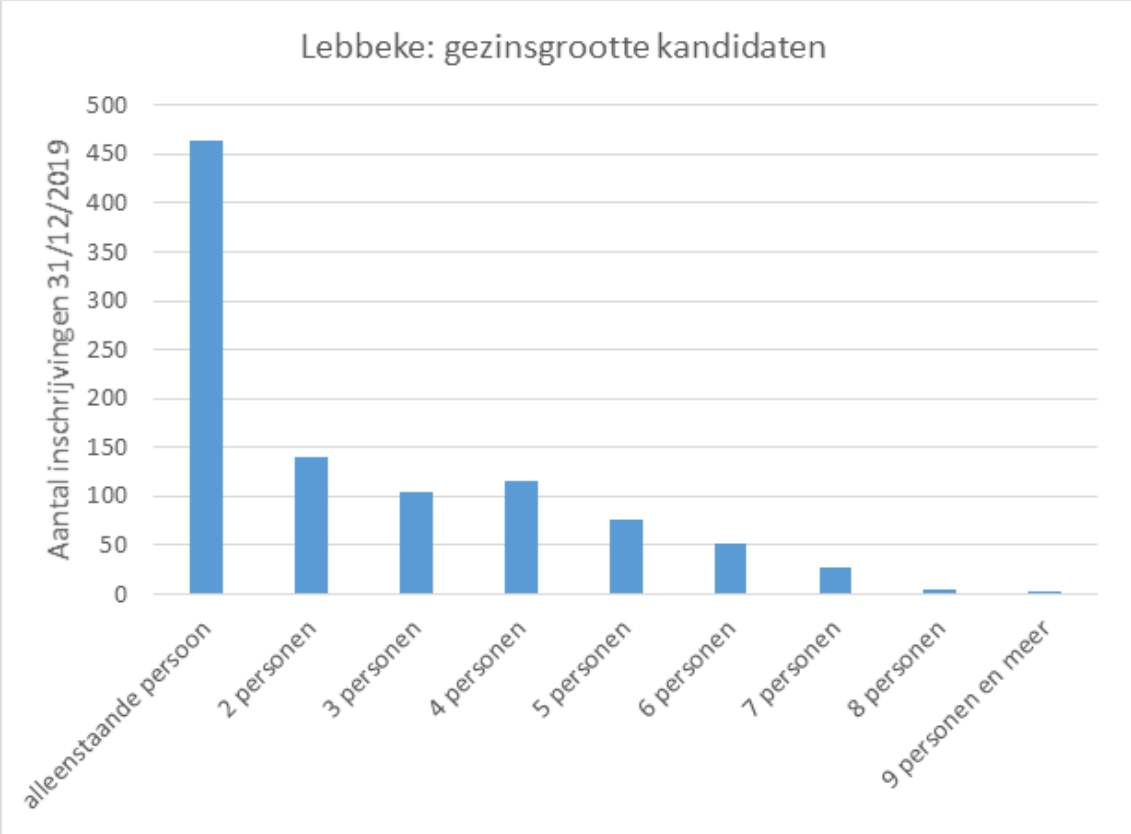
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

LEBBEKE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	9
van 20 tot 30 jaar	174
van 30 tot 40 jaar	283
van 40 tot 50 jaar	237
van 50 tot 60 jaar	158
van 60 tot 70 jaar	75
van 70 tot 80 jaar	33
van 80 tot 90 jaar	17
van 90 tot 100 jaar	2
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

LEBBEKE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	464
2 personen	141
3 personen	105
4 personen	115
5 personen	77
6 personen	51
7 personen	27
8 personen	4
9 personen en meer	2



1.8. LEDE

1.8.1. Lede | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 219
Kleine Kouter	163
Oordegem, Klinkaard	17
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Oordegem, Klinkaard	1
Oordegem, Gypnes	10
Lede, Kleine Kouterrede	30
Verkochte huurwoningen	-2

Nulmeting 31/12/2007
195

KOOP	161
Lede	139
Lede, Steenstraat	2
Lede, Kleine Kouterrede	20

KAVELS	1

2.8.2. Lede | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
129	39	5	87

1.8.3. Lede | Grondreserves

	TOTAAL	29a 37ca
Oordegem	Grote Steenweg	29a 37ca

1.8.4. Lede | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ LEDE - Kleine Kouterrede

Het project omvat de bouw van 30 huurentiteiten en 20 koopwoningen.

De aanbesteding vond plaats op 02/02/17 en Everaert-Cooreman was de laagste bieder, dit voor het bedrag van €6.040.200,05.
De startdatum werd bepaald op 4/9/17, goed voor een termijn van 500 kalenderdagen.
Solva zorgde voor de aanleg van de voetpaden, deze zullen gelijktijdig klaar zijn met de uitvoering van de bouwwerken.
Voorlopige oplevering ging door op 24 april 2019.

LEDE | OORDEGEM - Steenweg, Rijkswachtkazerne

De gebouwen van de kazerne werden verworven in het najaar 2014.

Er werden onderhandelingen opgestart met de aanpalende eigenaars. In 2018 hebben we de site "Bloemenrijk" kunnen verwerven. In het voorjaar 2020 hebben we 1 van de 2 tussenliggende woningen verworven. Nu blijft er nog één woning over die nog niet is verworven. Met de eigenaar van het achterliggend perceel, zijnde de kerkfabriek, zal er een ruilingsakte verleden worden in 2020.

In totaliteit zullen we een 50-tal appartementen kunnen realiseren. Er werden door de ontwerper een paar mogelijke voorstellen van inplanting opgemaakt, die nu besproken worden met de gemeente.

LEDE - Markizaat

Op de site "Kasteel Van Mesen" zullen we samen met de gemeente een project realiseren, hetgeen een lokaal dienstencentrum omvat, aangevuld met een 25-tal appartementen voor ouderen.

De procedure m.b.t. de aanstelling van een ontwerper is daarvoor lopende.

LEDE - Rammelstraat

De gemeente heeft een paar gebouwen in eigendom aan de Rammelstraat.
We zijn met de gemeente momenteel in bespreking om die gebouwen te verwerven om na sloop sociale appartementen te realiseren.

De procedure m.b.t. de aanstelling van een ontwerper zal binnenkort opgestart worden.

LEDE - Katstraat

We hebben vroeger al onderzocht om deze 16 appartementen te verwerven van de gemeente. Omwille van subsidies die bij de bouw werden uitbetaald aan de gemeente, is dit echter niet mogelijk.

Eind 2019 hebben we met de gemeente een beheersovereenkomst gesloten waardoor wij het beheer en de verhuring van deze appartementen uitvoeren.

LEDE - Projecten in onderzoek

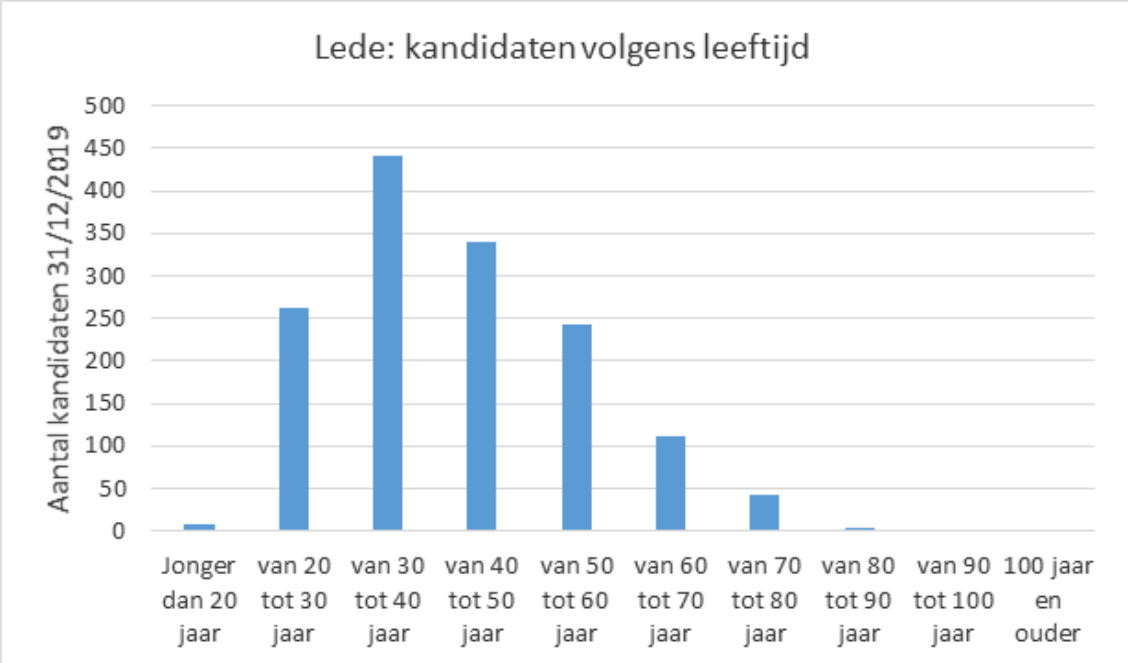
Oud Woonzorgcentrum, Lede.

1.8.5. Lede | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.449 kandidaat-huurders ingeschreven.

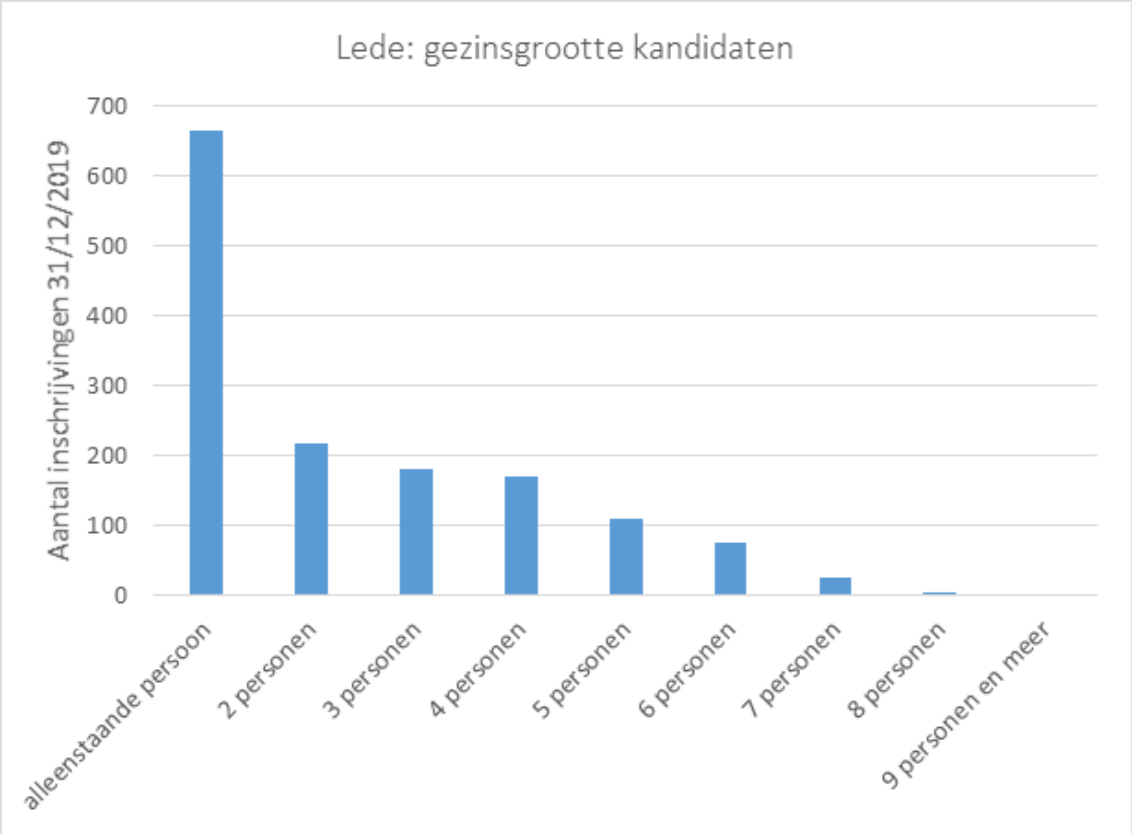
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

LEDE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	8
van 20 tot 30 jaar	262
van 30 tot 40 jaar	441
van 40 tot 50 jaar	339
van 50 tot 60 jaar	242
van 60 tot 70 jaar	111
van 70 tot 80 jaar	42
van 80 tot 90 jaar	4
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

LEDE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	664
2 personen	217
3 personen	180
4 personen	170
5 personen	108
6 personen	75
7 personen	26
8 personen	5
9 personen en meer	0



1.9. LIERDE

1.9.1. Lierde | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 48
Bosveldstraat	30
Deftinge	18
GEEN gerealiseerd sinds de nulmeting = meetellend voor BSO	

Nulmeting 31/12/2007
94

KOOP	0

KAVELS	19
Lierde, lot 1	11
Lierde, lot 2	8

1.9.2. Lierde | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
43	0	5	0

1.9.3. Lierde | Grondreserves

Geen grondreserves in Lierde.

1.9.4. Lierde | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

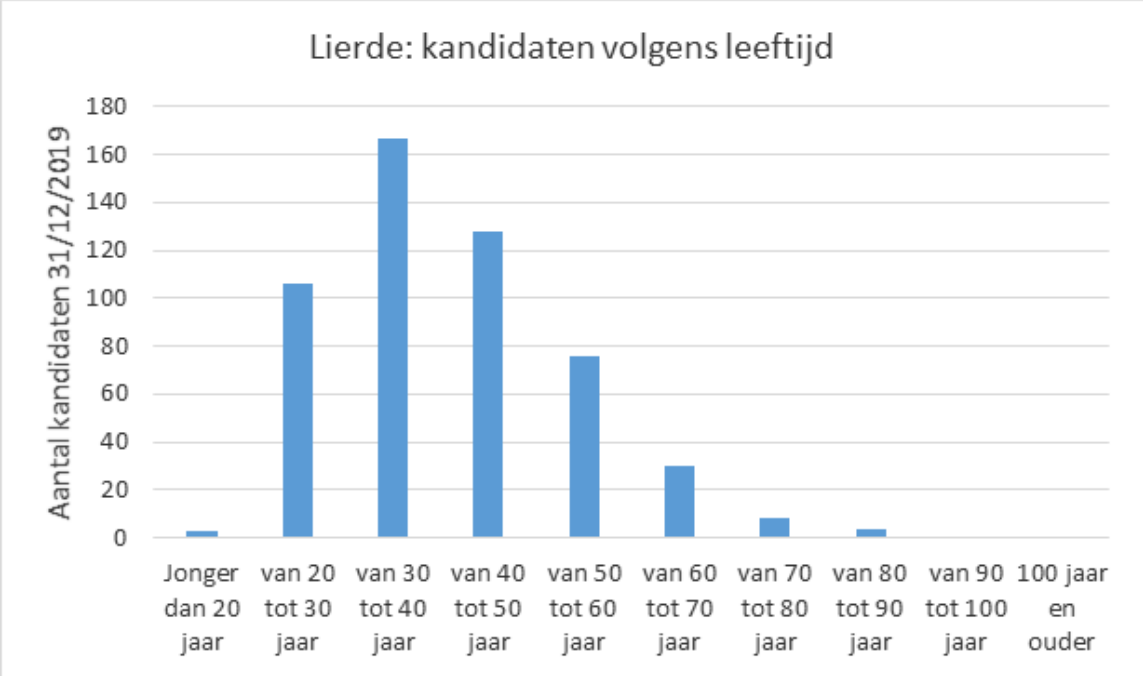
Geen in Lierde.

1.9.5. Lierde | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 522 kandidaat-huurders ingeschreven.

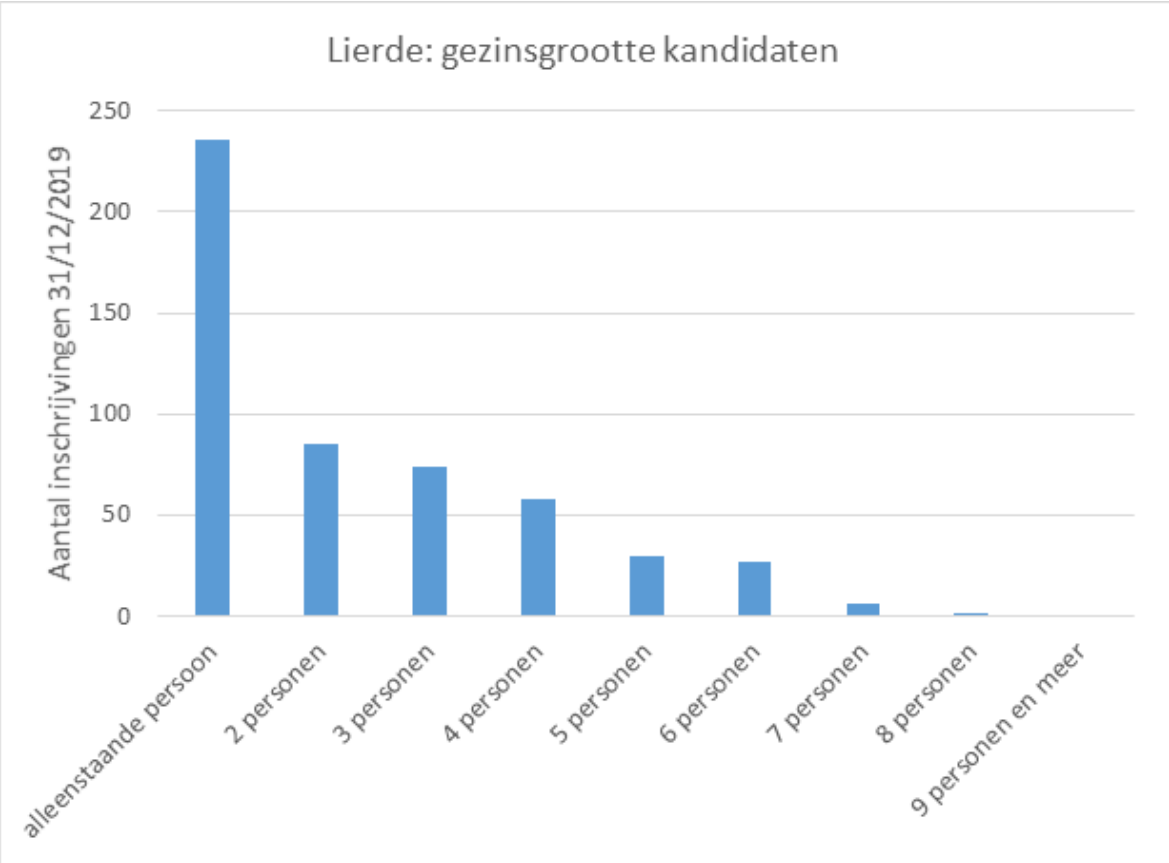
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

LIERDE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	3
van 20 tot 30 jaar	106
van 30 tot 40 jaar	167
van 40 tot 50 jaar	128
van 50 tot 60 jaar	76
van 60 tot 70 jaar	30
van 70 tot 80 jaar	8
van 80 tot 90 jaar	0
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

LIERDE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	236
2 personen	85
3 personen	74
4 personen	58
5 personen	30
6 personen	27
7 personen	6
8 personen	1
9 personen en meer	0



1.10. NINOVE

1.10.1. Ninove | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 201
Aspelare	23
Okegem	21
Outer	50
Ninove, Geraardsbergsestraat	18
Ninove, A. De Riemaeckerstraat	42
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Okegem, Okegemdorp	9
Ninove, Oude Postplein	6
Ninove, Nederwijk 161	2
Ninove, Preulegem	12
Pollare, Hoogstraat	2
Ninove, Centrumlaan	18
Verkochte huurwoningen	-2

Nulmeting 31/12/2007
755

KOOP	396
Outer	18
Ninove, Ter Duyst	190
Ninove, Klein Brabant	15
Meerbeke, Sint-Pieterstraat	58
Meerbeke, Elsbeekstraat	48
Meerbeke, Vlinderlaan/Steenweg	12
Ninove, Denderhoutembaan I	22
Ninove, Denderhoutembaan II	23
Denderwindeke, Lietersberg	10
Verkoop wederingekochte	5

KAVELS	10
Aspelare	8
Outer	2

1.10.2. Ninove | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
253	47	136	220

1.10.3. Ninove | Grondreserves

	TOTAAL	23ha 27a 63ca
Ninove	Burchtdam 46	39a 61ca
Ninove	Burchtstraat 50	Grondwaarde 10 app
Ninove	Oude Kaai	18a 95ca
Ninove	BPA Preulegem	1 ha 75a 32ca
Ninove	Cleemputveld	11ha 98a 44ca
Outer	Stockveld	8ha 95a 31ca

1.10.4. Ninove | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ NINOVE - Coomansgebouw

De stad wil een nieuw Sociaal Huis bouwen, aangevuld met een Huis van het Kind en andere sociale organisaties.

Het Coomansgebouw moet heringericht worden en wordt aan de achterzijde uitgebreid. Het gelijkvloers en de 1e verdieping van deze uitbreiding worden ingevuld door het Sociaal Huis. Op de 2e en 3e verdieping worden er sociale appartementen gebouwd.

Firma Bekaert Building Company ontving de bestelling voor een bedrag van €3.555.718,26, startdatum werd bepaald op 8 januari 2018.
De ruwbouwwerken zijn ondertussen gedaan en de afwerking is volop bezig.

Het einde van de werken wordt geschat op late voorjaar 2020.

Ninove - Coomansgebouw

NINOVE - Burchtdam 46

In het voorjaar 2017 hebben we een sloopaanvraag ingediend om alle gebouwen te slopen, in de hoop om het dossier op korte termijn te activeren ingeval de sloopvergunning zou toegekend worden. De vergunning werd echter door ons ingetrokken ingevolge het ontbreken van een archeologienota.

In het voorjaar 2018 werden er gesprekken gevoerd met de lokale erfgoedraad om een klein deel van de voorgevel af te breken om zo tegemoet te komen aan de eisen van de brandweer.

Een vertegenwoordiging van de erfgoedraad is akkoord met dit principe waardoor we het bouwdossier opnieuw kunnen activeren. Het schetsontwerp werd opgemaakt en werd besproken met de stad.

NINOVE | NEDERHASSELT - BPA Dorp

De onderhandelingen met de stad m.b.t. de verwerving zijn momenteel nog lopende.

NINOVE | PREULEGEM - Uitbreiding

Studiebureau Goegebeur-D'Hauwer voor de infrastructuur en Buro Mas (ontwerper van de gebouwen) hebben een schetsontwerp opgemaakt dat werd voorgesteld op de laatste GECORO begin 2020. Dit laatste voorstel omvatte 64 entiteiten (48 appartementen en 16 woningen).

Er wordt ook rekening gehouden met een eventuele 2e fase (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 realiseren in eigen beheer.

NINOVE - Oude Kaai

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

Het architectenbureau Grosjean werd aangesteld als ontwerper. Voor het ontwerp van het binnengebied, dat een openbaar karakter zal krijgen, werd Studiebureau Goegebeur-D'Hauwer aangesteld.

Het project omvat 15 huur- en 13 koopappartementen. Het voorontwerp werd intussen ingediend.

NINOVE | Outer - WUG

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

NINOVE - Cleemputveld

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

NINOVE - Projecten in onderzoek

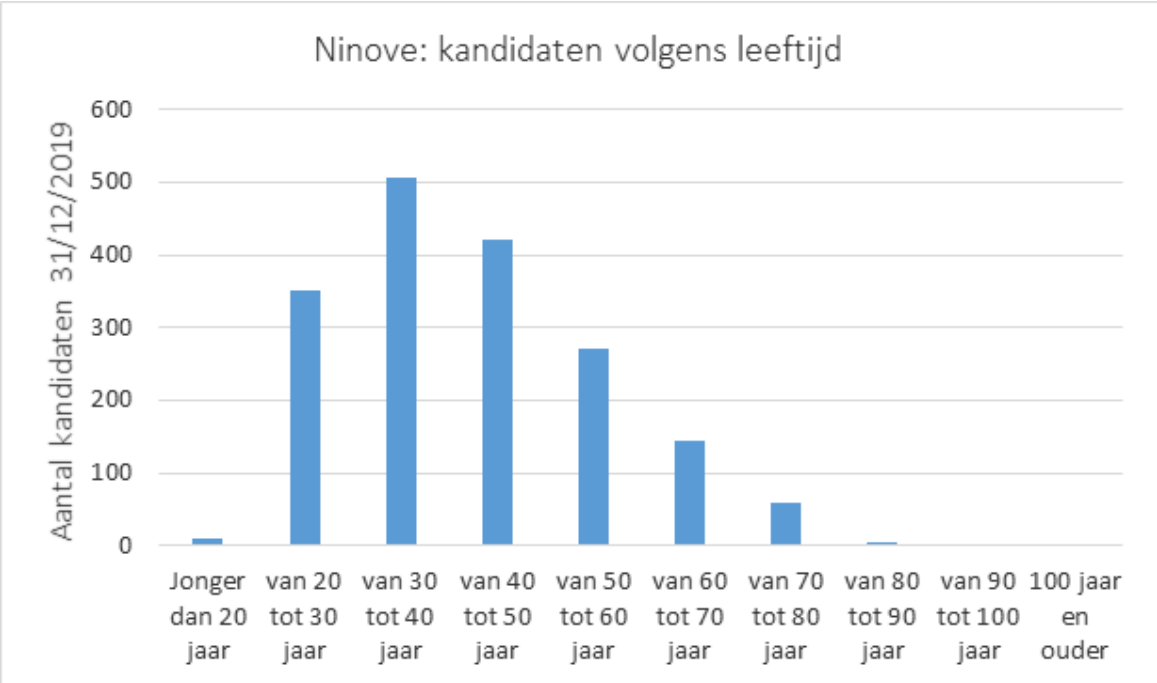
Ninove, Polder fase 2

1.10.5. Ninove | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.793 kandidaat-huurders ingeschreven.

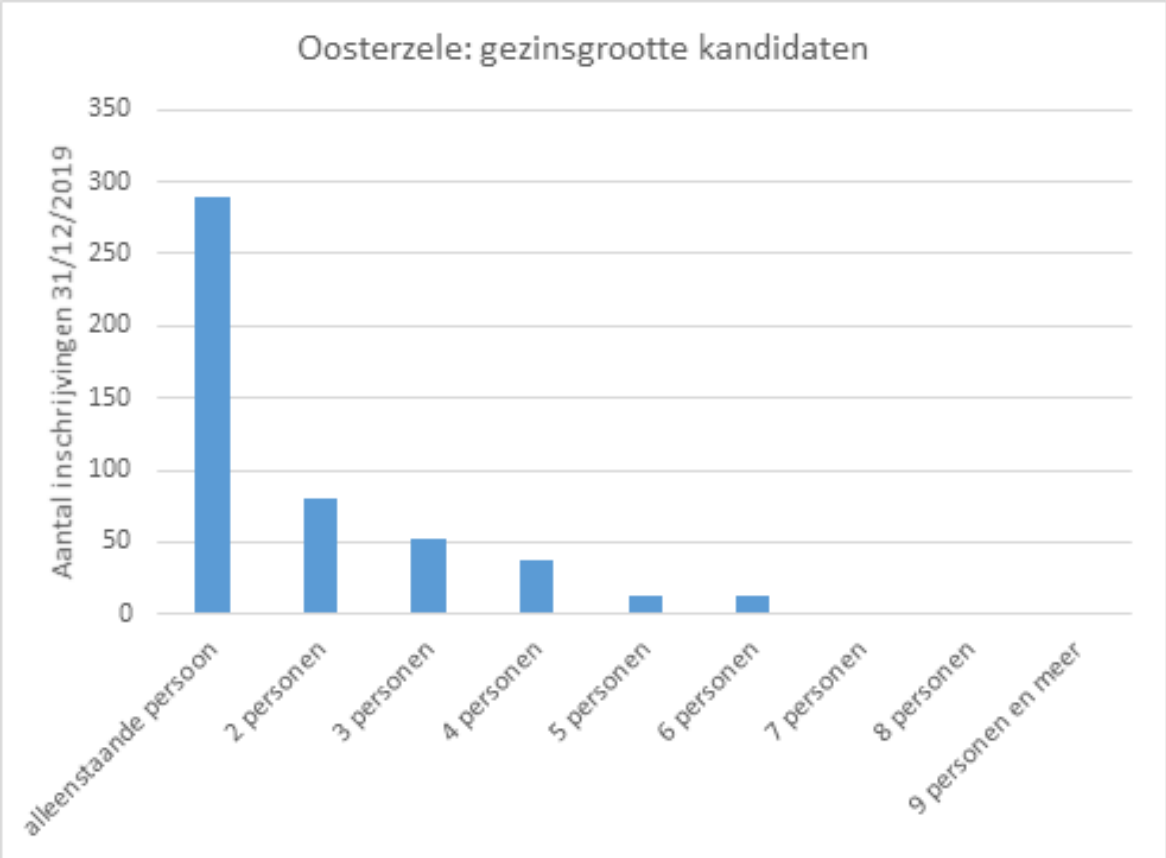
☐ LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

NINOVE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	9
van 20 tot 30 jaar	350
van 30 tot 40 jaar	505
van 40 tot 50 jaar	421
van 50 tot 60 jaar	270
van 60 tot 70 jaar	144
van 70 tot 80 jaar	60
van 80 tot 90 jaar	4
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

NINOVE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	835
2 personen	262
3 personen	226
4 personen	220
5 personen	124
6 personen	86
7 personen	29
8 personen	6
9 personen en meer	2



1.11. OOSTERZELE

1.11.1. Oosterzele | Bestaande toestand - Nulmeting

	Gerealiseerd 01/04/2020
HUUR	0
Geen realisaties na de nulmeting = meetellend voor BSO	

Nulmeting 31/12/2007
78

KOOP	0

KAVELS	0

1.11.2. Oosterzele | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
105	0	47	70

1.11.3. Oosterzele | Grondreserves

	TOTAAL	93a 26ca
Oosterzele	Dorp 50	48a 52ca
Scheldewindeke	Groot Bewijk	44a 74ca

1.11.4. Oosterzele | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ OOSTERZELE - Izoo

Het project omvat de bouw van 13 koopappartementen en 26 huurappartementen.

De aanbesteding ging door op 29/5/19.
De werken werden gegund aan Bekaert Building Company voor een bedrag van € 7.659.331,61.

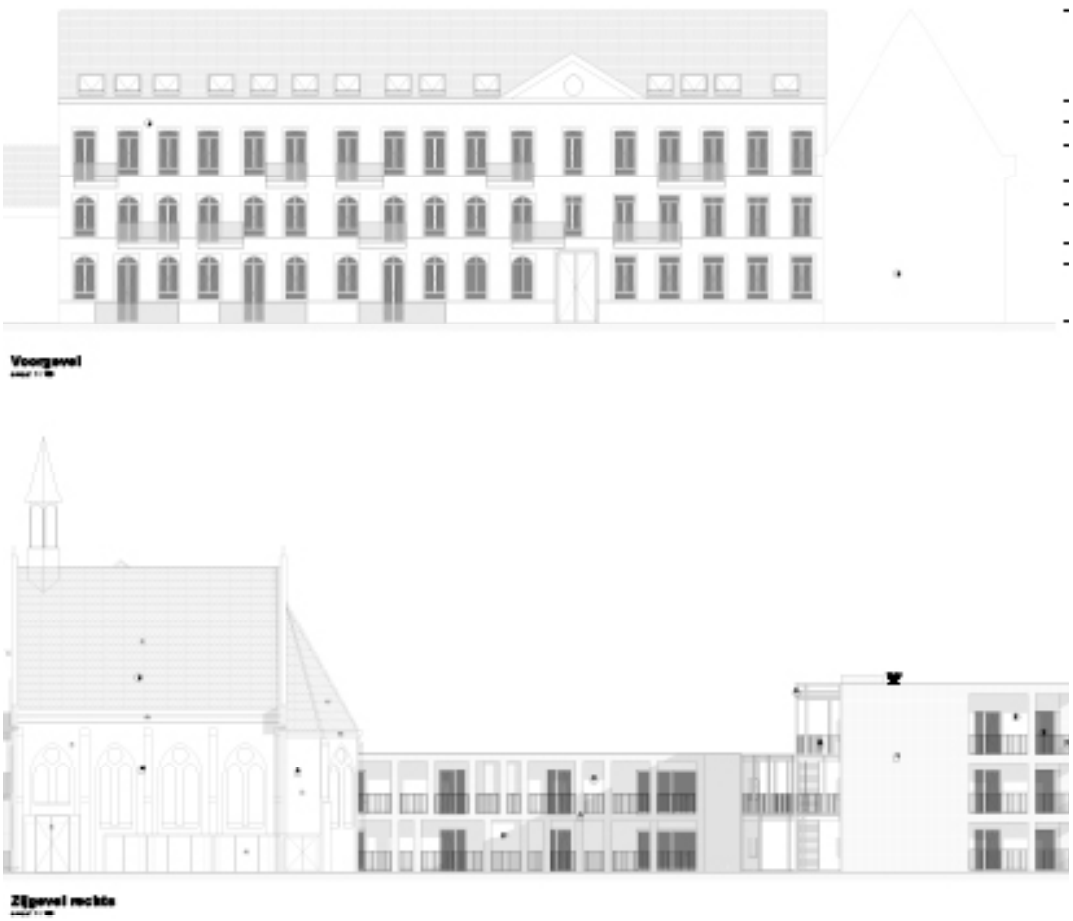
De opstart gebeurde op 15/11/19 en de uitvoeringstermijn bedraagt 650 kalenderdagen.

OOSTERZELE | SCHELDEWINDEKE- Groot Bewijk

Na een architectuurwedstrijd kreeg Osk-ar uit Dilbeek de opdracht voor de verdere uitwerking.

Het betreft een 44-tal appartementen voor personen met een niet-aangeboren hersenletsel dit in samenwerking met vzw OC De Beweging. OC De beweging zal op het gelijkvloers een dagcentrum bouwen.

De omgevingsvergunning werd in het voorjaar 2019 bekomen, waardoor we in 2020 de aanbestedingsprocedure kunnen voeren.



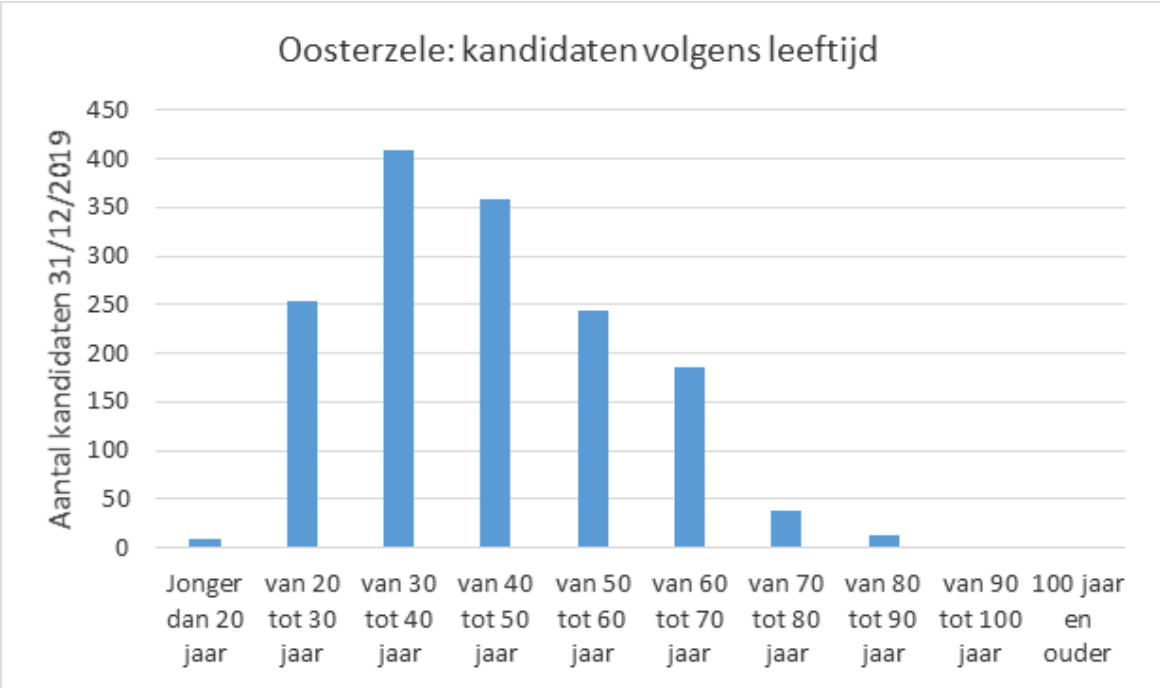
Voor- en zijgevel Izoo

1.11.5. Oosterzele | Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 487 kandidaat-huurders ingeschreven.

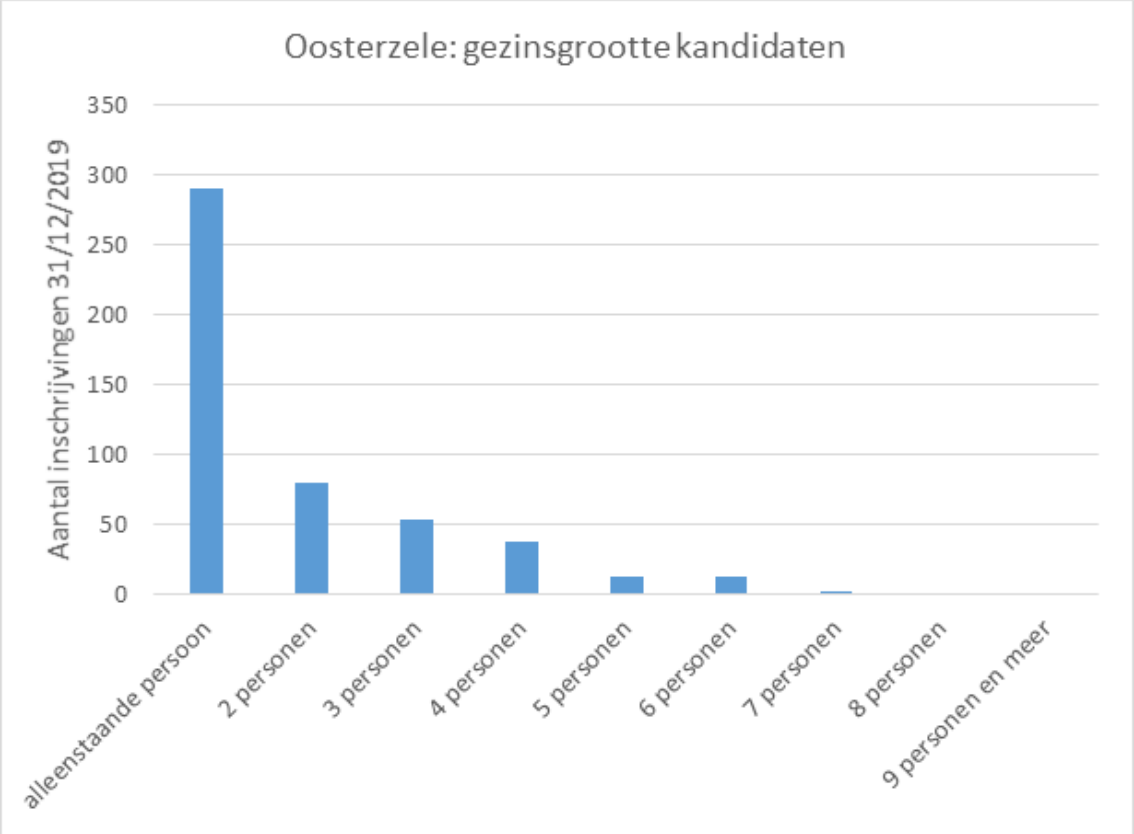
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

OOSTERZELE - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	4
van 20 tot 30 jaar	88
van 30 tot 40 jaar	161
van 40 tot 50 jaar	104
van 50 tot 60 jaar	84
van 60 tot 70 jaar	32
van 70 tot 80 jaar	14
van 80 tot 90 jaar	0
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

OOSTERZELE - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	290
2 personen	80
3 personen	53
4 personen	37
5 personen	12
6 personen	13
7 personen	2
8 personen	0
9 personen en meer	0



1.12. SINT-LIEVENS-HOUTEM

1.12.1. Sint-Lievens-Houtem | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 19
Sint-Lievens-Houtem, Hofkouter	8
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Sint-Lievens-houtem, Molenkouter	3
Letterhoutem	8

Nulmeting 31/12/2007
10

KOOP	85
Sint-Lievens-Houtem, Tuinwijk	70
Vlierzele, Luykerveld	3
Sint-Lievens-Houtem, Paardenmarkt	12

KAVELS	0

1.12.2. Sint-Lievens-Houtem | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
95	11	5	83

1.12.3. Sint-Lievens-Houtem | Grondreserves

	TOTAAL	82a 84ca
Letterhoutem	Klein Zottegem	2a 00ca
Sint-Lievens-Houtem	Hoeksken-Paardemarkt	80a 84ca

1.12.4. Sint-Lievens-Houtem | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ SINT-LIEVENS-HOUTEM | LETTERHOUTEM - Pastorij

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 aanbesteding werd georganiseerd op 22 augustus 2019.
Laagste inschrijver was Monument Vandekerckhove uit Ingelmunster met een bedrag van €1.222.559,03.
De werken zullen dit voorjaar van start gaan.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - WUG Polbroek

We zijn in onderhandeling om percelen van een WUG, gelegen in een binnengebied te verwerven.
Anno 2020 werden er al 3 percelen verworven. Er zouden een 40-tal entiteiten kunnen gerealiseerd worden.

Het architectenbureau Verhamme-Devel werd aangesteld als ontwerper voor de gebouwen, het studiebureau BVP als ontwerper voor de infrastructuur- en omgevingswerken.
Het schetsontwerp is in opmaak.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - WUG 's Hondshuffel

De gemeente heeft aan de ontwikkelaars een sociale last opgelegd waardoor er een 40-tal sociale appartementen kunnen gerealiseerd worden.
We zijn momenteel in onderhandeling om die betreffende percelen aan te kopen.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - WUG Dries-Molenkouter

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.

SINT-LIEVENS-HOUTEM - Projecten in onderzoek

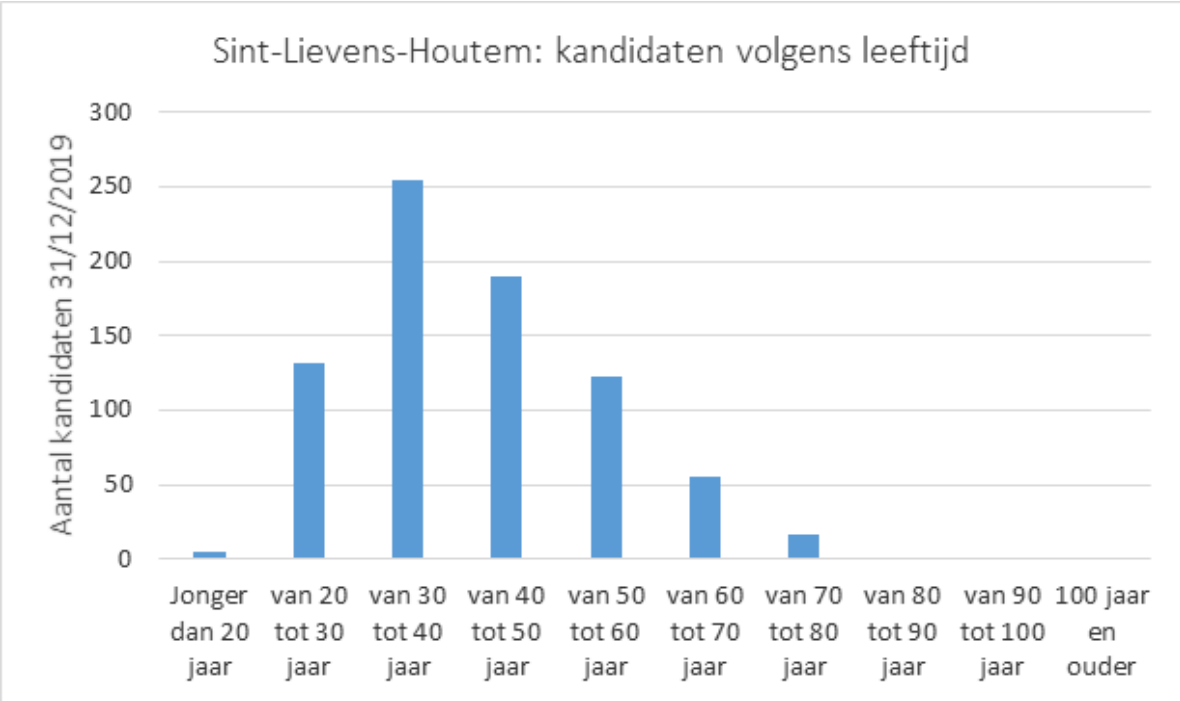
Bavegem, Meuleveld

1.12.5. Sint-Lievens-Houtem| Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 775 kandidaat-huurders ingeschreven.

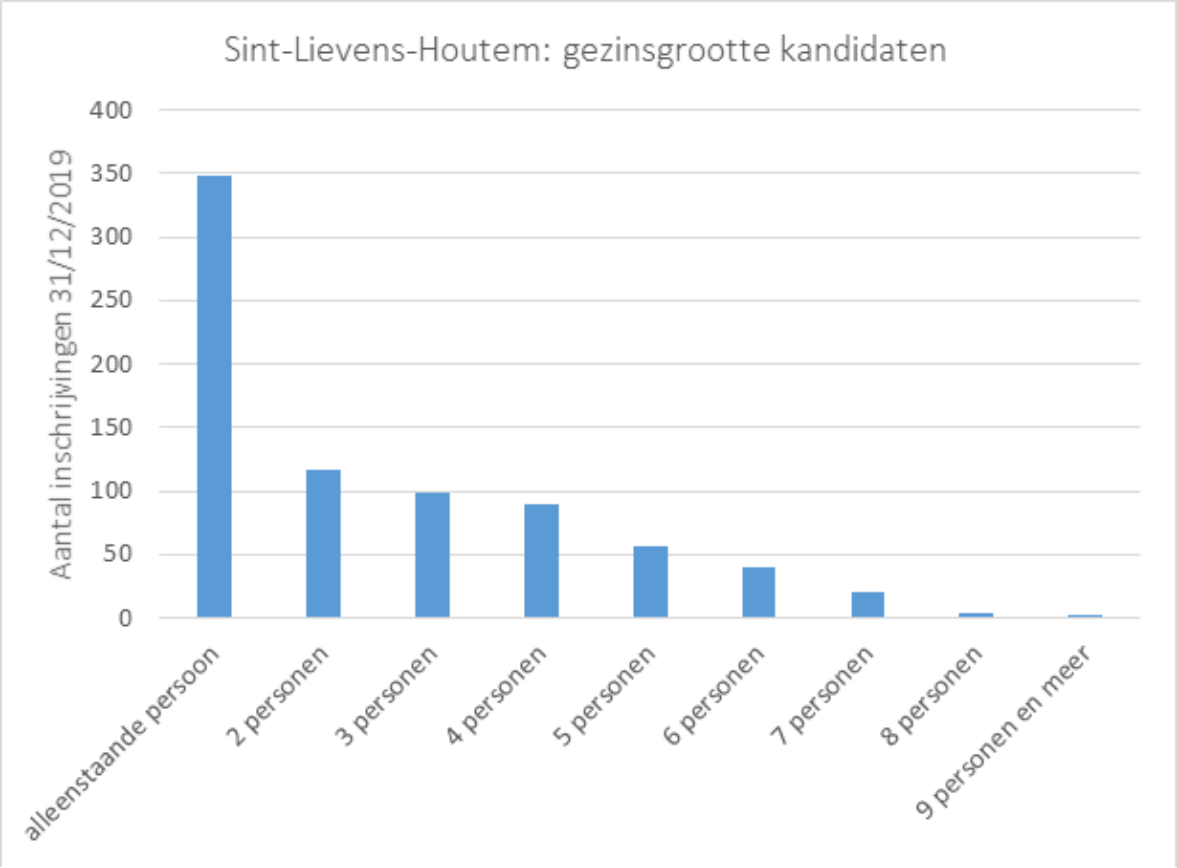
☐ LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

SINT-LIEVENS-HOUTEM - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	5
van 20 tot 30 jaar	132
van 30 tot 40 jaar	254
van 40 tot 50 jaar	190
van 50 tot 60 jaar	122
van 60 tot 70 jaar	55
van 70 tot 80 jaar	17
van 80 tot 90 jaar	0
van 90 tot 100 jaar	0
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

SINT-LIEVENS-HOUTEM - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	348
2 personen	117
3 personen	98
4 personen	90
5 personen	57
6 personen	40
7 personen	20
8 personen	3
9 personen en meer	1



1.13. WICHELEN

1.13.1. Wichelen | Bestaande toestand - Nulmeting

	Gerealiseerd 01/04/2020
HUUR	0
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	

Nulmeting 31/12/2007
97

KOOP	0

KAVELS	0

1.13.2. Wichelen | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
89	0	37	0

1.13.3. Wichelen | Grondreserves

Geen grondreserves in Wichelen.

1.14. ZOTTEGEM

1.14.1. Zottegem | Bestaande toestand - Nulmeting

HUUR	Gerealiseerd 01/04/2020 372
Bijloke	158
Deinsbekestraat	24
Ledebergstraat/Meire	17
Waarvan gerealiseerd na de nulmeting = meetellend voor BSO	
Tramstatie, fase 1	25
Kazerne/Nieuwstraat	11
Tramstatie, fase 2	40
RUP Lelie 1	26
RUP Lelie 4	8
Bijloke IV-2	33
Tramstatie, fase3	32
Verkochte huurwoningen	-2

Nulmeting 31/12/2007
233

KOOP	196
Bijloke	147
Tramstatie, fase 2	4
RUP Lelie 1	10
Bijloke IV, 1	15
Bijloke IV, 2	5
RUP Lelie 4	10

KAVELS	15
Zottegem	15

1.14.2. Zottegem | Sociaal Objectief

Sociaal Objectief HUUR	Gerealiseerd SHM Denderstreek 2008-1/4/2020	Gerealiseerd andere SHM/SVK 2008-1/4/2020	In uitvoering /gepland SHM Denderstreek
195	173	81	155

1.14.3. Zottegem | Grondreserves

	TOTAAL	7ha 18a 24ca
Zottgem	RUP Lelie	7ha 15a 39ca
Zottegem	BPA Sanitary	2a 85ca

Zottegem RUP Lelie, fase 4

1.14.4. Zottegem | Beknopte omschrijving van: uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding

☐ ZOTTEGEM - RUP Lelie, fase 1

De eerste bouwfase betrof de bouw van 33 appartementen (met ondergrondse garage) en 3 koopwoningen. De appartementen waren opgesplitst in 12 koop- en 21 huurappartementen.

De werken werden uitgevoerd door aannemer Gabecon uit Geluveld voor een bedrag van € 4.460.799,03. De oplevering vond plaats op 21 oktober 2015.

Aangezien er na enkele jaren nog maar 7 appartementen verkocht waren, werd besloten om de 5 niet-verkochte appartementen om te schakelen naar huurappartementen. De afwerking van deze appartementen (vloeren, keukens en binnendeuren) is gebeurd en ze konden verhuurd worden sinds september 2019.

☐ ZOTTEGEM - RUP Lelie, fase 2

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 koopappartementen 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. De aanvangsdatum was 16 maart ll.

ZOTTEGEM - RUP Lelie, fase 3

Deze fase omvat de bouw van 34 huurappartementen, het derde appartementsgebouw aan het centrale plein.
De omgevingsvergunning werd hiervoor eind maart 2020 bekomen.

ZOTTEGEM - RUP Lelie, fase 4

Deze fase omvat 8 huurwoningen en 10 koopwoningen.
De werken werden uitgevoerd door NV Damman voor een bedrag van € 2.369.735,83.
De oplevering vond plaats op 9 april 2019.

De infrastructuurwerken in dit deelgebied worden uitgevoerd door BVBA Lievens uit Kruishoutem voor een bedrag van € 1.207.164,59, waarbij het aandeel van Denderstreek € 415.995,61 bedraagt.
De werken gebeurden in 2 fasen waarbij de afwerking rond onze woningen intussen is afgerond. De verdere aanleg van de voetpaden in deze projectzone zal systematisch gebeuren i.f.v. de bouw van de woningen van Matexi.

ZOTTEGEM - RUP Lelie, fase 5

Deze zone ligt in het derde deelgebied van de infrastructuurwerken.

Het was oorspronkelijk de bedoeling om de infrastructuur 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

Dit is de zone binnen de site die eerstvolgend zal ontwikkeld worden.

Studiebureau BVP is momenteel bezig met opmaak van een ontwerp infrastructuur binnen de krijtlijnen van het RUP.

Er werd gevraagd aan de stad om een beslissing te nemen aangaande de verdeling huur/koop.

Zottegem RUP Lelie, fase 4

ZOTTEGEM - Bijloke, fase IV, deelfase 2

Dit project omvat de bouw van 38 woongelegenheden, waarvan 5 koop- en 33 huurwoningen, met 32 garages en 3 carports.

De werken werden uitgevoerd door Damman NV voor een bedrag van €5.192.202,61.
De oplevering vond plaats op 19 februari 2020.

Momenteel is aannemer De Moor bezig met de tweede fase van de infrastructuurwerken.
Onze woningen kunnen pas verhuurd en verkocht worden nadat deze werken zijn uitgevoerd.

ZOTTEGEM - Tramstatie Fase III

Het betreft de laatste fase in de Tramstatie en omvat de bouw van 32 huurappartementen.

Na het faillissement van Bouwcentrale Modern werd een heraanbesteding georganiseerd op 25 januari 2017 met als laagste bieder de firma Gabecon. Echter, op 10 april 2017 werd aan Gabecon een WCO toegekend, hetgeen bescherming bood tegen schuldeisers. Om die reden werd dit project niet besteld bij Gabecon. Na het faillissement van Gabecon werden de werken besteld bij de Firma Elpers, die de 2de gunstigste bieder was van de 2de aanbesteding.

De werken werden voorlopig opgeleverd op 8 augustus 2019.

ZOTTEGEM - Gladioolstraat

Sommige woningen in de Gladioolstraat vertonen scheurvorming ten gevolge van verzakkingen van de funderingen. In het verleden werden hiervoor al dure ingrepen uitgevoerd, doch zonder het beoogde resultaat. De oorzaak van de verzakkingen kan, ondanks een grondig onderzoek, niet achterhaald worden. Er is bijgevolg beslist om een vervangingsbouw te realiseren en de 12 bestaande woningen te slopen.

Artec+ werd aangesteld als ontwerper. Het schetsontwerp omvat een vervangingsbouw met 18 nieuwe entiteiten. Er werd geopteerd voor een ontwerp waarin 18 woongelegenheden in een cluster gegroepeerd zijn tot een totaalproject, waarin ook het openbaar domein zal worden aangepakt.

Voor de aanleg van het gedeelte omgevingswerken werd studiebureau H.D.P aangesteld. Momenteel is men bezig met opmaak van het voorontwerp.

ZOTTEGEM - BPA Sanitary

Er werden twee woningen aangekocht in dit BPA, Meerlaan 64 en 66.

We dienen echter nog bijkomende woningen aan te kopen vooraleer dit project geactiveerd kan worden.

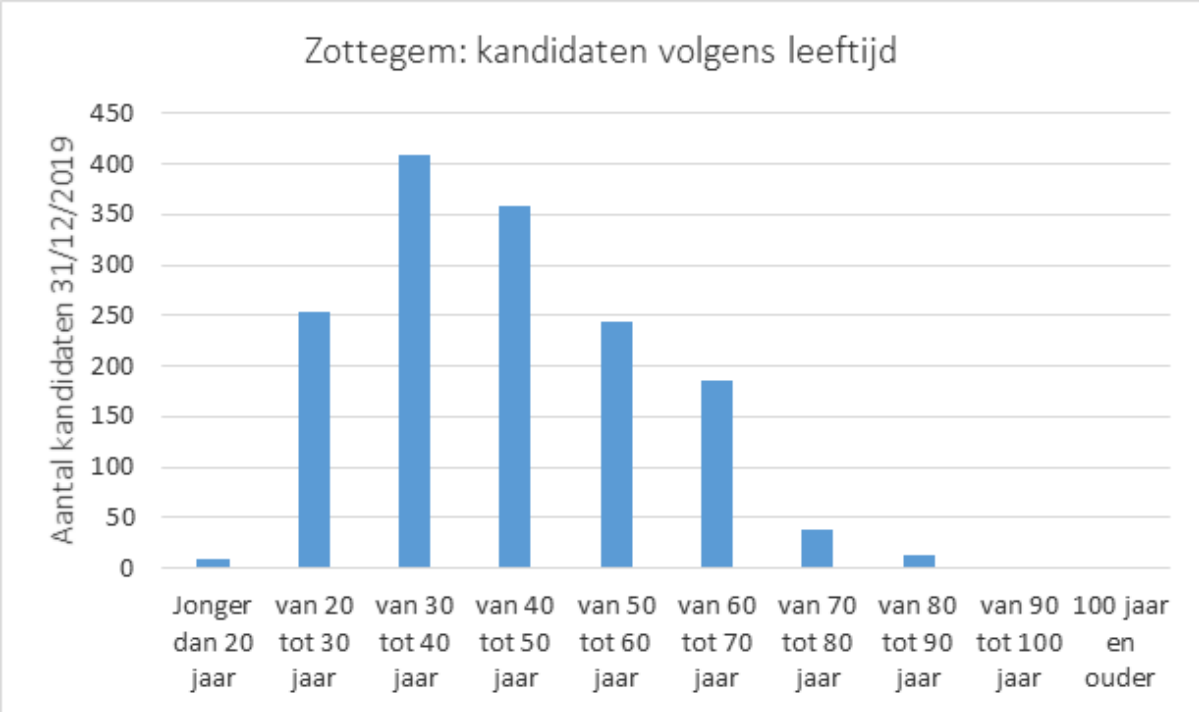
Zottegem - Tramstatie, fase 3

1.14.5. Zottegem| Analyse kandidaat-huurders

Er waren op 31/12/2019 in totaal 1.446 kandidaat-huurders ingeschreven.

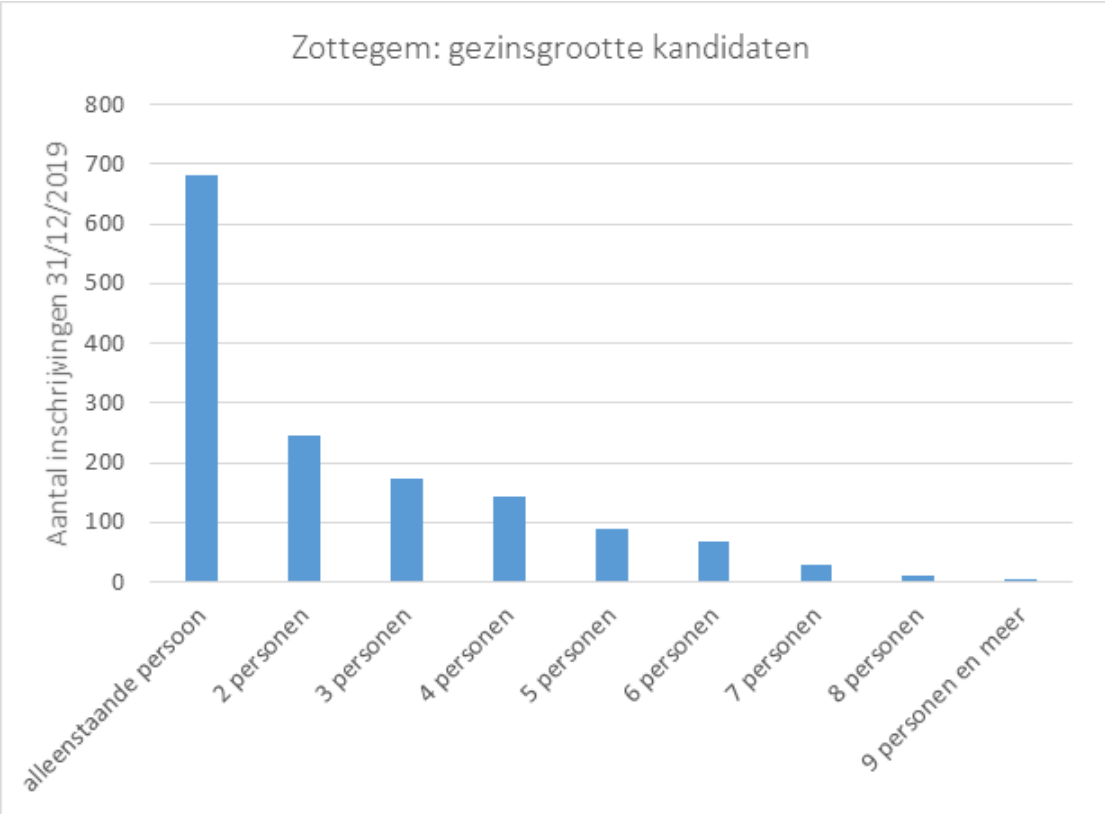
LEEFTIJD KANDIDAAT-HUURDERS

ZOTTEGEM - LEEFTIJD	
Jonger dan 20 jaar	10
van 20 tot 30 jaar	254
van 30 tot 40 jaar	408
van 40 tot 50 jaar	358
van 50 tot 60 jaar	244
van 60 tot 70 jaar	185
van 70 tot 80 jaar	38
van 80 tot 90 jaar	14
van 90 tot 100 jaar	1
100 jaar en ouder	0



GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT-HUURDERS

ZOTTEGEM - GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	683
2 personen	245
3 personen	174
4 personen	142
5 personen	90
6 personen	67
7 personen	29
8 personen	10
9 personen en meer	4



2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

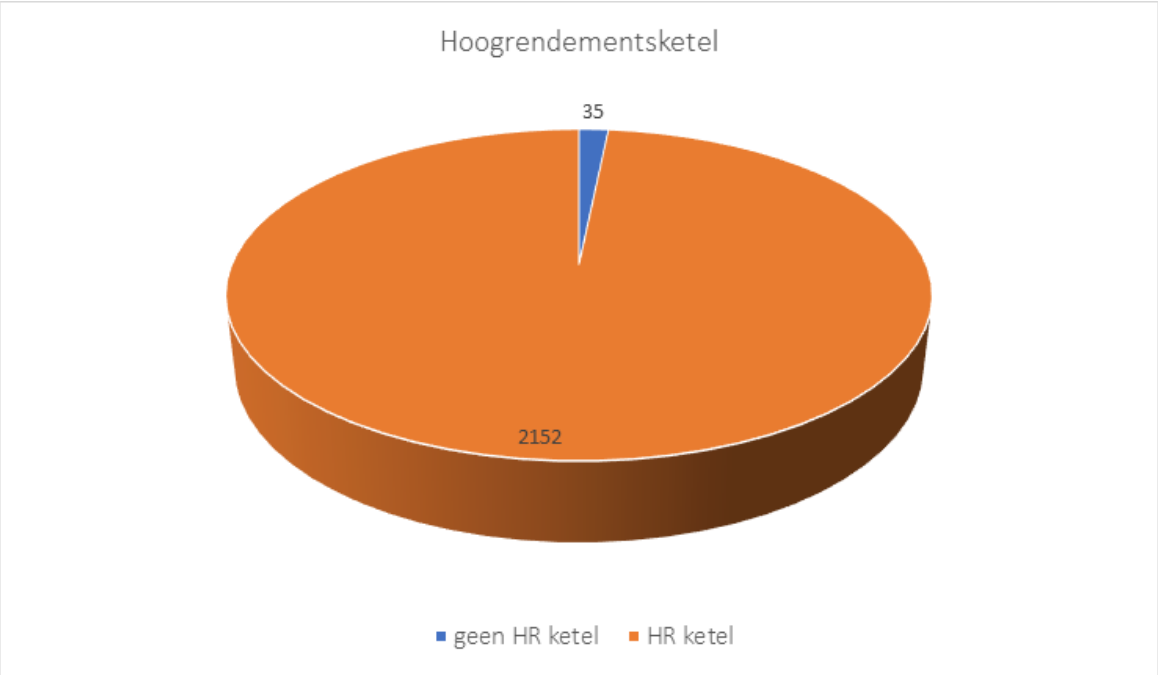
2.1. ENERGETISCHE RENOVATIES

De Vlaamse Regering heeft vorige legislatuur fors ingezet op het thema “Energie” en blijft ook in deze legislatuur daar verder de klemtoon op leggen.

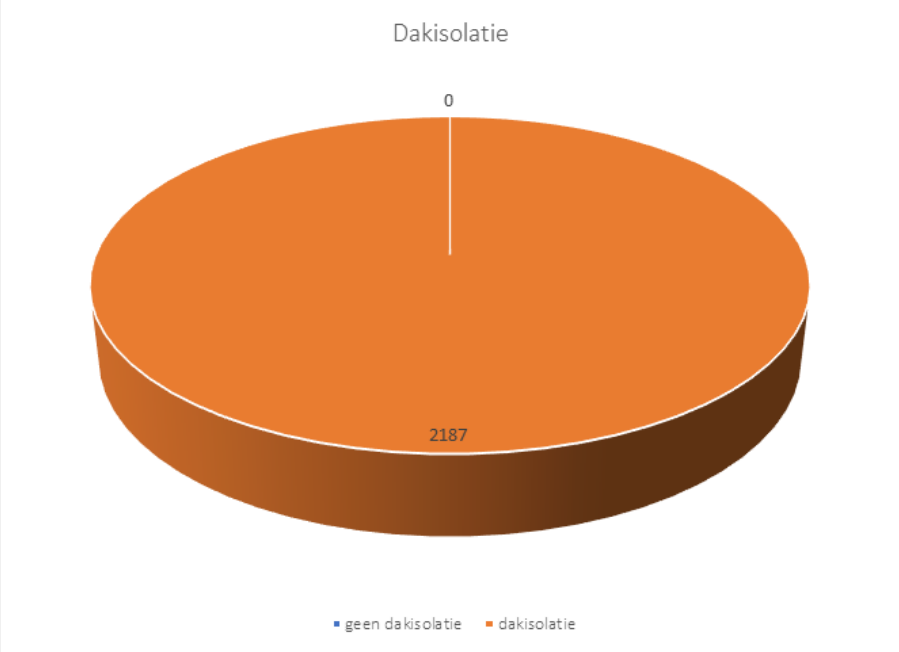
De Vlaamse Regering wil iedereen stimuleren om alle woongelegenheden te voorzien van isolatie en energiezuinige verwarmingssystemen waardoor het energieverbruik sterk zal dalen.

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

2.1.1. Stand van zaken Patrimonium m.b.t. doelstellingen ERP2020



Beglazing
0
2187
enkele beglazing
dubbele beglazing


Dakisolatie
0
2187
geen dakisolatie
dakisolatie

2.1.2. Energetische renovatiedossiers

In de volgende renovatiedossiers werd er dan ook de nodige aandacht besteed aan het thema “Energie”.

☐ VERVANGEN ELEKTRISCHE VERWARMING (Aalst - Alfred Kelder- Ridderstraat - OLVstraat)

Dit dossier betreft het vervangen van de elektrische verwarming door condensatieketels op gas, en dit in 34 appartementen te Aalst.
De werken werden besteld bij de aannemer Deltatherm maar deze is in faling gegaan.

De nieuwe aanbesteding ging door op 16/10/19. Firma Steurbaut uit Maarkedal kreeg de bestelling toegewezen voor een bedrag van €376.543,13.

De werken zijn gestart op 23/3/20 en duren 240 kalenderdagen.

☐ PLAATSING DAKISOLATIE (Diverse wijken)

Na deze werken zullen alle woningen van ons patrimonium over de, volgens ERP2020 beschreven, dakisolatie beschikken.

Er werd een onderhandelingsprocedure gevoerd waarbij firma Isolinvest uit Deerlijk de laagste bieder was met € 93.642,64, en dit voor het isoleren van 111 wooneenheden.

De startdatum werd bepaald op 18/11/19.

Isolinvest heeft 180 kalenderdagen om deze werken af te ronden.

☐ RENOVATIE 6 WONINGEN (Outer - Karekietlaan)

De VMSW lanceerde een tijd terug een oproep voor BEN-projecten, die in aanmerking zouden komen voor EFRO-subsidies. Vanuit het Europees Fonds voor regionale ontwikkeling (EFRO) kunnen er subsidies toegekend worden voor bijna energie neutrale renovatie-projecten (BENren).

Een renovatieproject dat hiervoor in aanmerking kwam is de renovatie van 6 woningen te Outer (Karekietlaan). Deze woningen (vroegere bejaardenwoningen) zijn woningen met 1 bouwlaag en hebben problemen met het gevelmetselwerk en koudebruggen. De renovatie van de gevel was reeds voorzien in onze onderhoudsplanning. Het project werd echter niet weerhouden voor deze subsidie.

Architectenbureau Grosjean is momenteel bezig met de opmaak van de bouwaanvraag voor de renovatie van de gevels (m.i.v. het aanbrengen van de nodige isolatie en plaatsing van een ventilatiesysteem om het binnenklimaat te verbeteren).

Het voorontwerp werd reeds ingediend.

☐ RENOVATIE GOTEN EN DAKEN (Diverse wijken: Goeferdinge, Mere, Moerbeke, Lebbeke)

Dit dossier 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 zal de optie worden opgenomen voor plaatsing van PV-panelen.

Studiebureau BDA is momenteel bezig met de opmaak van het aanbestedingsdossier.

☐ VERVANGING VAN 168 CV-KETELS (Diverse wijken)

De aanbesteding vond plaats op 12 november 2019.
De laagste inschrijver was Nova uit Liedekerke met een bedrag van €573.388,24.
De werken zullen dit voorjaar starten.

☐ RENOVATIE HOUTEN BUITENSCHRIJNWERK (Diverse wijken: Erpe-Mere, Burst, Lede en Moerbeke)

102 woningen te Erpe-Mere, 57 woningen te Burst en 6 woningen te Lede beschikken over houten buitenschrijnwerk dat aan vernieuwing toe is (dit schrijnwerk beschikt wel al over dubbele beglazing).

In Moerbeke zullen de schuiframen vernieuwd worden.

De aanbesteding van dit dossier vond plaats op 15 juli 2019.

De werken worden uitgevoerd door Bekaert Building Company voor een bedrag van €2.279.961,79 en zijn gestart op 20 april 2020.

☐ RENOVATIE HOUTEN SCHRIJNWERK (Diverse wijken: Haaltert, St-Lievens-Houtem en Hofstade)

Het betreft de vernieuwing van het houten buitenschrijnwerk in de wijken te Haaltert, Lede en Sint-Lievens-Houtem.
Architektenburo Mas is het ontwerpdossier aan het opmaken om deze te vervangen door pvc-buitenschrijnwerk met super isolerende beglazing.

☐ RENOVATIE PLATTE DAKEN (Diverse wijken: Erpe-Mere, Lede en Lebbeke)

Hiervoor werd architectenbureau V-E-eo uit Oudenaarde aangesteld als ontwerper.

Het voorontwerp is in voorbereiding

2.2. OVERIGE RENOVATIES

Er zijn geen overige renovaties

2.3. ONDERHOUDSPLANNING PLANON

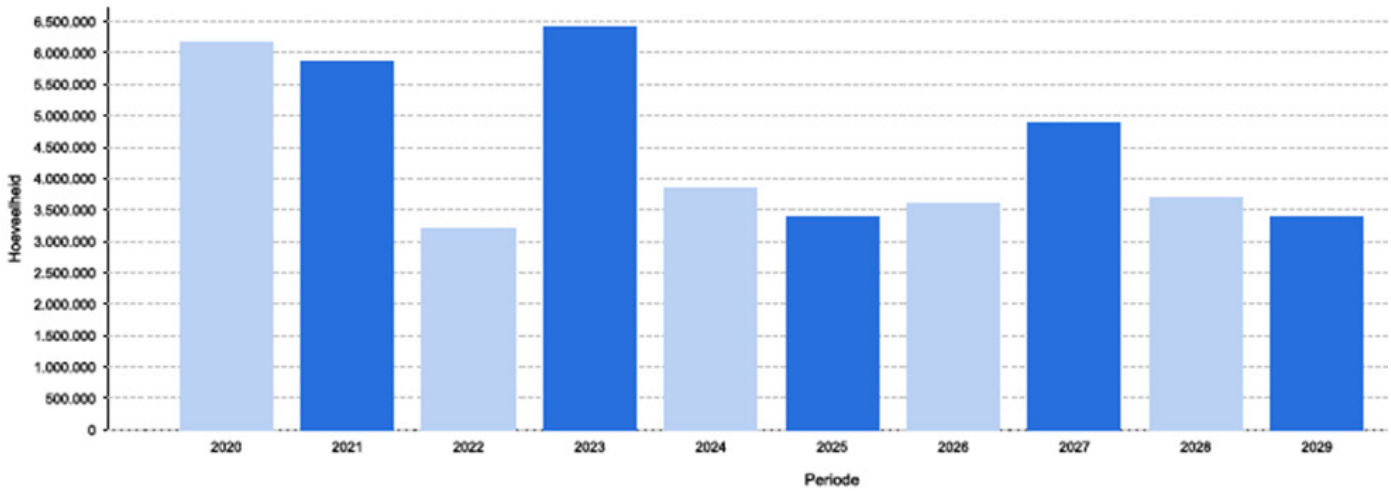
Alle renovatie-, onderhouds- en herstellingwerken werden opgenomen in een 10-jarige onderhoudsplanning. Op deze wijze kunnen we perfect bepalen wanneer welke werken dienen uitgevoerd te worden.
Aan elk werk werd er een kostprijs gekoppeld zodat we per jaar een raming van de totale kostprijs van alle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

	Btw excl.	Btw 6% incl.
Totaal	€ 6.158.307,00	€ 6.537.805,42
Investeringen	€ 4.574.770,00	€ 4.849.256,20
Saldo onderhoud + herstel	€ 1.583.537,00	€ 1.678.549,22
Saldo/woongelegenheid	€ 742,75	€ 787,31

Dit voorstel van onderhoudsplanning 2020 werd opgemaakt door sommige dossiers te verschuiven in de tijd, door bestaande dossiers eventueel te verwijderen of door nieuwe dossiers te creëren.
De ramingen in de planning werden aangepast aan de laatst gekende raming.

Kostenoverzicht lange termijn : Overkoepelend

Exclusief BTW
Jaren: 1-jan-2020 - 31-dec-2029 | Rapportindexering 2.00 %



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	6.158.307	5.859.186	3.207.110	6.398.793	3.833.444	3.397.253	3.595.473	4.876.344	3.705.757	3.378.340
Eindtotalen	6.158.307	5.859.186	3.207.110	6.398.793	3.833.444	3.397.253	3.595.473	4.876.344	3.705.757	3.378.340
Gemiddelde kosten per periode	4.441.000									

3. HUREN

3.1. INKOMENSGRENZEN

De inkomensgrenzen voor 2019 bedroegen:

2019	Inkomensgrens
Alleenstaanden	€24.852
Alleenstaande minder-valide	€26.934
Gezinnen	€ 37.276 (te verhogen met € 2.084 p.p.t.l.)

Motivatie: sociale huisvesting mogelijk maken voor personen/gezinnen met een laag inkomen uit arbeid.

3.2. HUURDERS

Op 31 december 2019 huisvestten wij:

- 2.113 gezinnen (met een totaal van 3.980 personen)

en bestond ons patrimonium uit

- 2.187 woningen.

68 woningen zijn niet verhuurd op 31/12/2019 waarvan:

- 56 minder dan 12 maanden
- 12 meer dan 12 maanden (renovaties).

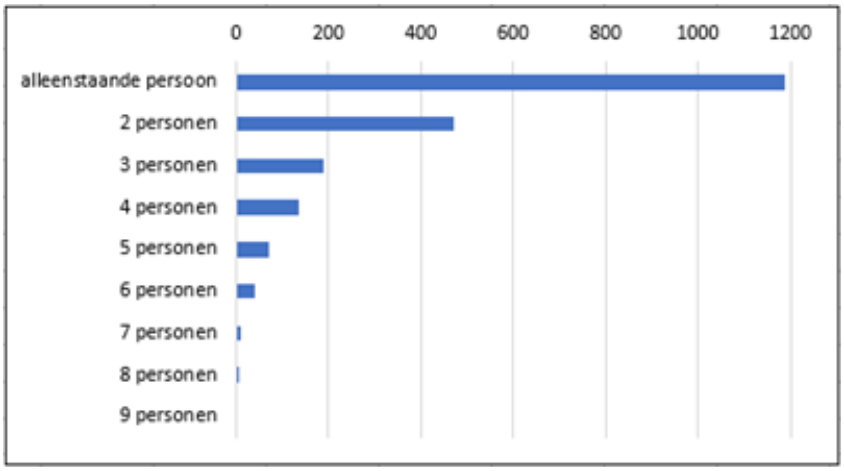
6 woningen stelden wij ter beschikking aan het OCMW en CAW.
Er werden 140 nieuwbouwentiteiten afgewerkt en verhuurd:

Gemeente	Project	Type	Aantal
HERZELE	Evendael	App 1 slpk	2
		App 2 slpk	9
		App 3 slpk	1
	Groenlaan	App 1 slpk	6
		App 2 slpk	9
		App 3 slpk	3
		Trad woning 2 slpk	2
		Trad woning 3 slpk	1
	Lindestraat	App 1 slpk	6
		App 2 slpk	15
		App 2 slpk vr invaliden	3
LEDE	Kluisberg	App 1 slpk	5
		App 2 slpk vr invaliden	1
		App 3 slpk	6
	Naaldekensweg	App 2 slpk	7
		App 3 slpk	1
		Trad woning 3 slpk	10
ONKERZELE	Breekpot	Trad woning 2 slpk	2
		Trad woning 3 slpk	6
ZOTTEGEM	Amarantstraat	Trad woning 2 slpk	6
	Bijvoetstraat	Trad woning 2 slpk	2
	André Schotteplein	App 2 slpk	5
	Arthur Gevaertlaan	App 1 slpk	2
		App 2 slpk	30

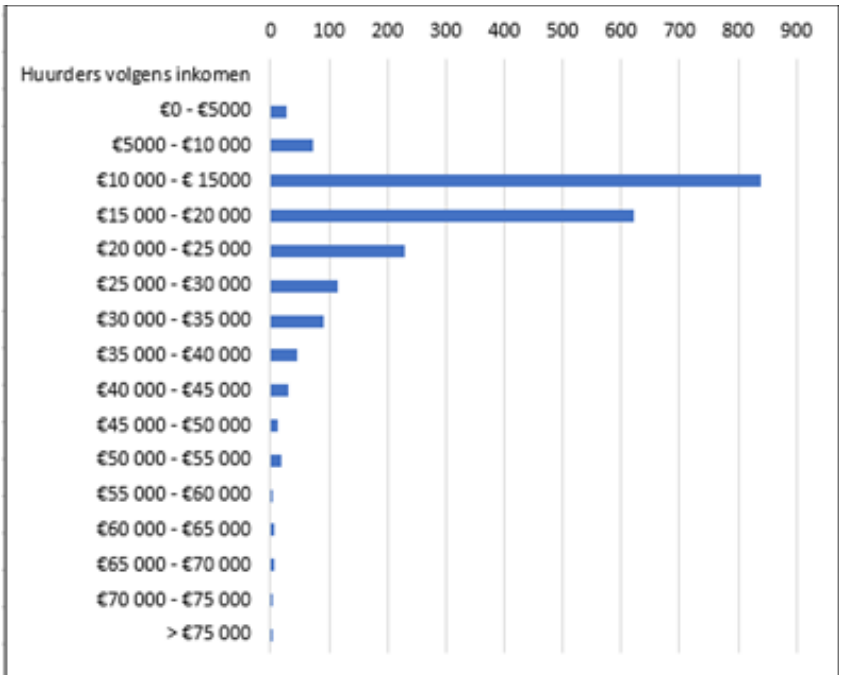
2 woningen werden verkocht aan de zittende huurder: Jozef Cardijnstraat 10 in Lebbeke en Groenlaan 41 in Schendelbeke.

HUURDERS GRAFIEKEN

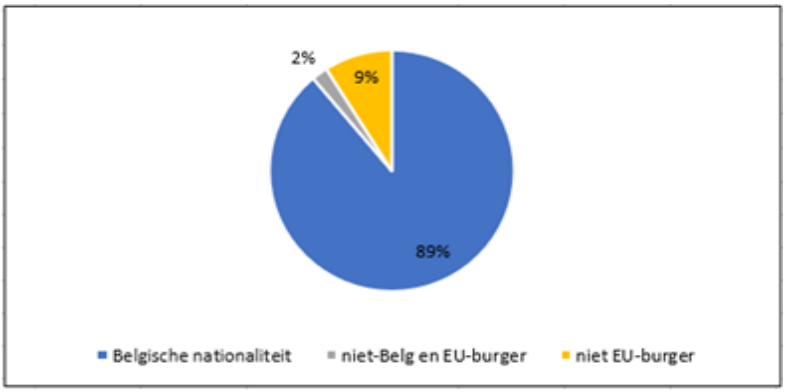
Huurders volgens gezinsgrootte	
alleenstaande persoon	1187
2 personen	471
3 personen	189
4 personen	134
5 personen	72
6 personen	41
7 personen	11
8 personen	7
9 personen	1
totaal	2113



Huurders volgens inkomen	
€0 - €5000	26
€5000 - €10 000	72
€10 000 - € 15000	839
€15 000 - €20 000	623
€20 000 - €25 000	229
€25 000 - €30 000	114
€30 000 - €35 000	92
€35 000 - €40 000	45
€40 000 - €45 000	29
€45 000 - €50 000	11
€50 000 - €55 000	17
€55 000 - €60 000	3
€60 000 - €65 000	5
€65 000 - €70 000	5
€70 000 - €75 000	1
> €75 000	2
totaal	2113



Huurders volgens nationaliteit	
Belgische nationaliteit	1878
niet EU-burger	190
niet-Belg en EU-burger	45
totaal	2113



Huurders volgens land van herkomst

België	1876
Congo	33
Nederland	32
Rep. Sovjet/USSR	20
Rwanda	13
Afghanistan	12
Marokko	12
Syrië	10
Kazachstan	9
Kameroen	8
Angola	7
Armenië	7
Algerije	5
Irak	5
Iran	5
Polen	5
Tunesië	5
Turkije	5
Azerbeidzjan	4
Burundi	4
Italië	4
Libanon	3
Oezbekistan	3
Spanje	3
Albanië	2
Togo	2
Vluchteling	2
Wit-Rusland	1
Brazilië	1
China	1
Frankrijk	1
Guinea	1
Ier	1
Ivoorkust	1
Joegoslavië	1
Jordanië	1
Oekraïne	1
Oostenrijk	1
Pakistan	1
Palestina	1
Roemenië	1
Slovaakse republiek	1
Soedan	1
Verenigde staten van Amerika	1
Totaal	2113

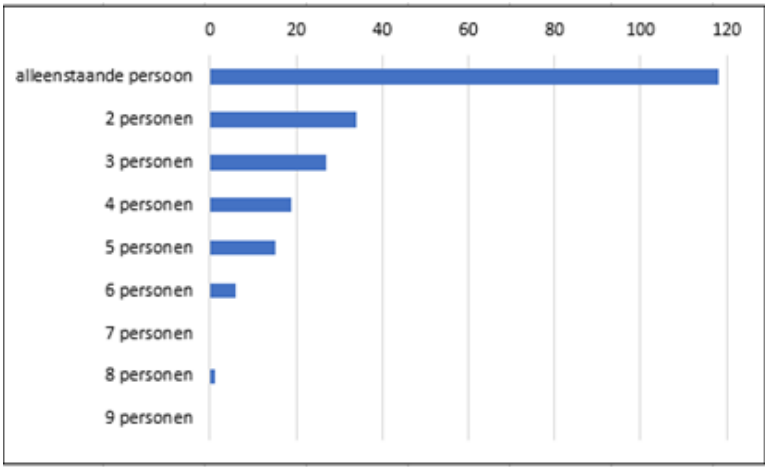
3.3. HUURTOEWIJZINGEN 2019

Er zijn 220 toewijzingen geweest in 2019 waarvan:

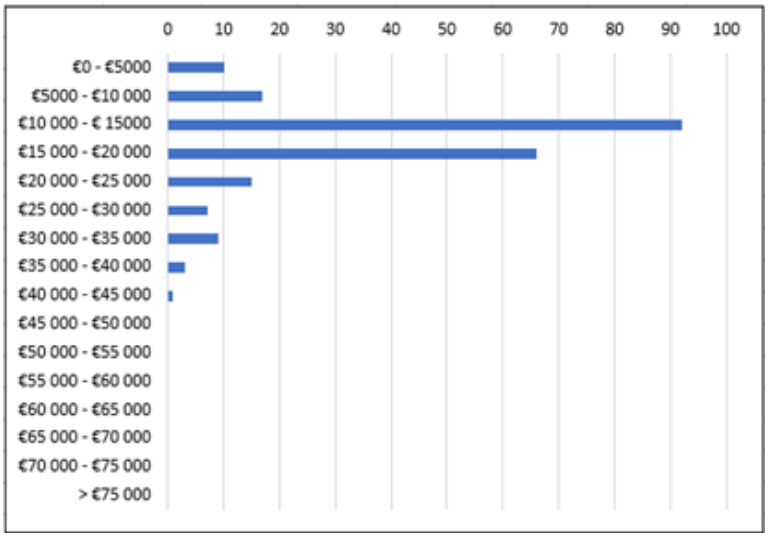
- 178 werden toegewezen aan personen met de Belgische nationaliteit,
- 3 aan EU-burgers en
- 39 aan niet EU-burgers

NIEUWE HUURDERS GRAFIEKEN

Nieuwe huurders volgens gezinsgrootte	
alleenstaande persoon	118
2 personen	34
3 personen	27
4 personen	19
5 personen	15
6 personen	6
7 personen	0
8 personen	1
9 personen	0
totaal	220



Nieuwe huurders volgens inkomen	
€0 - €5000	10
€5000 - €10 000	17
€10 000 - € 15000	92
€15 000 - €20 000	66
€20 000 - €25 000	15
€25 000 - €30 000	7
€30 000 - €35 000	9
€35 000 - €40 000	3
€40 000 - €45 000	1
€45 000 - €50 000	0
€50 000 - €55 000	0
€55 000 - €60 000	0
€60 000 - €65 000	0
€65 000 - €70 000	0
€70 000 - €75 000	0
> €75 000	0
totaal	220

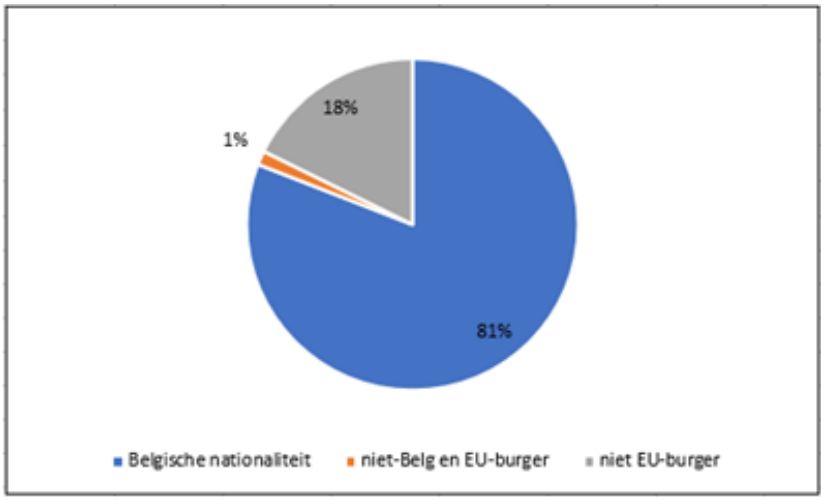


Nieuwe huurders - Hoofdgemeente toewijzing

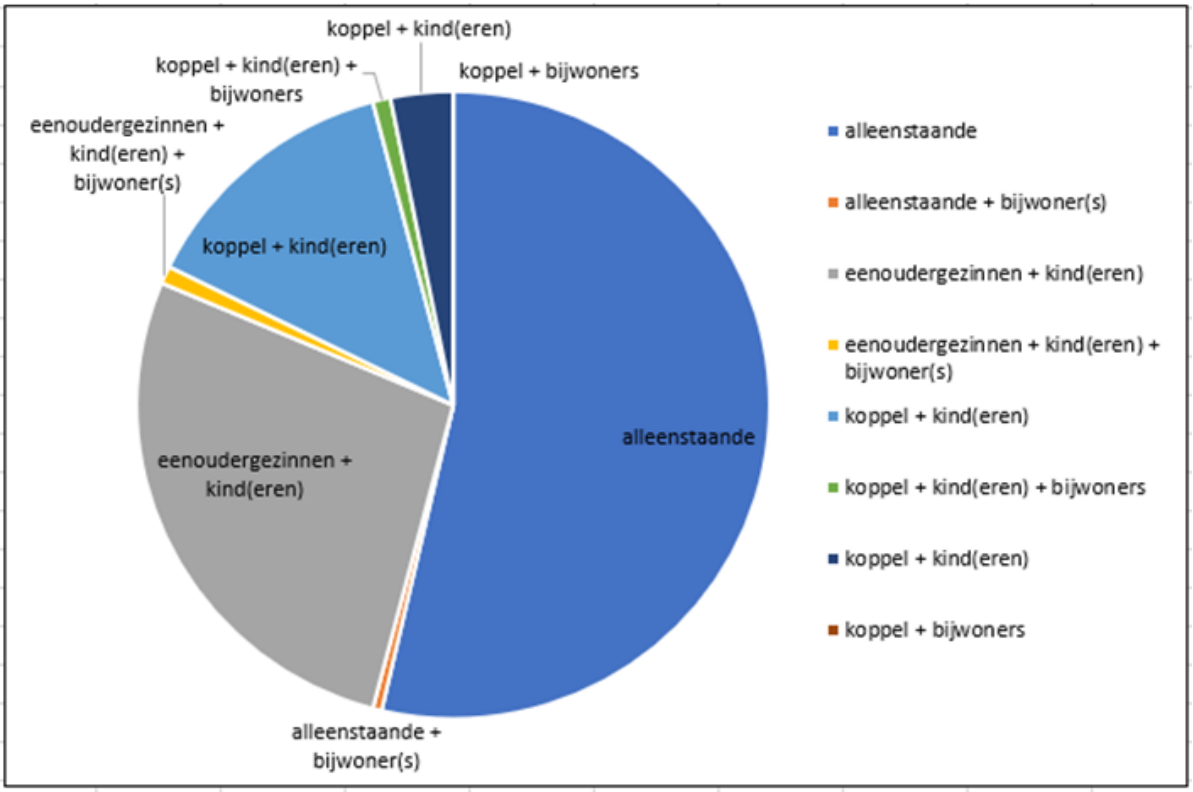
Hoofdgemeente toewijzing	woonde 3 jaar in de gemeente voorbije 6 jaar	totaal	Info
AALST	Ja	6	
	Neen	1	versnelde toewijzing
DENDERLEEUW	Ja	1	
ERPE-MERE	Ja	9	
	Neen	10	kandidaten eigen gemeente uitgeput
GERAARDSBERGEN	Ja	39	
HAALTERT	Ja	5	
HERZELE	Ja	41	
	Neen	3	kandidaten eigen gemeente uitgeput
LEDE	Ja	40	
	Neen	1	invalidenappartement
NINOVE	Ja	8	
SINT-MARTENS-LIERDE	Ja	2	
ZOTTEGEM	Ja	49	
LEBBEKE	Ja	6	
	Totaal "NEEN"	15	

Hoofdgemeente vorige woonplaats			
AALST	Neen	1	Haaltert
DENDERLEEUW	Neen	10	Aalst: 8 Anderlecht: 1 Lebbeke: 1
HERZELE	Neen	3	Geraardsbergen: 1 Herzele: 1 Sint-Lievens-Houtem: 1
LEDE	Neen	1	Oudenaarde

Nieuwe huurders volgens nationaliteit	
Belgische nationaliteit	178
niet EU-burger	39
niet-Belg en EU-burger	3
totaal	220



Gezinstype van de nieuwe huurders	
alleenstaande	118
alleenstaande + bijwoner(s)	1
eenoudergezinnen + kind(eren)	60
eenoudergezinnen + kind(eren) + bijwoner(s)	2
koppel + kind(eren)	30
koppel + kind(eren) + bijwoners	2
koppel + kind(eren)	7
koppel + bijwoners	0
totaal	220



Nieuwe huurders volgens land van herkomst

België	179
Congo	8
Rwanda	5
Nederland	3
Armenië	3
Rep.Sovjet/USSR	2
Kameroen	2
Irak	2
Burundi	2
Angola	2
Afghanistan	2
Verenigde staten van Amerika	1
Tunesië	1
Togo	1
Syrië	1
Palestina	1
Marokko	1
Iran	1
China	1
Brazilië	1
Algerije	1
Totaal	220

3.3.1. Huurprijzen

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

De bovengrens in functie van het inkomen is, zoals bepaald in artikel 46 van het KSH, 1/55ste van het inkomen.

Vanaf 1 januari 2019 wordt het inkomensaandeel verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

- De bovengrens is 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De inkomensgrens bedraagt voor 2019:

- 24.852 voor een alleenstaande
- 26.934 voor een alleenstaande met een handicap
- 37.276 voor een gezin, verhoogd met 2.084 per persoon ten laste

Ieder jaar wordt het inkomen opnieuw vastgesteld.
Standaard wordt het inkomen gehanteerd dat betrekking heeft op het referentie-jaar, zijnde drie jaar voorafgaand aan de toepassing, tenzij geen van de huurders van wie het inkomen in aanmerking dient te worden genomen, in dat jaar een positief inkomen had. In dat geval neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin minstens één van de huurders van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen, wel een inkomen genoot.

De bepaling van het inkomen houdt geen rekening met

- Het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum.

- Het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend.

- Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner, die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

3.3.2. Personen ten laste (gezinskorting)

Er wordt een gezinskorting toegekend voor personen ten laste.
Onder personen ten laste worden de volgende personen begrepen:

- Kinderen die gedomicilieerd zijn in de huurwoning en die minderjarig zijn of voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald of die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd,
- Personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt (+66% invaliditeit),
- Kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd maar er wel regelmatig verblijven.

Voor de laatste categorie wordt slechts de helft van de korting toegekend. De beide ouders dienen in dat geval een verklaring van co-ouderschap te ondertekenen.

De korting wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor een kind dat een ernstige handicap heeft, wordt het bedrag verdubbeld.

3.3.3. Basishuurprijs

De basishuurprijs is gelijk aan de huurprijs zoals deze zou zijn op de private huurmarkt.
Die private huurprijs is de marktwaarde. De marktwaarde van de sociale huurwoning wordt bepaald door een notaris, rekening houdend met de ligging, de kwaliteit en het type van woning op de private huurmarkt. Dit is het maximum dat voor die woning betaald kan worden.

De basishuurprijs wordt elk jaar geïndexeerd en negen jaar na de aanvang van de huurovereenkomst vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt.
Als de basishuurprijs wordt vervangen, worden ook de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs opnieuw berekend.

Het enige moment waarop de verhuurder de basishuurprijs door een hogere of lagere marktwaarde kan vervangen tijdens de periode van negen jaar, is bij een grondige renovatie van de woning of als de marktwaarde zou gedaald zijn.

3.3.4. Patrimoniumkorting

Een ander element dat belangrijk is voor de berekening van de huurprijs is de patrimoniumkorting.
Voor woningen met een lagere marktwaarde, die bijvoorbeeld van mindere kwaliteit zijn of die minder goed gelegen zijn, krijgt de huurder een grotere patrimoniumkorting.
Voor woningen met een hogere marktwaarde, die bijvoorbeeld van betere kwaliteit zijn of die beter gelegen zijn, krijgt de huurder een kleinere patrimoniumkorting.

Dus: hoe minder de woning waard is, hoe groter de patrimoniumkorting; hoe meer de woning waard is, hoe kleiner de patrimoniumkorting.
De patrimoniumkorting wordt, net als de gezinskorting, afgetrokken van de huurprijs.
De patrimoniumkorting wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

3.3.5. Minimale huurprijs

Iedere woning heeft naast een maximale huurprijs, namelijk de basishuurprijs, ook een minimale huurprijs.

De minimale huurprijs staat net als de patrimoniumkorting in verhouding tot de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde is, hoe hoger de minimale huurprijs.

De berekende minimale huurprijs wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

3.3.6. Aanpassing van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast.

Naast de jaarlijkse aanpassing is het mogelijk dat de huurprijs in de loop van het jaar wordt aangepast.
Dat kan in volgende gevallen:

- PENSIOEN, OVERLIJDEN OF SCHRAPPING UIT DE HUUROVEREENKOMST

  Een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen.

- DALING VAN HET INKOMEN

  Het kan ook gebeuren dat het gezinsinkomen plots daalt omdat bijvoorbeeld iemand langdurig ziek wordt of zijn job verliest. Als het gemiddeld inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is t.o.v. het inkomen van drie jaar geleden, kan de huurder aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen.

- TOETREDERS TOT DE HUUROVEREENKOMST

  Als een persoon komt bijwonen in de sociale woning, van wie het inkomen moet meegeteld worden voor de huurprijs, wordt deze opnieuw berekend. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin de persoon kwam bijwonen.

☐ ALS DE BASISHUURPRIJS VERVANGEN WORDT

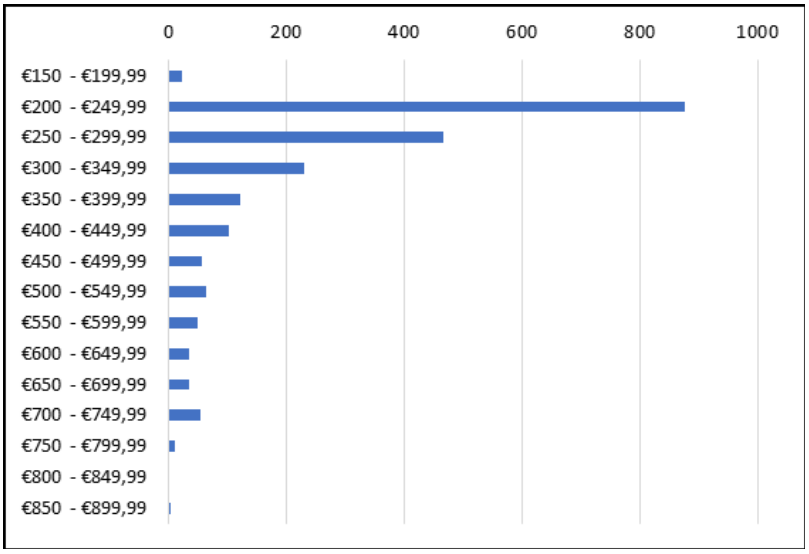
Als de verhuurder de basishuurprijs vervangt tijdens de periode van negen jaar, omwille van een grondige renovatie van de woning of omwille van een dalende markt-waarde van de woning, kan de huurprijs worden aangepast.

- art. 99 van de Vlaamse Wooncode
- art. 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
- art. 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur Reële huurprijzen

Voor de maand december 2019 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs €320,64 tegenover €317,72 in december 2018.

Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

Reëel betaalde huurprijs	
€150 - €199,99	22
€200 - €249,99	876
€250 - €299,99	465
€300 - €349,99	229
€350 - €399,99	121
€400 - €449,99	101
€450 - €499,99	56
€500 - €549,99	63
€550 - €599,99	48
€600 - €649,99	34
€650 - €699,99	33
€700 - €749,99	54
€750 - €799,99	9
€800 - €849,99	0
€850 - €899,99	2
totaal	2113



Er waren 127 opzeggingen in 2019:

Opzeg door huurder	53
Mutatie	33
Overleden	33
Opzeg/uitdrijving	6
Verkochte woning	2

De huurprijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden aangepast met 1,0164%. Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.

3.3.7. Huurachterstal

De huurachterstal op 31/12/2019 bedroeg € 101.581,55 tegenover € 79.732,77 op 31/12/2018.
Extra toelichting op p. 135.

3.3.8. Lokale Toewijzingsreglementen in ons werkgebied

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

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.
De voorrangsregel van deze toewijzingsreglementen geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid. Laatstgenoemd artikel is bijgevolg voor de toepassing in Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere, Ninove en Aalst als volgt te lezen:

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

- Personen vanaf 65 jaar:

Voor Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove: Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.
Voor Aalst is de voorrang enkel van toepassing op de referentiehuurder.
Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die speciaal zijn opgenomen in de lijst die aan dit reglement is gevoegd.

- Fysieke beperking

De kandidaat-huurder (of een van zijn gezinsleden) met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

- Andere voorrangen

LEBBEKE: 'TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING'

In de gemeente Lebbeke werd een toewijzingsreglement i.f.v. de lokale binding goedgekeurd. Het reglement zorgt ervoor dat mensen die lange tijd in Lebbeke gewoond hebben nog meer prioriteit krijgen.

De prioriteiten zijn als volgt vastgelegd:

- Er zal eerst voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die sinds hun
- geboorte in Lebbeke, Wieze of Denderbelle wonen. De kandidaat-huurder zal hiervoor een attest met historiek van woonst moeten voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit attest kan bekomen worden bij de bevolkingsdienst van de gemeente Lebbeke.
- Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Lebbeke wonen of gewoond hebben.
- Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van de gemeente Lebbeke.

De voorrang voor lokale binding geldt pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast. Deze voorrangsregels gelden voor alle woongelegenheden in Lebbeke (Lebbeke, Wieze en Denderbelle).

3.3.9. 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,...

Het KSH art. 37ter. §1. voorziet expliciet de ruimte voor SHM Denderstreek om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

> De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1. onderbezet als:

> Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaap-kamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.

SHM Denderstreek heeft op de Raad van Bestuur 11/09/2017 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

EERSTE FASE

Eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorrangen worden geïnventariseerd.

Ten slotte wordt de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen.

Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting en de mogelijkheden binnen de lokale context om hieraan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.

Vervolgens beslist de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie over een concrete timing en doelstellingen voor de aanpak van de onderbezetting.
Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal aparte aanbiedingen in het kader van de onderbezetting tot [X] of [X%], al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium, bijvoorbeeld één gemeente of wijk) of in de tijd gespreid. Ook kan rekening gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de lokale woonbehoefte, ...

Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak moet een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritaire mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabele' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het intern huurreglement.

TWEEDE FASE

In de tweede fase wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2. De betrokken huurders, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium, bijvoorbeeld één gemeente of wijk) of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe we dit aanpakken, en met de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

DERDE FASE

In de derde en eventueel volgende fases wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2. De betrokken huurders, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium) of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe we dit aanpakken, en met de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezet woont, wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.

SHM Denderstreek kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigings-beleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven.

Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kunnen we een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.'

De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken

2. de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning

3. de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.

Als een 'valabel' aanbod tweemaal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst.
Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017, de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

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.

Aalst - Pier Kornel

WELKE STAPPEN WERDEN REEDS ONDERNOMEN

De onderbezetting wordt aangepakt per gemeente.

De volgorde van de gemeenten wordt bepaald door de aankomende nieuwbouw-projecten.

Er werd een modelbrief verstuurd naar alle onderbezette huurders van de gemeentes Erpe-Mere, Herzele, Ninove (in 2018), Lede en Aalst (2019) met daarbij een gedetailleerd mutatieformulier.

Huurders werden hierbij aangemoedigd om zich vrijwillig in te schrijven voor een mutatie naar een gepaste woning/appartement. Zij gaven hun specifieke keuze door via het mutatieformulier waarop gegevens vermeld zijn van het bestaande patrimonium en nieuwbouwprojecten in hun gemeente. I

Indien huurders extra informatie wensten rond deze inschrijving konden ze terecht bij SHM Denderstreek via telefoon, aan de balie of kon er een huisbezoek gepland worden.

RESULTATEN

Sommige huurders waren reeds ingeschreven voor een kleinere woongelegenheid, anderen werden ingeschreven op basis van hun antwoord op onze brief, nog anderen wensten nog niet te verhuizen of reageerden niet op de brief.

De huurders die zich vrijwillig inschreven op de wachtlijst kregen de prioriteitscode 'rationele bezetting' toegekend. Een huurder die onderbezet woont voldoet namelijk ook niet aan de rationele bezetting van SHM Denderstreek. Er is wel een verschil.

Bij de rationele bezetting, vastgelegd door SHM Denderstreek, kan 1 slaapkamer te veel ervoor zorgen dat de huurder niet meer voldoet (Bv. Een alleenstaande persoon met 1 kind woont in een woning met 3 slaapkamers).

Bij onderbezetting, vastgelegd door de overheid, moet het verschil tussen het aantal personen en het aantal slaapkamers groter zijn dan 1 (Bv. Een alleenstaande persoon in een woning met 3 slaapkamers).

Bij verschillende nieuwbouwprojecten in 2019 zijn huurders van een te grote woongelegenheid naar een kleinere woongelegenheid verhuisd
(Lede: Kleine kouterrede, Zottegem: Arthur Gevaertlaan en Herzele: Evendael en Groenlaan) Ofwel omwille van rationele bezetting, ofwel omwille van rationele bezetting en onderbezetting.

Er zijn natuurlijk ook huurders die de wijk waar ze wonen wensen te blijven wonen, zij wachten tot er daar een gepaste woning vrijkomt.

☐ GEPLANDE ACTIES

Aan huurders die zich niet vrijwillig laten inschrijven is SHM Denderstreek verplicht om 2 keer een aanbod te doen van een kleinere woning voordat zij een onderbezettingsvergoeding moeten betalen (contracten onbepaalde duur) of voordat de opzeg kan gegeven worden (contracten bepaalde duur).

Het aantal aanbiedingen op deze manier zal afhangen van het aantal vrijwillige mutaties per gemeente ten opzichte van het aantal onderbezette woningen.

De volgorde van deze aanbiedingen zal worden bepaald door een aantal parameters (bv. hoelang huurder, hoelang onderbezet, leeftijd huurder, mate onderbezetting, toekomstperspectief huurder, ...).

3.3.10. Tevredenheidsenquêtes huurders

In 2019 werd geen globaal tevredenheidsonderzoek gevoerd bij onze huurders.

Het vorige tevredenheidsonderzoek dateert van 2018 en in 2019 is voornamelijk gewerkt op het verwerken van deze resultaten.

Wel voeren we sinds 2019 systematisch bevragingen uit bij de nieuwe bewoners.
Het resultaat van deze bevraging is terug te vinden onder rubriek 6.3 van het sociaal beleid.

3.3.11. Kandidaat - huurders

Gedurende 2019 werden 1.114 nieuwe aanvragen ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders.

In 2019 was er een actualisatie van de kandidaat-huurders.

- 138 kandidaat-huurders werden geschrapt op eigen verzoek na het reageren op de actualisatie,
- 3 wegens het hebben van eigendom,
- 8 wegens overlijden, en
- 72 wegens een schrapping op eigen verzoek.

Het aantal kandidaat-huurders op 31/12/2019 bedraagt
5.769 gezinnen waaronder
- 4.039 Belgen en
- 1.730 niet-Belgen.

Kandidaat-huurders volgens land van herkomst

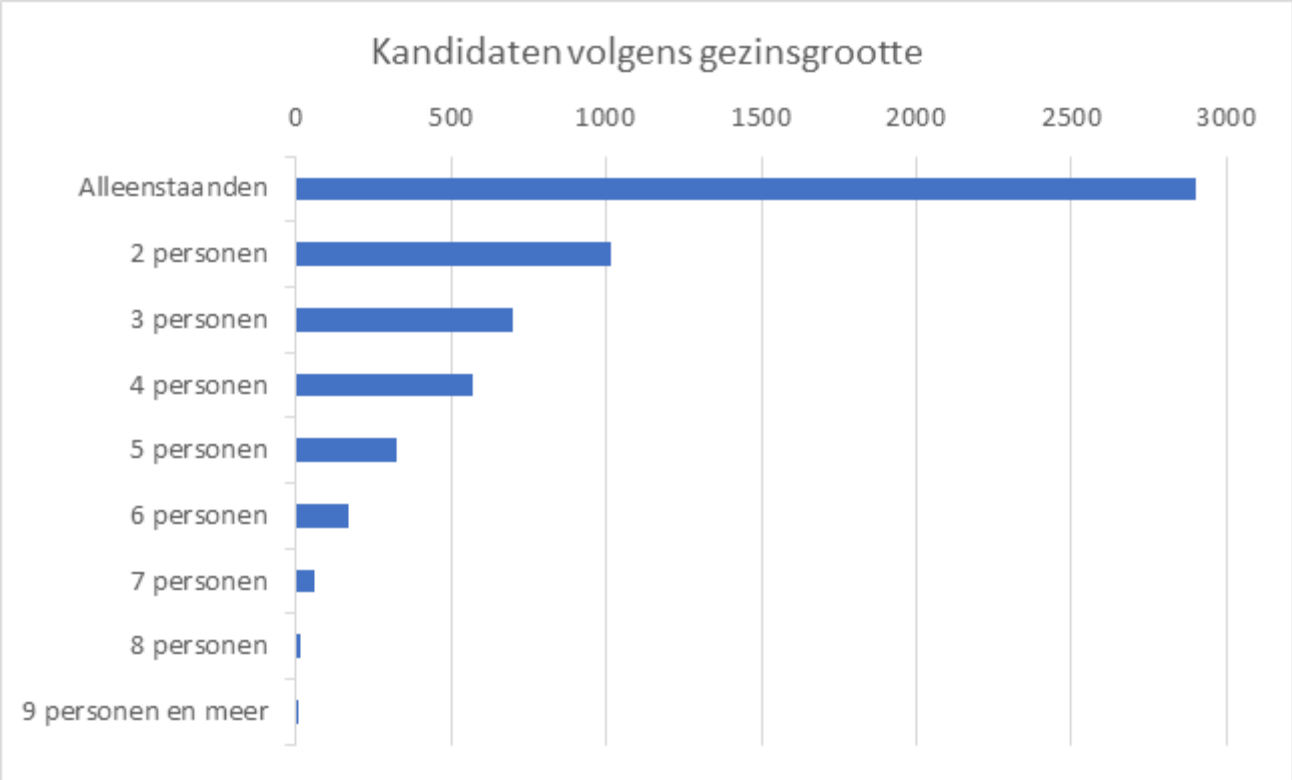
BELGIE	4039
VLUCHTELING	250
SYRIE	231
NEDERLAND	181
CONGO (REP.DEM.)	148
AFGHANISTAN	114
IRAK	56
MAROKKO	55
BELGISCH CONGO	42
ANGOLA	40
KAMEROEN	34
TURKIJE	33
REP. SOVIET/USSR	29
SPANJE	23
VS	23
SOMALIE (REPUBLIEK)	22
FRANKRIJK	20
BENIN (Volksrepubliek)	19
ITALIE	19
PALESTINA	18
NIGERIA (FED. REP.)	17
ROEMENIE	17
RWANDA REP	17
ARMENIE	16
GUINEA	14
BURUNDI (R.A.)	13
GHANA	13
IRAN	13
KAZACHSTAN (REP.)	13
BULGARIJE	12
PORTUGAL	12
SOEDAN	11
TOGO	10
POLEN	9
PAKISTAN	8
SERVIE-MONTENEGRO	8

ALGERIJE	7
ERITREA	7
IVOORKUST	7
DUITSLAND	6
ETHIOPIE	6
OEKRAINE	6
ALBANIE	5
AZERBEIDZJAN (REPUBL.)	5
SENEGAL	5
TSJECHO-SLOWAKIJE	5
BURKINA FASO	4
GEORGIE	4
GRIEKENLAND	4
JOEGOSLAVIE	4
JOEGOSLAVIE/SERVIE	4
LIBANON	4
SIERRA LEONE V.R.	4
TUNESIE	4
CUBA	3
LIBIE	3
MACEDONIE (ex-Joego-slavische Rep)	3
ONBEPAALD	3
OUZBEKISTAN (REP)	3
VLUCHTELINGEN	3
SLOVAAKSE REPUBLIEK	3
SURINAME	3
VERENIGD KONINKRIJK	3
BRAZILIE	2
DOMINIKAANSE RE-PUBLIEK	2
EGYPTE	2
GROOT-BRITTANNIE	2
KENYA	2
KROATIE	2
MALI	2
MAURITIUS	2
SALVADORAANSE	2

VADERLANDLOOS	2
VENEZUELA	2
WIT-RUSLAND	2
ARGENTINIE	1
AUSTRALIE	1
BANGLADESH	1
BOTSWANA	1
CENTRAALAFRIKAANSE REPUBLIEK	1
CHINA	1
FILIPPIJNEN	1
HONGARIJE	1
IER	1
INDONESIE	1
JAMAICA	1
JEMEN	1
JORDANIE	1
KAAPVERDISCHE EILAN-DEN	1
KINSHASA	1
KIRGIZSTAN (SOC.RE-PUBLIEK)	1
KOEWEIT	1
KONGO	1
KOSOVO	1
MOLDAVIE (REPUBL.)	1
NIGER	1
NOORWEGEN	1
OOSTENRIJK	1
REP. DJIBOUTI	1
SLOWAKIJE	1
SRI LANKA	1
THAILAND	1
ZAIRE (REPUBLIEK)	1
Totaal	5769

Kandidaat-huurders volgens gezinssamenstelling

GEZINSSAMENSTELLING	
alleenstaanden	2900
2 personen	1016
3 personen	701
4 personen	572
5 personen	326
6 personen	169
7 personen	61
8 personen	16
9 personen en meer	8
TOTAAL	5769



Kandidaat-huurders volgens gemeente

GEMEENTE	AANTAL	GEDOMICILIEERD IN
Aalst	3227	1.796
Erpe-Mere	1683	163
Ninove	1793	369
Denderleeuw	1585	268
Zottegem	1446	394
Lede	1449	205
Haaltert	1594	107
Geraardsbergen	1456	484
Herzele	1160	168
Lebbeke	988	236
Sint-Lievens-Houtem	775	41
Oosterzele	482	36
Lierde	522	23

Herzele - Evendael

42

4. KOPEN

4.1. INKOMENSGRENZEN

De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning in 2019 bedroegen:

	kernstad	elders
Alleenstaande zonder kinderen	€ 39.962	€ 38.146
Alleenstaande gehandicapte	€ 43.952	€ 41.955
Gehuwden/samenwonenden/alleen-staanden met kinderlast	€ 59.936	€ 57.213
pp ten laste te verhogen met	€ 3.991	€ 3.809

Algemeen minimuminkomen	€ 9.546	€ 9.546

4.2. KOPERS

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

VOLGENDE TOEWIJZINGEN GEBEURDEN IN 2019:		
Iddergem	Veldoven	3 woningen
Zottegem	RUP Lelie	10 woningen
Lede	Kleine Kouterrede	20 woningen
Onkerzele	Breekpot	2 woningen
Herzele	Evendael	2 woningen
		4 appartementen

GEZINSSAMENSTELLING	
Alleenstaande	13
Alleenstaande met 1 kind	6
Alleenstaande met 2 kinderen	9
Alleenstaande met 3 kinderen	1
Koppel zonder kinderen	6
Gezin met 1 kind	6
Gezin met 2 kinderen	2
Gezin met 3 kinderen	0
Gezin met 4 kinderen	0

4.3. VERKOCHTE WEDER INGEKOCHTE WONINGEN

Er werden in 2019 in totaal 2 weder ingekochte woningen verkocht, nl.

- te Hofstade, Hofmeers 12 en
- te Iddergem, Omar Robinonstraat 13.

4.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDER

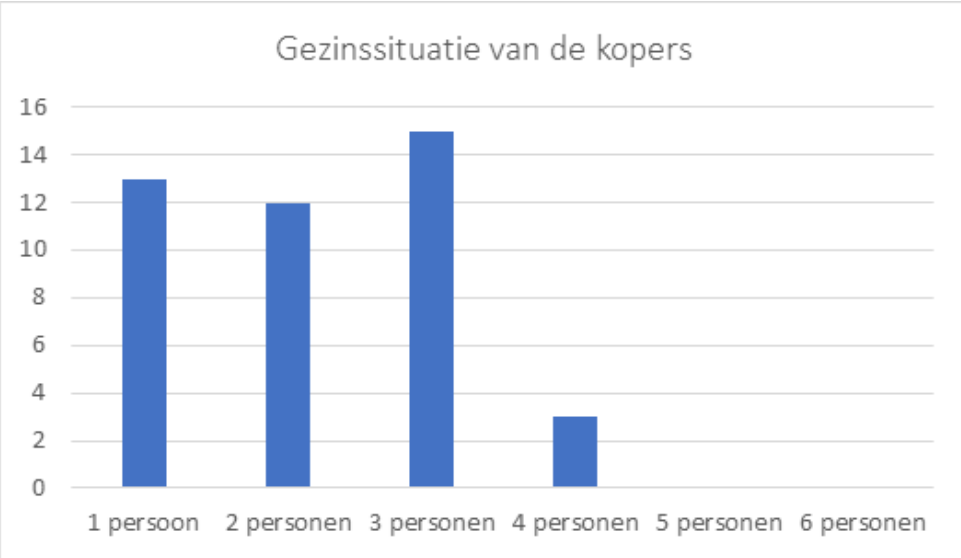
In 2019 werden twee huurwoningen verkocht aan de zittende huurder:

- Lebbeke, Jozef Cardijnstraat 10
- Schendelbeke, Groenlaan 41

4.5. PROFIEL VAN DE KOPERS IN 2019

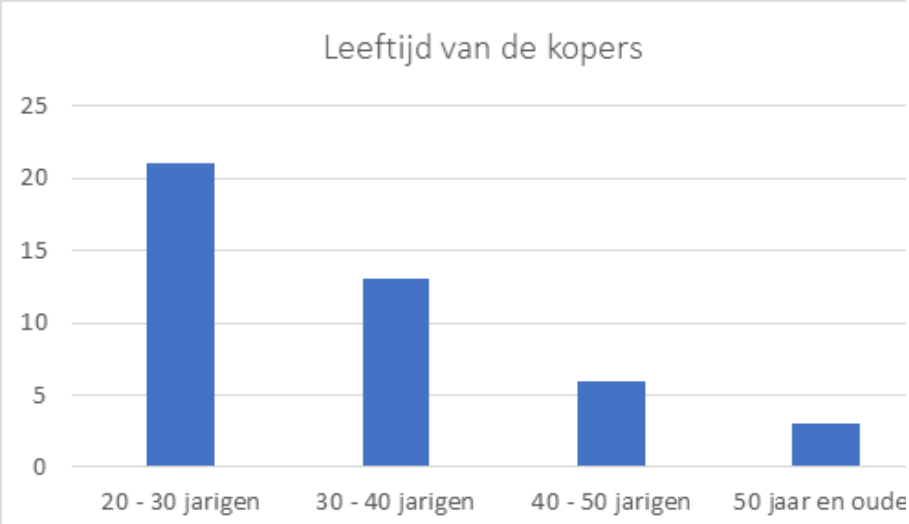
Kopers volgens gezinssamenstelling

GEZINSSAMENSTELLING		
1persoon	alleenstaande	13
2 personen	alleenstaande met 1 kind of koppel	12
3 personen	alleenstaande met 2 kinderen of koppel met 1 kind	15
4 personen	koppel met 2 kinderen	3
5 personen	koppel met 3 kinderen	



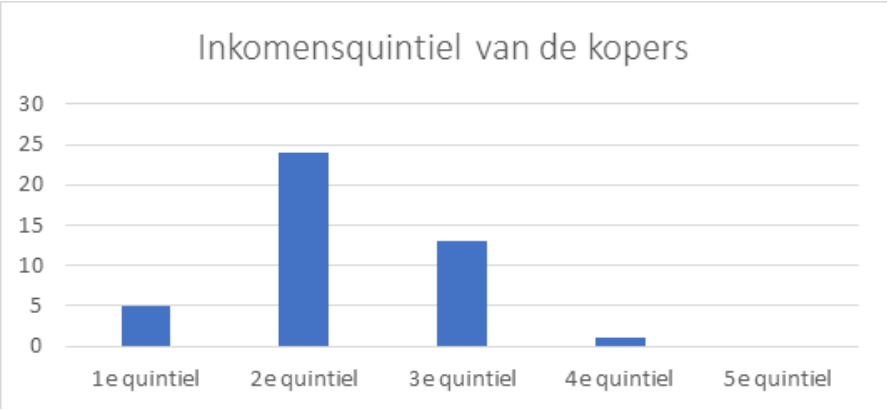
Kopers volgens leeftijd

LEEFTIJD	
20-30 jarigen	21
30-40 jarigen	13
40-50 jarigen	6
50 jaar en ouder	3



Inkomensquintiel van de kopers

1ste quintile	NBI €16.509	5
2e quintile	NBI €26.173	24
3e quintile	NBI €41.647	13
4e quintile	NBI €65.886	1
5e quintile	NBI €73.800	0



4.5. 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 387 kandidaten waren ingeschreven.

OPGESPLITST NAAR REGISTER GEEFT DAT VOLGENDE CIJFERS IN DALENDE ORDE:	
Aalst buitengemeenten	62
Geraardsbergen buitengemeenten	43
Aalst centrum appartementen	32
Ninove centrum woningen	29
Iddergem	28
Zottegem centrum woningen	25
Aalst centrum woningen	22
Erpe-Mere	22
Ninove buitengemeenten	18
Denderleeuw	17
Lede	17
Herzele	16
Zottegem buitengemeenten	15
Wederingekochte koopwoningen	8
Oosterzele	7
Sociale kavels	6
Overige	15

5. LENEN

Er werden in 2019 in totaal 111 leningen toegestaan en dit voor een totaalbedrag van €19.754.648

5.1. INKOMENSGRENZEN

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 42 leningen voor de aankoop van woningen uit groepsbouw-projecten toegestaan, en dit voor een totaalbedrag van €8.925.067.

5.3 VERSTREKTE KREDIETEN VOOR INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2019 werden 69 individuele kredieten verstrekt.

TYPE	AANTAL	BEDRAG
Leningen voor aankoop woning met werken	35	€ 6.464.779
Leningen voor aankoop instapklare woning	21	€ 4.153.000
Lening met behoud eigen woning	2	€ 60.000
Lening renovatie eigen woning	11	€ 151.802

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	€ 244.200,00	€ 222.000,00
+	€ 12.300,00 *	€ 11.100,00 *

*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.

	HELEMAAL NIET TEVREDEN	EERDER NIET TEVREDEN	NEUTRAAL	EERDER TEVREDEN	HELEMAAL TEVREDEN	TOTAAL	GEWOGEN GEMIDDELDE
(geen label)	0.00% 0	0.00% 0	0.00% 0	9.30% 4	90.70% 39	43	4.91

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 TEVREDENHEIDSENQUÊTE KOPERS UITGEVOERD DOOR SHM DENDERSTREEK

In 2019 werden 47 woningen of appartementen verkocht. Aan deze kopers werd gevraagd de enquête in te vullen, hetgeen 46 kopers ook effectief gedaan hebben.

5.6 CONCLUSIES

De manier waarop de kopers de weg naar ons vonden is zeer uiteenlopend.
Vrienden en familie blijft de belangrijkste bron.

De helft van de kopers was voor de aankoop van de sociale koopwoning niet vertrouwd met "sociale koopwoningen".

We mogen stellen dat we als SHM goed scoren wat de tevredenheid van onze kopers betreft. Zaken waarover ze tevreden tot zeer tevreden zijn, zijn vooral:

- Informatieverstrekking bij de inschrijving op de wachtlijst
- Snelheid dossierafhandeling
- Bereikbaarheid kantoor
- De openingsuren van het kantoor
- Onthaal in het kantoor
- Verkregen uitleg op kantoor
- Informatie ontvangen i.v.m. de koopakte
- De snelheid van antwoord op e-mails, briefwisseling, ...

Alle respondenten zouden, waarschijnlijk tot zeer waarschijnlijk, onze SHM dan ook aanbevelen aan vrienden en familie.

De uitvoering van de herstellingen na de voorlopige oplevering blijft nog een punt waarop verbetering mogelijk is.
Wanneer we de vergelijking maken met 2018 mogen we toch stellen dat er een positieve evolutie is gemaakt.
Toch blijft dit ook een aandachtspunt voor onze technische dienst in 2020.

6. SOCIAAL BELEID

In 2019 werd er gekozen voor, en gestart met twee nieuwe huurbegeleiders.

De eerste maanden werd er kennis gemaakt met de werking van de organisatie waarbij het onthaal, inschrijven van nieuwe kandidaten en opvolgen van huurachterstal kernopdrachten waren.

Vervolgens werd gestart met het uitrollen en verder uitwerken sociaal beleid binnen onze maatschappij.

Het sociaal beleid omvat volgende basistaken

- bezichtiging van nieuwe panden met kandidaat-huurders
- opvolging en bevraging van nieuwe huurders
- opvolging en indijken van huurachterstallen
- opvolging en indijken van leefbaarheidsproblemen
- organisatie van participatiemomenten
- het begeleiden van de verhuisbeweging (bij afbraak en renovatie)
- opvolging domiciliefraude
- opvolgen van aanvragen tot versnelde toewijzing.

In samenwerking met de verschillende diensten zowel binnen als buiten SHM Denderstreek wordt er telkens op zoek gegaan naar hoe we onze huurders hierin kunnen begeleiden en een correct evenwicht zoeken tussen ieders belangen en welzijn.

6.1. BEZICHTIGING NIEUWE PANDEN

In 2019 werd er beslist dat het bezichtigen van nieuwe panden met kandidaat-huurders een taak werd die kadert binnen het sociaal beleid.

Op die manier leren we vanaf het begin de eventuele nieuwe huurder kennen en kunnen we (voorzichtig) inschatten of de toekomstige huurder mogelijk ondersteuning nodig zal hebben.

De huurbegeleider wordt het eerste aanspreekpunt van (nieuwe) huurders.
Het eerste contact wordt gelegd bij de bezichtiging.

6.2. EERSTE HUISBEZOEK

Via een bezoek aan huis wordt er kennis gemaakt met de leefwereld van onze huurders maar maken de huurders op hun beurt ook kennis met ons en de organisatie.

Een eerste huisbezoek gaat door binnen de 6 tot 12 maanden na verhuring. Er wordt vanuit de organisatie vooraf een brief verzonden met de uitnodiging tot dit gesprek.
Het doel van dit huisbezoek is veelzijdig. Enerzijds wordt er gepolst naar de tevredenheid van de huurder en zijn omgeving via een standaardbevraging (zie tevredenheisbevraging). Anderzijds kunnen huurders op een veilige manier vragen stellen of hun bezorgdheden uiten. Er wordt telkens een verslag van dit gesprek opgemaakt waarbij alle problemen, opmerkingen, vragen of meldingen worden genoteerd. Dit verslag wordt toegevoegd aan het dossier van de huurder. Indien gewenst of nodig geacht, wordt een opvolgbezoek ingepland.

In 2019 mochten 195 nieuwe huurders een uitnodiging per brief ontvangen. We maakten hierbij een opdeling tussen een individueel eerste huisbezoek of een receptie.

Er werden 141 huurders per brief uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek bij hen thuis.

Er werden 54 huurders per brief uitgenodigd om deel de nemen aan een door SHM Denderstreek georganiseerde receptie ter kennismaking. Dit was het geval bij nieuwbouwprojecten waarbij in één zelfde buurt of gebouw alle huurders nieuw waren. Huurders die hierbij niet aanwezig waren, krijgen in 2020 alsnog een individueel eerste huisbezoek.

In 2019 kende het patrimonium van SHM Denderstreek opnieuw een grote uitbreiding en mochten we in totaal 220 nieuwe huurders ontvangen. Dit grote aantal is toe te kennen aan de oplevering en verhuring van verschillende nieuwe projecten gespreid over ons gehele patrimonium:

- Geraardsbergen werd het huurproject “Breekpot”
- Herzele “Lindestraat”
- Herzele “Evendael”
- Herzele “Groenlaan”.
- Zottegem “RUP Lelie fase 4”
- Zottegem “Tramstatie fase 3”
- Lede “Kleine Kouterrede’.

Al deze nieuwe huurders mogen zich in 2020 aan een eertse huisbezoek of ander ontmoetingsmoment van ons verwachten.

6.3. BEVRAGING EERSTE HUISBEZOEK

Er werden 141 huurders per brief uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek bij hen thuis. Hiervan kon er met 134 huurders individueel contact worden gemaakt. Slechts enkele huurders bleven onbereikbaar of waren op het moment van het huisbezoek in opname.
In uitzonderlijke situaties was een huisbezoek niet meer mogelijk door overlijden of een uithuiszetting.

Bij elk bezoek wordt gebruik gemaakt van dezelfde vragenlijst. De antwoorden worden opgelijst en bewaard per dossier. De belangrijkste rubrieken bespreken we hieronder.

6.3.1. Communicatie

Op vlak van communicatie blijkt dat huurders voornamelijk telefonisch contact maken met onze organisatie, sporadisch per brief of email.

SHM Denderstreek is op die manier heel toegankelijk. De huurders geven aan op deze manier voldoende antwoord op hun vragen te ontvangen.

Voor vele huurders is dit een noodzaak gezien de grote verspreiding van ons patrimonium. Gezien de uitgestrektheid ervan is het voor vele huurders niet altijd evident de verre verplaatsing te maken naar ons kantoor te Aalst.

6.3.2. Technische aspecten

Nieuwe huurders blijken ook heel wat technische bezorgdheden te hebben. Deze technische vragen, maar ook andere huur gerelateerde vragen worden genoteerd, indien nodig in beeld gebracht via fotomateriaal en doorgegeven aan de collega van de technische dienst, of het onthaal en de huuradministratie.

Zo komen tijdens het huisbezoek heel veel vragen aan bod die geruime tijd 'leven' bij onze huurders maar waartoe nog geen stappen werden ondernomen om deze op te lossen.

De verdere opvolging en afhandeling van deze vrij specifieke vragen gebeurt door ons of wordt indien nodig teruggekoppeld naar de betrokken dienst.

6.3.3. Algemene tevredenheid

Algemeen ervaren we bij een grote meerderheid van onze huurders een enorme tevredenheid. Deze tevredenheid heeft betrekking op de woning, de buurt, de opvolging van zaken en of communicatie bij interne aangelegenheden. Zaken die minder goed lopen (bvb leefbaarheidsproblemen) komen later in de verslag nog aan bod.

Momenteel denken we ook na over hoe we het eerste contact met onze huurders en verslag ervan kunnen optimaliseren. Zo kunnen we ook een meer analytisch rapport opmaken naar de toekomst toe. Dit zorgt intern voor een betere opvolging en zo kunnen bepaalde evoluties of pijnpunten worden blootgelegd.

6.4. BEWONERSPARTICIPATIE

Het doel van bewonersparticipatie is om de leefbaarheid, tevredenheid en sociale cohesie te versterken. Dit doen we enerzijds door structurele participatie van huurders. Anderzijds door de realisatie van evenementen.

Huurdersparticipatie is een meerwaarde voor beide partijen. De bewoners worden gehoord en onze organisatie kan haar werking beter afstemmen. We vinden het belangrijk dat buren elkaar leren kennen. Als buren elkaar kennen en hun problemen samen kunnen uitpraten, zullen de aanmeldingen rond leefbaarheid sterk verminderen.

In 2019 was het een zoektocht hoe we bewonersparticipatie projecten kunnen opstarten. We kwamen tot de vaststelling dat het motiveren van bewoners tot deelname geen evidente opdracht was.
Bijgevolg hebben we de keuze gemaakt om te starten met de nieuw opgeleverde projecten binnen ons patrimonium.

Hieronder een aantal realisaties:

- LEDE - In Lede, Kleine Kouterrede werd er een bewonersvergadering georganiseerd om te horen wat belangrijk is in de wijk. Dit mondde uit in de realisatie van een wijkcomité dat in 2020 een aantal kleine activiteiten wil organiseren.

- ZOTTEGEM - In Zottegem werd er ingezet op een project rond het verstrekken van de sociale cohesie. Er werd een buurtboekje opgemaakt waarin bewoners zich kenbaar kunnen maken aan de buurt. Een tweede idee is het plaatsen van een informatiebord.

- LEBBEKE - In Lebbeke (appartementen met dienstverlening) mochten de bewoners de naam voor hun residentie kiezen. Onze residentie aan de Flor Hofmanslaan, werd zo omgedoopt tot residentie Lietbeka. Uiteindelijk zal er ook hiervoor in 2020 een werkgroep samenkomen om activiteiten te organiseren.

- ASPELARE - In de wijk Aspelare is de vraag gekomen van een buurtbewoner om een volkstuin op te starten in de wijk. SHM Denderstreek heeft naast de wijk een braakliggend terrein. Vervolgens hebben de buurtbewoners en vzw Tuinier een wijkvergadering georganiseerd. Er zijn 8 kandidaten (mix kopers en huurders) die willen tuinieren op het braakliggend terrein. Hiervoor werd er met een aantal bewoners een bezichtiging gepland aan andere projecten (volkstuinen). In 2020 zal de volkstuin effectief starten. De tuinders hebben zelf de naam gekozen van de volkstuin: “De lochting”.

- ELDERS - In de andere bestaande wijken en appartementsgebouwen is de zoektocht gestart naar steun- of brugfiguren die zich willen inzetten voor de wijk. Tijdens het eerste huisbezoek van nieuwe huurders wordt een eerste aanzet gegeven dat SHM Denderstreek wil inzetten op wijkwerking en geprobeerd hen hiervoor warm te maken.

Om dit alles realistisch te maken werd er kennis opgedaan bij andere organisaties die ons hierin konden ondersteunen. Ook werd de sociale kaart van verschillende buurten bekeken.

Verschillende organisaties werden uitgenodigd (samenlevingsopbouw, Lus, Pin) om te bekijken hoe we de wijken beter kunnen ondersteunen.

6.5. LEEFBAARHEID

Het aangenaam of leefbaar maken en houden van de buurt is geen gemakkelijke opdracht. Leefbaarheid is immers een zeer ruim begrip maar bevat binnen onze organisatie volgende domeinen:

- (gebrekkig) onderhoud van de woning en tuin
- (gebrekkig) onderhoud van de gemeenschappelijke delen
- (fout)parkeren in de wijk en garage
- geluidsoverlast door huurders of huisdieren
- burenruzies en overlast door buitenstaanders in de wijk.

Het is niet evident om het aantal aanmeldingen rond leefbaarheid in kaart te brengen. Sommige aanmeldingen werden immers door één telefonisch contact, gesprek aan het onthaal of via interventie van de technische dienst opgelost. Deze meldingen werden bijvoorbeeld niet geregistreerd.

Wat we wel konden vaststellen is dat de problemen rond leefbaarheid op verschillende manieren worden gemeld. Niet zelden zijn er meerdere aanmelders van één probleem. Toch kwam het overgrote deel van de meldingen via buren, gevolgd door vaststellingen door onze technische dienst. Ook na of tijdens het eerste huisbezoek werden verschillende zaken meegedeeld waardoor opvolging nodig was.

Ons doel is om dit jaar een systeem te ontwikkelen om de meldingen nog beter in kaart te brengen (aantal) en welke acties er ondernomen werden. Er wordt immers altijd gehoor gegeven aan de melder van de klacht, hetzij via brief, hetzij telefonisch of via persoonlijk contact. Of men gaat in gesprek met de huurder en indien nodig met meerdere huurders (samen).

Globaal kunnen we stellen dat de meeste klachten gaan over het onderhoud van de woning of tuin, of de gemeenschappelijke delen van de appartementen. Hoewel er jaarlijks door de technische dienst een beurtrol voor bewoners wordt opgesteld voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, wordt deze niet altijd opgevolgd. Vanuit de huurbegeleiding willen we hierop anticiperen door het onderhoud van de gemeenschappelijke delen verder te ondersteunen, eventueel in overleg met externe partners.

Daarnaast gingen diverse klachten over geluidsoverlast door buren en huisdieren. Deze problemen zijn niet altijd gemakkelijk op te lossen. Bij oudere appartementen is de geluidsisolatie zeer beperkt, zeker wanneer er kinderen in het appartementsgebouw wonen is de kans op geluidsoverlast hoog.

Er waren eveneens een aantal meldingen over foutparkeren in de gemeenschappelijke parkings of garages.

Indien er verdere ondersteuning of begeleiding nodig was, werd er contact opgenomen met thuisbegeleidingsdiensten, het CAW of andere externe partners. Deze samenwerking was noodzakelijk om grondig te werk te gaan.

Zo werd vanuit onze organisatie deelgenomen aan een aantal multidisciplinaire overleg-momenten. Dergelijk overleg vond plaats om de hulpverlening rond de huurder gestructureerd te laten verlopen.
Waar nodig werden ook wijkagenten en de sociale dienst van het OCMW ingeschakeld. In een aantal dossiers ging onze dienst samen met de wijkagent of een maatschappelijk werker op huisbezoek om de huurder aan te spreken over de overlast of om te bemiddelen in een burenruzie. Conflicten en onderlinge burenfrustraties en -ruzies, gaan in de meeste situaties gepaard met andere leefbaarheidsproblemen (onderhoud gemeenschappelijke delen, geluidsoverlast, onderhoud tuin).

Gezien de complexiteit van deze burengeschillen werd er in 2019 een vijfdaagse opleiding tot burenbemiddelaar aangeboden en gevolgd. De daaruit aangeleerde 'tools' werden succesvol toepast in twee situaties waarbij de buren zelf tot een oplossing zijn gekomen.

Er werd ook een buurtoverleg gedaan om samen te zoeken naar oplossingen om de buurt veiliger te maken gezien de overlast van hangjongeren en drugscriminaliteit. In 2020 zullen de afgesproken acties worden uitgevoerd in samenwerking met de technische dienst.

Ondertussen werden er ook nog andere initiatieven opgezet:
- een structureel overlegmoment in Lede met de wijkagenten, sociale dienst van het OCMW en het wijkcomité om de problemen of uitdagingen op wijkniveau te bespreken.
- in Ninove (wijk Outer) werd er gestart met het uitbouwen van een structurele samenwerking met de dienst integratie, de wijkagenten en het OCMW.
- in Zottegem wordt er periodiek samen gezeten met de wijkagenten.
- in Geraardsbergen is er op regelmatige basis overleg met de wijkagenten en het OCMW. Ook de jeugddienst werd betrokken in het verhaal rond rondhangende jongeren in de wijk Overpoort.

Het is helaas niet mogelijk om steeds tot een oplossing te komen voor elke situatie.
Zo kregen uiteindelijk vier huurders hun opzeg betekend en dienden zij de woning te verlaten. In deze dossiers ging het vaak over een combinatie van gebrekkig onderhoud in de woning, overlast, domiciliefraude en of huurachterstal, waarbij verschillende ingeschakelde diensten niet hebben kunnen leiden tot een aanvaardbare oplossing.

6.6. HUURACHTERSTAL

Elke huurder is contractueel gebonden de huishuur correct en voor de 10e van elke maand te betalen. Dit is niet voor iedereen even evident.

Binnen SHM Denderstreek werd er daarom een procedure opgesteld om de totale huurachterstal op te volgen en zo laag als mogelijk te houden, zonder het verhaal van de huurder te er geten.

STAP 1 - SALDOLIJST HUURACHTERSTALLEN

Een eerste stap is het opmaken van een saldolijst van alle huurachterstallen. Daarvoor wordt halverwege elke maand een eerste overzicht opgemaakt van alle achterstallen bij onze zittende huurders.

Deze lijst toont aan hoeveel de individuele huurschuld van elke huurder bedraagt. Vervolgens wordt er met elke huurder afzonderlijk telefonisch contact gemaakt. Hun situatie wordt beluisterd en er wordt samen gezocht naar een oplossing die rekening houdt met de persoonlijke en financiële situatie van de huurder.

Vaak mondde dit uit in het opstellen van een afbetalingsplan dat aan hun dossier werd toegevoegd. Wanneer een huurder professionele begeleiding krijgt en of niet zelf instaat voor het betalen van de huishuur, zoals bijvoorbeeld bij budgetbeheer of collectieve schuldbemiddeling via het OCMW, het CAW, een collectieve schuldbemiddelaar of een andere externe dienst, wordt eerst contact opgenomen met deze verantwoordelijke. Het OCMW bleek opnieuw een belangrijk aanspreekpunt te zijn. Ook indien we een huurder niet (meer) kunnen bereiken of de huurachterstal dusdanig groot wordt, nemenwij contact op met deze externe partner.

Daarnaast is er ook een samenwerkingsakkoord met de dienst Preventieve Woonbegeleiding van het CAW. Indien bleek dat er meer individuele begeleiding en ondersteuning wenselijk was, werden onze huurders - na overleg – aangemeld bij deze dienst. Bij het opstarten van een begeleidingstraject staan de huurder, de begeleider van het CAW alsook de huurbegeleider van onze organisatie in contact met elkaar om tot realistische en haalbare (afbetalings) afspraken te komen.

Daar waar nodig sturen we de huurder(s) een rappel. Dat is het geval wanneer we een huurder niet kunnen bereiken of wanneer we de huurder een schriftelijk overzicht van zijn nog te betalen schuld willen bezorgen. Is de huurachterstal hoger dan twee maanden huishuur, dan wordt er een laatste waarschuwing verzonden. De huurder(s) dienen voor het eind van diezelfde maand de achterstallige huishuur te betalen.

STAP 2 - NAKIJKEN VAN DE BETALINGEN

Een tweede stap is het nakijken van alle betalingen op het einde van elke maand van alle huurders en specifiek van diegene die zich in bovenstaande 'risicozone' bevinden. Ontvangen we geen betaling, dan krijgen huurders bij twee maanden huurachterstal hun opzeg toegezonden.

STAP 3 - HUURANALYSE

Een derde en laatste stap is het opmaken van de huuranalyse op de laatste dag van elke maand. Deze lijst geeft een overzicht van de meeste actuele en totale huurachterstal voor die maand.

Het verslag wordt overgemaakt aan het directiecomité samen met het overzicht naar wie een opzeg werd verzonden. Of nog beter, voor wie de opzeg werd ingetrokken wanneer de huurachterstal volledig werd afbetaald.

In 2019 kregen 22 huurders hun opzeg omwille van huurachterstal.
Daarvan kregen uiteindelijk ook 6 huurders de positieve boodschap dat hun opzeg werd ingetrokken.

Het is niet steeds mogelijk om tot een oplossing te komen.
Wanneer er een gebrek aan medewerking blijkt te zijn of de huurachterstal blijft groeien, dan wordt er een procedure tot uithuiszetting omwille van wanbetaling bij het vredegerecht opgestart. Een dossier wordt slechts aangemeld bij onze advocaat (en het vredegerecht) wanneer alle andere diensten werden gecontacteerd, alle andere opties doorlopen en uitgeput.

Bij drie personen hebben we de uithuiszetting via het vredegerecht moeten doorzetten.

6.7. DOMICILIEFRAUDE

De huurder van een sociale woning dient de sociale woning tot hoofdverblijfplaats te hebben en er gedomicilieerd te zijn. Indien een persoon op duurzame wijze in de sociale woning komt bijwonen, wordt dit gemeld en is dit in overeenstemming met SHM Denderstreek en de toelatingsvereisten. Wordt dit niet correct nageleefd dan is er mogelijks sprake van domiciliefraude.

Bij een vermoeden van fraude kan eender wie een melding maken bij onze dienst. De klacht wordt steeds behandeld. De nodige informatie wordt intern, zoals bij collega's van de huur of technische dienst, en extern, zoals bij het OCMW of aannemers, verzameld om een gegrond dossier op te stellen.

Er wordt indien nodig ook langs gegaan bij de huurder(s) en/of de woning of het appartement om zelf de vaststelling te kunnen doen. Wanneer er voldoende informatie werd verzameld en de meldingblijkt gegrond dan wordt dit uit handen gegeven en doorgestuurd naar de betrokken wijkinspecteur van de politie. De politie start vervolgens op onze vraag een onderzoek tot domiciliefraude. Nadien worden we op de hoogte gebracht van het resultaat. Hun antwoord op dit onderzoek is bindend.

Indien er effectief sprake is van fraude worden er intern verdere maatregelen genomen. Deze kunnen bijvoorbeeld resulteren in een vraag tot ambtshalve schrapping, een aanpassing van de huishuur of het geven van een opzeg.

Het verslag en het overzicht naar wie een opzeg werd verzonden, wordt overgemaakt aan het directiecomité.

In 2019 kregen vier personen hun opzeg omwille van domiciliefraude. Twee huurders hebben uiteindelijk zelf hun opzeg gegeven na een positief onderzoek.

In samenwerking met SHM Denderstreek, de gemeente Aalst en het Agentschap Wonen Vlaanderen werd er in 2019 een samenwerkingsprotocol "aanpak domiciliefraude en onrechtmatige bijwoonst" opgesteld. Dit protocol wordt in de toekomst nog verder op punt gesteld.

Ook met gemeente Denderleeuw is er een samenwerkingsverband. Een aantal keer per jaar wordt er samen gekomen met de gemeente, politie en OCMW Denderleeuw. In deze Task Force wordt de aanpak besproken van domiciliefraude en de individuele dossiers.

In de gemeente Geraardsbergen werd dezelfde vraag gesteld.

In Lede en Zottegem is er geen officieel samenwerkingsakkoord maar wordt er zeer nauw samengewerkt met de wijkagenten.

6.8. VERSNELDE TOEWIJZING

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning indien hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

SHM Denderstreek kan echter ook aan een (kandidaat-) huurder versneld een (andere) woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

Het is de taak van de huurbegeleider om deze vraag tot versnelde toewijzing te behandelen en na te gaan waarom deze persoon voorrang zou moeten krijgen op de wachtlijst en op de andere kandidaat-huurders.

Deze schriftelijk neergeschreven vraag tot versnelde toewijzing moet steeds gepaard gaan met een sociaal verslag van een begeleidende dienst. Dit kan bijvoorbeeld een OCMW of CAW zijn. Informatievergaring is hierbij een belangrijk punt. Een correcte beoordeling kan slechts gebeuren door een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de persoon waarop de versnelde toewijzing van toepassing zou kunnen zijn. De aanvrager (en of begeleidende dienst) wordt gecontacteerd en indien nodig wordt er verdere informatie opgevraagd en verzameld, dit kan ook via een
huisbezoek waarbij gepeild wordt naar de woonattitude van de (kandidaat-)huurder.

Sinds het begin van de telling in 2019 zijn er 20 personen die een vraag naar versnelde toewijzing hebben gesteld.

Daarvan hebben er 10 personen via versnelde toewijzing een woning aangeboden gekregen. Vijf personen gingen uiteindelijk niet in op de aangeboden woning.

In 2019 werd een eerste schets en procedure opgemaakt. Deze zal in 2020 nog verder worden uitgewerkt.

6.9. VERHUISBEWEGING (BIJ RENOVATIE EN AFBRAAK)

In de toekomst zijn er twee grote renovatie (afbraak) projecten in Zottegem en Erembodegem gepland. De bewoners zullen moeten verhuizen en dit betekent een grote verandering.
Met andere woorden, het is zeer belangrijk om de verhuisbeweging zo goed als mogelijk te organiseren en te begeleiden.

Een eerste stap is een goede en duidelijke communicatie naar huurders. Deze maken zich zorgen gezien de grote onduidelijkheid en onzekerheid.

Het zal een uitdaging zijn voor SHM Dendersteek om deze verhuisbeweging te organiseren en te begeleiden. Er werd in 2019 informatie verzameld over hoe andere sociale huisvestings-maatschappijen de verhuisbeweging organiseren.

In 2019 werd een eerste schets en procedure opgemaakt. De realisatie van deze procedure en organisatie van deze verhuisbeweging zal van start gaan in 2020.

6.10. UITDAGING

De blijvende groei van onze organisatie zorgt nog steeds voor vele uitdagingen.

Het inzetten op netwerking door de uitbouw van structurele overlegmomenten met externe partners en actoren was alvast bijzonder succesvol. Verder was het belangrijk om ook het eerste aanspreekpunt te zijn voor nieuwe huurders. Er moet blijvend in overleg gegaan worden, zowel bij positieve aangelegenheden als bij minder evidente situaties.

Met andere woorden, er worden verschillende rollen opgenomen om de relatie tussen huurder en verhuurder zo correct en vertrouwd maar veilig mogelijk te houden.
In de context van de huidige en toekomstige veranderingen willen we als organisatie verder blijven ondernemen en een brug vormen tussen wonen en welzijn.

7. ALGEMEEN BEHEER

7.1. AANSTELLING NIEUWE BESTUURDERS

Bij gelegenheid van de Algemene Vergadering dd. 28.05.'19 verviel het mandaat van bestuurder van alle bestuurders. De Algemene Vergadering dd. 28.05.'19 besliste het mandaat van bestuurder van dhr. Mark Van der Poorten te hernieuwen voor een statutaire periode van zes jaar.

Bij gelegenheid van de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2018 werden de vertegenwoordigers van de openbare besturen herbevestigd of werden nieuwe vertegenwoordigers aangeduid door de respectievelijk gemeente, OCMW en provinciebestuur.

- de stad Aalst, vertegenwoordigd door mevr. Ilse Uyttersprot wordt opgevolgd door mevr. Sara Smeyers;
- de gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door mevr. Emma Janssens, wordt voorgedragen;
- de gemeente Lede, vertegenwoordigd door mevr. Geertrui Van de Velde, wordt voorgedragen;
- de gemeente Oosterzele, vertegenwoordigd door dhr. Christ Meuleman, wordt voorgedragen;
- de provincie, vertegenwoordigd door dhr. Eddy Coucquyt wordt opgevolgd door mevr. Phaedra Keymeulen.

De Raad van bestuur stelt voor aan de algemene vergadering:

- de stad Aalst, vertegenwoordigd door mevr. Sara Smeyers,
- de gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door mevr. Emma Janssens,
- de gemeente Lede, vertegenwoordigd door mevr. Geertrui Van de Velde,
- de gemeente Oosterzele, vertegenwoordigd door dhr. Christ Meuleman,
- de provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door mevr. Phaedra Keymeulen, mevr. Ilse Uyttersprot en dhrn. Johan Vanden Herrewegen en Ludwig Schack.

aan te stellen als bestuurder en dit voor een statutaire periode van zes jaar.

Deze vernieuwde Raad van Bestuur kwam in de loop van het dienstjaar achtmaal bijeen, het directiecomité 13 keer.
De leden van de Raad van Bestuur en de commissaris bevestigen dat tijdens het dienstjaar 2019 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 €1.961.178,32.
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 €16.499.155,93.
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 €1.320.575,03 (grootboekrekening 62).
De werkingskosten belopen €200.154,19 (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.

7.2. PERSONEEL EN WERKING

IIn 2019-2020 kwamen tal van nieuwe medewerkers ons team versterken.

Niet alleen noopte de voortdurende groei van ons patrimonium (gepaard met een viertal exits van bestaande medewerkers) 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 2019 tot april 2020 op een rij:

EVELIEN BOGAERT kwam op 18/2/2019 in dienst als Afdelingshoofd Personeel en Organisatie. De uitbouw van een kwalitatief personeelsbeleid en zorgen voor gekwalificeerde en tevreden medewerkers die samenwerken in optimale omstandigheden zijn het hoofddoel binnen deze taak.

LAVRANS VANDOMMELE en NATHALIE VANDEN MEERSCHAUT kwamen in het voorjaar 2019 ons team versterken, zij vervullen de functie van huurbegeleider. Spreekt voor zich dat zij alles in het werk stellen om de samenleving van onze huurders in alle facetten zo optimaal mogelijk te maken en te houden.

CARLINE VAN DER EECKEN is op 1/5/2019 bij ons in dienst gekomen om de inschrijvingen voor haar rekening te nemen. Ze onthaalt alle kandidaat-huurders op een uniforme maar sociale manier en brengt hun dossier in orde van a tot z.

Op 1/7/2019 startte LIEN VAN EECKHOUDT als administratief medewerker Technische dienst en Financiën. Van aan het onthaal versterkt ze de boekhouding en voert ze ook heel wat administratieve taken uit voor de technische dienst. Deze ondersteuning laat optimalisatie toe van beide diensten.

Op 23/9/2019 zijn zowel TIFFANY VAN RANSBEEK als ROSALIE SACRÉ onze werking komen ondersteunen. Tiffany in tijdelijke vervanging van Carline omwille van zwangerschapsverlof. Rosalie als permanente ondersteuning voor de huuradministratie. Bij terugkeer van Carline zal Tiffany ons permanent versterken op de technische dienst.

Ook op de technische dienst kwamen extra mensen aan boord.
Op 24/2/2020 is BART DEPOORTER in dienst gekomen als Expert Technische dienst ter vervanging van Jonathan Van Avermaet. Op 1/4/2020 is FILIP VAN WEYENBERGH gestart in dezelfde functie als uitbreiding voor de technische dienst.
Op 1 februari 2020 startte MICHAEL DE MOERLOOSE als technisch medewerker en collega van Geert Van De Sijpe.

Wij heten al deze mensen graag welkom in ons team en hopen samen te kunnen verder bouwen aan onze organisatie.

Op 31 december 2019 telde de vennootschap 20 personeelsleden. In de jaarrekening werd de sociale balans opgenomen. De loonkost bedroeg in totaliteit €1.320.575,03 (grootboekrekening 62).
Het komende werkjaar zetten we nog verder in op welzijn, coaching en samenwerking.
Het uitwerken en integreren van procedures zal het nastreven van onze waarden verder ondersteunen.

7.3. KLACHTENBEHANDELING 2019

We ontvingen in de loop van het werkjaar geen klachten.

8. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

8.1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING BJ 2019

8.1.1. Balans

ACTIVA

De **materiële vaste activa** zijn gedurende het jaar 2019 gestegen van € 203.347.026,72 naar € 213.399.634,20. Een verhoging van € 10.052.607,48.

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

Belangrijke mutaties zijn:

- De aanschaffingen gedaan voor activa in aanbouw ▸ € 16.499.155,93
- Van de activa in aanbouw is voor € 17.655.898,27 overgeboekt naar het huur-patrimonium van de in 2019 opgeleverde werken:
  - Herzele, Groenlaan
  - Herzele, Lindestraat
  - Zottegem, RUP Lelie Bouwfase 4
  - Lede, Kleine Kouterrede
  - Zottegem, Tramstatie Fase 3
  - Zottegem, A. Schotteplein: omschakeling 5 koopappartementen naar huurappartementen
- De verkoop van 2 huurwoningen aan zittende huurders:
  - Lebbeke, Jozef Cardijnstraat 10
  - Schendelbeke, Groenlaan 41
- De afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering.
- De toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

Voorraden in ons **magazijn** zijn € 34.611,29.

De waarde van de **voorraad** grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt € 16.784.884,23.

De **vorderingen op ten hoogste 1 jaar** zijn gedaald van € 2.936.016,31 naar € 2.600.461,55. Het tegoed op de huurders is € 94.860,45 (vorig BJ € 79.732,77).

De rubriek overige vorderingen bevat een totaalbedrag van 1.886.546,47 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies.

Daarnaast zit er in de rubriek overige vorderingen nog volgende belangrijke tegoeden:

- te ontvangen projectsubsidies koopprojecten: € 76.780,16
- te ontvangen subsidies art.80: € 458.108,42
- terug te vorderen BTW: € 62.390,27

De **liquide middelen** bedragen € 11.036.820,09, hierin zit een bedrag van € 1.883.088,07 aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW.

De rubriek **overlopende rekeningen** vermeldt een bedrag van € 1.168.087,56.
- de reeds betaalde erelonen voor toekomstige projecten in de koopsector (€ 8.150,94)
- de verkregen opbrengsten (€ 1.158.875,17)
- over te dragen kosten (€ 1.061,45)

PASSIVA

Het **Eigen Vermogen** bedraagt € 47.173.364,77.

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 € 4.390.216,00 en is samengesteld uit:
- € 4.380.216,00 voorziening voor herstellings- en onderhoudswerken (PLANON)
- € 10.000,00 voorziening digitalisatie

De **schulden > 1 jaar** bedragen € 178.975.577,05:
- leningsschuld tegenover de VMSW: € 177.056.779,71
- de ontvangen huurwaarborgen: € 1.918.797,34

De **schulden op ten hoogste 1 jaar** omvatten als belangrijkste posten:
- leningsschuld tegenover de VMSW: € 5.437.089,85
- de nog te betalen huurwaarborgen aan vertrokken huurders: € 18.842,64
- openstaande leveranciers: € 3.860.277,79
- te ontvangen facturen: € 349.240,72
- te ontvangen facturen aannemers opgeleverde werken in de koopsector: € 113.583,32
- schuld tgo de directe belastingen: € 31.224,75 (Geraamde belastingen)
- te betalen onroerende voorheffing: € 623.479,40
- provisie vakantiegeld: € 120.502,85

De **overige schulden** ▸ de voornaamste:
- vooruitbetaalde huur: € 128.655,75
- ontvangen waarborgen: € 352.420,77
- ontvangen dossierkosten van de koopsector: € 25.350,00

De rubriek **overlopende rekeningen** op het passief van de balans omvatten:
- toe te rekenen intrest VMSW: € 924.704,64
- projectsubsidies koopwoningen: € 919.227,51

8.1.2. Resultatenrekening

OPBRENGSTEN

De **Bedrijfsopbrengsten** stijgen van € 17.782.403,31 naar € 19.670.666,60.

De omzet van de **koopsector** stijgt van € 7.415.515,93 naar € 9.208.569,04.
Dit jaar werden 37 woningen, 4 appartementen, 2 woningen aan zittende huurders, 0 sociale kavels en 2 wederingekochte woningen, verkocht tegenover 29 woningen, 11 appartementen, 2 woningen aan zittende huurder, 2 sociale kavels 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 € 9.307.936,34. Dit is een stijging tgo vorig boekjaar (= € 8.892.095,84), vooral te wijten aan de nieuwe verhuringen en de huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.

De **omzet van herstellingen ten laste van de huurders** bedraagt € 20.661,17.

De rubriek **Andere Bedrijfsopbrengsten** voor een bedrag van € 1.133.500,05 (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,...

De **opbrengsten uit vlottende activa** zijn € 6.277,31 (intrest gewone RC VMSW + RC HWB).

De **andere financiële opbrengsten** voor € 2.206.019,09 bevatten voornamelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de intrestsubsidies FS3 leningen.

De **uitzonderlijke opbrengsten** van € 364.517,45 zijn de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 2 huurwoningen.

Er werd € 15.085,40 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 € 15.225.410,06 naar € 18.364.597,21.

Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor € 10.035.222,86. Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector.

De kostprijs van de aangekochte wisselstukken bedraagt € 42.923,55.

De **kosten voor diensten en diverse goederen** stijgen van € 3.040.120,00 naar € 3.112.884,09. Deze kosten omvatten: alle administratieve kosten, onderhoudskosten van het patrimonium, kosten voor energie, verzekeringen, erelonen, representatiekosten, brandstof-kosten, beheers-
vergoedingen VMSW, zitpenningen, bijdrage publieke mandatarissen.
De belangrijkste stijgingen zijn vooral te wijten aan de kosten voor onderhoud en herstellingen aan ons patrimonium, huurlasten, kantoorbenodigdheden en de beheersvergoedingen.

De **personeelskosten** stijgen van € 964.777,15 naar € 1.320.575,03.

De **afschrijvingen** toegepast volgens de waarderingsregels bedragen € 4.742.356,55.
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.

De **andere bedrijfskosten** bevatten hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De **kosten voor financiële schulden** bedragen € 3.411.679,50.

Het te bestemmen **winstsaldo** bedraagt € 349.992,02, te verdelen als volgt:
- te betalen dividend: € 1.884.88
- toevoeging aan de reserves: € 348.107,14

9. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

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

10. 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.

Impact Covid 19 op de activiteiten en financiële positie

Sociale huurders die door de beperkende maatregelen getroffen worden door tijdelijke werkloosheid zullen sneller een vermindering van de huurprijs krijgen. De huurders dienen hiervoor een bewijsstuk van een vermindering van 20% van de inkomsten van de laatste maand (in plaats van de inkomsten van de laatste drie maanden) voor te leggen. Het volstaat dat de huurder aan de verhuurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever overhandigt. De verhuurder zal vervolgens nagaan of het huidige inkomen 20% lager ligt dan het referentie-inkomen. 54 van onze huurders hebben ons in de loop van de maand april laten weten dat ze sinds maart getroffen zijn door de Corona crisis, echter na controle blijkt dat slechts weinigen in aanmerking komen voor een huurprijsherziening. Slechts 2 van de 54 huurders komen aan een vermindering van 20% met als gevolg dat de daling van de huurprijs beperkt zal blijven.

Wel merken we op dat er een lichte stijging in huurachterstallen is tegenover normale omstandigheden. Aangezien we in deze periode geen uithuiszettingen kunnen doen, zal de huurachterstal voor deze huurders toch wel stijgen.
Ook merken we een stijging van de leegstand doordat de bezichtigingen niet kunnen doorgaan.
Meerdere werven hebben volledig stil gelegen, op andere werven is er zeer beperkt verder gewerkt. Hierdoor is er een gemiddelde vertraging van 2 maanden, wat ook resulteert in 2 maanden minder huuropbrengsten ingeval nieuwe verhuringen.
Op basis van de op dit moment beschikbare informatie wordt er geen materiële impact verwacht en is het management er van overtuigd dat er zich op dit moment geen problemen stellen met het oog op de voortzetting van de activiteiten van de Vennootschap voor de komende 12 maand en dat de Covid-19 gebeurtenis na balansdatum geen impact heeft op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2019.

11. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

12. 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.

13. 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.

14. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS EN PRESTATIES VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS OF VENNOOT-SCHAPPEN WAAR DE COMMISSARIS EEN BEROEPSMATIG SAMENWERKINGS-VERBAND 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.

15. 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 2019.

16. BENOEMINGEN BESTUURDERS

Bij gelegenheid van de Algemene Vergadering dd. 28.05.'19 vervalt het mandaat van bestuurder van alle bestuurders. Door lottrekking worden volgende uittredingsbeurten voorgesteld:

2020 Prov. Oost-Vlaanderen, vert. door mevr. Van Keymolen Phaedra

2021 Stad Aalst, vert. door mevr. Smeyers Sara

2022 Gemeente Erpe-Mere, vert. door Emmy Janssens
Dhr. Schack Ludwig

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

2023 Gemeente Oosterzele, vert. door dhr. Meuleman Christ

2024 Gemeente Lede, vert. door mevr. Van de Velde Geertrui
Dhr. Vanden Herrewegen Johan

2025 Dhr. Van der Poorten Mark

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

17. BIJKANTOREN

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

18. JAARREKENING

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

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: SHM DENDERSTREEK

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: Heilig Hartlaan Nr.: 54 Bus:

Postnummer: 9300 Gemeente: Aalst

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Oudenaarde

Internetadres[1]:

Ondernemingsnummer BE 0400.268.025

DATUM 29 / 06 / 2017 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

goedgekeurd door de algemene vergadering van 26 / 08 / 2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode deld van 01 / 01 / 2019 tot 31 / 12 / 2019

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2018 tot 31 / 12 / 2018

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

Totaal aantal neergelegde bladen: 47 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

1 Facultatieve vermelding.
2 Schrappen wat niet van toepassing is.

OCR8002

DE SITUATIE VAN DE ONDERNEMING

Betreft deze jaarrekening een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019? nee

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Mark Van der Poorten Parnassiusbaat 36 bus 0101, 8670 Koksijde, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 28/05/2019 - 27/05/2025
Gemeente Erpe Mere Nr.: BE 0216.771.244 Oudenaardsesteenweg 458, 9420 Erpe-Mere, België	Bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Vertegenwoordigd door: Ennny Janssens Oemegangsbaat 93 bus a, 9420 Erpe-Mere, België	
Stad Aalst Nr.: BE 0207.437.468 Grote Markt 3, 9300 Aalst, België	Bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Vertegenwoordigd door: Sarah Smeyers Vlaanderenstraat 12, 9300 Aalst, België	
Gemeente Lede Nr.: BE 0207.440.438 Markt 1, 9340 Lede, België	Gedelegeerd bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Vertegenwoordigd door: Geertrui Van De Velde Keiberg 14, 9340 Lede, België	
Gemeente Oosterzele Nr.: BE 0207.454.234 Dorp 1, 9860 Oosterzele, België	Bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Vertegenwoordigd door: Christ Meulemeo Balegemstraat 17 bus 5, 9860 Oosterzele, België	
Ludwig Schack Molenkouterstraat 21, 9308 Gijzegem, België	Bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Johan Vanden Heuvewegen Stoffelsbraat 11, 9500 Geraardsbergen, België	Gedelegeerd bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Ilse Uytterspaut Kasibergsbraat 6, 9310 Moorsel, België	Bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Provincie Oost Vlaanderen Nr.: BE 0207.725.795 Gouvernementsbraat 1, 9000 Gent, België	Gedelegeerd bestuurder 28/05/2019 - 27/05/2025
Vertegenwoordigd door:	

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

Phaedra Van Keymolen
Koemeersstraat 19, 9450 Haaltert, België

KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA — *Commissaris*
Nr.: BE 0419.122.548
Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België
Lidmaatschapsnr.: B00001

Vertegenwoordigd door:

Joris Mertens
(Bedrijfsrevisor)
Sluisweg 2 bus 8, 9000 Gent, België
Lidmaatschapsnr.: A01880

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.
** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	*213.399.634,20*	*203.347.428,72*
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	*213.399.634,20*	*203.347.026,72*
Terreinen en gebouwen		22	*160.793.514,64*	*146.660.385,71*
Installaties, machines en uitrusting		23	*11.316,11*	*12.318,64*
Meubilair en rollend materieel		24	*183.878,40*	*256.850,75*
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*52.410.925,05*	*56.417.471,62*
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	.....	*402,00*
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	.....	*402,00*
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	.....	*402,00*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*31.624.864,72*	*32.444.511,79*
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*16.819.495,52*	*15.790.603,28*
Voorraden		30/36	*16.819.495,52*	*15.790.603,28*
Grond- en hulpstoffen		30/31	*34.611,29*	*34.704,11*
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	*16.784.884,23*	*15.755.899,17*
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*2.600.461,55*	*2.936.016,31*
Handelsvorderingen		40	*96.668,21*	*84.874,69*
Overige vorderingen		41	*2.503.793,34*	*2.851.141,62*
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	*11.036.820,09*	*12.521.020,08*
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	*1.168.087,56*	*1.196.872,12*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*245.024.498,92*	*235.791.940,51*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	47.173.364,77	46.414.925,89
Kapitaal	6.7.1	10	47.120,45	47.120,45
Geplaatst kapitaal		100	100.000,00	100.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	52.879,55	52.879,55
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	25.402.223,90	25.094.717,81
Wettelijke reserve		130	10.000,00	10.000,00
Onbeschikbare reserves		131	15.469.245,72	15.121.138,58
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	15.469.245,72	15.121.138,58
Belastingvrije reserves		132	9.922.978,18	9.963.579,23
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	21.724.020,42	21.273.087,63
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	5.641.447,71	5.632.350,24
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	4.390.216,00	4.403.398,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	4.390.216,00	4.403.398,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	1.251.231,71	1.228.952,24

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	192.209.686,44	183.744.664,38
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	178.975.577,05	167.230.221,50
Financiële schulden		170/4	177.056.779,71	165.454.172,99
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	177.056.779,71	165.454.172,99
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.918.797,34	1.776.048,51
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	11.390.177,24	14.055.546,99
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	5.455.932,49	7.133.897,82
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	4.696.379,75	5.778.785,73
Leveranciers		440/4	4.696.379,75	5.778.785,73
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	748.765,08	724.609,26
Belastingen		450/3	654.544,36	630.586,61
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	94.220,72	94.022,65
Overige schulden		47/48	489.099,92	418.254,18
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.843.932,15	2.458.895,89
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	245.024.498,92	235.791.940,51

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	20.035.184,05	18.152.899,82
Omzet	6.10	70	18.537.166,55	16.328.738,97
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.133.500,05	1.453.664,34
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	364.517,45	370.496,51
Bedrijfskosten		60/66A	18.365.452,16	15.225.410,06
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	8.379.393,91	5.800.955,21
Aankopen		600/8	9.374.670,41	8.266.611,58
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-995.276,50	-2.465.656,37
Diensten en diverse goederen		61	3.112.884,09	3.040.120,00
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.320.575,03	964.777,15
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.742.356,55	4.253.379,65
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	21.480,74	13.947,85
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-13.182,00	392.387,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	801.088,89	759.843,20
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	854,95	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	1.669.731,89	2.927.489,76

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	2.212.296,40	1.808.488,37
Recurrente financiële opbrengsten		75	2.212.296,40	1.808.488,37
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	6.277,31	7.598,78
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	2.206.019,09	1.800.889,59
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	3.417.743,90	3.267.294,97
Recurrente financiële kosten	6.11	65	3.417.743,90	3.267.294,97
Kosten van schulden		650	3.411.679,50	3.255.998,93
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	6.064,40	11.296,04
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	464.284,39	1.468.683,16
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	17.290,89	17.289,89
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	172.184,31	117.051,87
Belastingen		670/3	172.184,31	117.051,87
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	309.390,97	1.368.921,18
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	40.601,05	40.601,05
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	349.992,02	1.409.522,23

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) .....(+)/(-)	9906	*349.992,02*	*1.409.522,23*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	*349.992,02*	*1.409.522,23*
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	*348.107,14*	*1.407.637,35*
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	*348.107,14*	*1.407.637,35*
Overgedragen winst (verlies) .....(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	*1.884,88*	*1.884,88*
Vergoeding van het kapitaal	694	*1.884,88*	*1.884,88*
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	201.780.659,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.161.301,15	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	124.341,27	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	17.655.898,27	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	220.473.517,52	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxx	55.120.273,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.649.469,15	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	89.739,93	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	59.680.002,88	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	160.793.514,64	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	15.030,38
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	15.030,38	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	2.711,74
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.002,53	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	3.714,27	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	11.316,11	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	966.734,48
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	6.858,65	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	973.593,13	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....	
Verworven van derden	8223	.....	
Afgeboekt	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	709.883,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	79.831,00	
Teruggenomen	8283	.....	
Verworven van derden	8293	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	789.714,73	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	183.878,40	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	56.417.471,62
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	13.649.351,70	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-17.655.898,27	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	52.410.925,05	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	52.410.925,05	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	402,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties (+)/(-)	8633	-402,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	.....	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	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	
Abonnement Anthemis BJ 2020	*154,76*
Abonnement Bouwkroniek BJ 2020	*438,00*
DVV Verzekeringen BJ 2020	*468,69*
Kosten aan te kopen onroerende goederen	*3.035,26*
Erelonen toekomstige projecten	*5.115,68*
Verkregen opbrengsten	*1.158.875,17*

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN HET KAPITAAL			
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	xxxxxxxxxxxxxxx	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 euro		100.000,00	2.000
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxxxxxx	.....
Gedematerialiseerde aandelen	8703	xxxxxxxxxxxxxx	.....

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	52.879,55	xxxxxxxxxxxxxx
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	xxxxxxxxxxxxxx	.....
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
Diverse aandeelhouders		52.879,55	0,00
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

	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 het 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 het te plaatsen kapitaal	8746	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	.....
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	8751	.....

	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	

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	5.437.089,85
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	5.437.089,85
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	18.842,64
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	5.455.932,49
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	33.225.354,96
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	33.225.354,96
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	33.225.354,96
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	143.831.424,75
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	143.831.424,75
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.918.797,34
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	145.750.222,09

	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	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming		
Financiële schulden	8922	
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	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen *(post 450/3 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	
Geraamde belastingschulden	450	*31.224,75*
Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 van de passiva)*		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	*94.220,72*

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen intresten ann VMSW Huur	*924.704,64*
Projectsubsidies Koopwoningen - Vlaams Gewest	*919.227,51*
.....	.....
.....	.....

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	*87.066,81*	*514.798,72*
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	*16*	*14*
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*15,7*	*14,1*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	*24.046*	*21.713*
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	*926.587,77*	*704.292,79*
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	*222.975,81*	*177.041,36*
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	*95.329,16*	*52.982,08*
Andere personeelskosten .....(+)/(-)	623	*75.682,29*	*30.460,92*
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	*25.270,94*	*17.292,72*
Teruggenomen	9113	*3.790,20*	*3.344,87*
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	*4.390.216,00*	*4.403.398,00*
Bestedingen en terugnemingen	9116	*4.403.398,00*	*4.011.011,00*
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	*800.220,89*	*758.975,20*
Andere	641/8	*868,00*	*868,00*
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	*277.853,64*	*277.853,65*
Interestsubsidies	9126	*1.927.922,69*	*1.523.035,11*
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Diverse financiële opbrengsten		*0,00*	*0,83*
.....		.....	.....
.....		.....	.....
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	*37.983,08*	*54.524,19*
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Diverse financiële kosten (+)/(-)		*0,00*	*0,00*
.....		.....	.....
.....		.....	.....

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	*364.517,45*	*370.496,51*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	*364.517,45*	*370.496,51*
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	*364.517,45*	*370.496,51*
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	*854,95*	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	*854,95*	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	*854,95*	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	*31.224,75*
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen	9137	*31.224,75*
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	*140.959,56*
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	*140.959,56*
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		
.....		.....
.....		.....
.....		.....
.....		.....

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	*633.585,44*	*537.338,32*
Door de onderneming	9146	*1.887.346,48*	*2.020.342,44*
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	*250.372,32*	*183.588,19*
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
Borgstelling aannemers		*4.322.682,13*
Aankoopverplichting leveranciers begroot op		*17.700.000,00*
.....		.....
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	.....

	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 voor de grond te Herzele (Kloosterpand) voor 99 jaar en voor een bedrag van € 942 per jaar tot en met 2093. Betreft nog 74 jaar x € 942 (2019 tot 2093)	*68.766,00*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

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

	Codes	Boekjaar
PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING 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	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

	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)	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

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

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	*7.162,00*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
Belastingadviesopdrachten	95062	*12.904,46*
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

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

WAARDERINGSREGELS

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

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 33 jaar: 3,03% 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 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.

De rubriek "overige vorderingen" bevat een totaal bedrag van € 1.886.546,47 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies op het einde van het boekjaar.

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
  - Damme, Oudstraat/Prinsdal 1° fase: 2% van de toegekende subsidie
  - Denderleeuw, Bodembanbtstraat: 2% van de toegekende subsidie
  - Damme, Oudstraat/Prinsdal 2° fase: 2% van de toegekende subsidie
  - Zottegem, Nieuw-/Kasernestraat: 2% van de toegekende subsidie
  - Letterhoutem, Kerkstraat: 2% van de toegekende subsidie
  - Melle, Kerseweg/Lazaretstraat: 2% van de toegekende subsidie
  - Overboelare, Veldenedreef: 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 Ederbesluit Sociale Huur van 12.10.2007, volgens de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering.
Op 31 december 2019 is er door onze vennootschap € 1.898.232,84 geplaatst bij de VMSW.

Het loon van de Algemeen Directeur is volgens onderstaande Salarisschaal:

Salarisschaal	Maximum	
A214	€ 182.858,24	
	brutojaarbezoldiging (aan 100%)	
Vakantiegeld	Eindejaarstoelage	Dienstwagen
€ 7.885,98	€ 5.546,63	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)

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Impact Covid 19 op de activiteiten en financiële positie

Sociale huurders die door de beperkende maatregelen getroffen worden door tijdelijke werkloosheid zullen sneller een vermindering van de huurprijs krijgen. De huurders dienen hiervoor een bewijsstuk van een vermindering van 20% van de inkomsten van de laatste maand (in plaats van de inkomsten van de laatste drie maanden) voor te leggen. Het volstaat dat de huurder aan de verhuurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever overhandigt. De verhuurder zal vervolgens nagaan of het huidige inkomen 20% lager ligt dan het referentie-inkomen.
54 van onze huurders hebben ons in de loop van de maand april laten weten dat ze sinds maart getroffen zijn door de Corona crisis, echter na controle blijkt dat slechts weinigen in aanmerking komen voor een huurprijsherziening. Niet alle 54 huurders komen aan een vermindering van 20% met als gevolg dat de daling van de huurprijs beperkt zal blijven.

Wel merken we op dat er een lichte stijging in huurachterstallen is tegenover normale omstandigheden. Aangezien we in deze periode geen uithuiszettingen kunnen doen, zal de huurachterstal voor deze huurders toch wel stijgen.
Ook merken we een stijging van de leegstand doordat de bezichtigingen niet kunnen doorgaan.

Meerdere werven hebben volledig stil gelegen, op andere werven is er zeer beperkt verder gewerkt. Hierdoor is er een gemiddelde vertraging van 2 maanden, wat ook resulteert in 2 maanden minder huuropbrengsten ingeval nieuwe verhuringen.

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie wordt er geen materiële impact verwacht en is het management er van overtuigd dat er zich op dit moment geen problemen stellen met het oog op de voortzetting van de activiteiten van de Vennootschap voor de komende 12 maanden en dat de Covid-19 gebeurtenis na balansdatum geen impact heeft op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2019.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

JAARVERSLAG

KPMG

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek CVBA over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek CVBA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, 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 zijn niet in staat geweest de datum van onze initiële benoeming te bepalen. Wij kunnen bevestigen dan we de wettelijke controle van de jaarrekening van Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek CVBA hebben uitgevoerd gedurende tenminste 25 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 2019 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2019, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 245.024.499 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 309.391.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, 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 op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangeslotenen van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldeningen en inlichtingen verkregen.

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – gebeurtenissen na balansdatum - COVID-19

Wij vestigen de aandacht op toelichting VOL 6.20 in de jaarrekening waarin de effecten van de COVID-19 crisis op de activiteiten en de financiële situatie van de Vennootschap worden beschreven.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

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.

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 dat 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.

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 of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat 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 of, vanaf 1 januari 2020, 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 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 of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Gent, 25 mei 2020

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joris Mertens
Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	*12,9*	*6,6*	*6,3*
Deeltijds	1002	*3,8*	.....	*3,8*
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	*15,7*	*6,6*	*9,1*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	*19.751*	*10.029*	*9.722*
Deeltijds	1012	*4.295*	.....	*4.295*
Totaal	1013	*24.046*	*10.029*	*14.017*
Personeelskosten				
Voltijds	1021	*1.081.543,37*	*657.146,33*	*424.397,04*
Deeltijds	1022	*239.031,63*	.....	*239.031,63*
Totaal	1023	*1.320.575,00*	*657.146,33*	*663.428,67*
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	*14,1*	*6,1*	*8,0*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	*21.713*	*9.478*	*12.235*
Personeelskosten	1023	.....	.....	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	13	3	15,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	11	3	13,1
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	6		6,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4		4,0
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	7	3	9,1
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	1	2	2,2
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,9
universitair onderwijs	1213	2		2,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	13	3	15,1
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	9		9,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5		5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	4		4,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	6	1	6,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2	1	2,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	4		4,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340		1	0,8
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	6		6,0
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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

DANKWOORD

Het is met enige fierheid dat wij verslag uitbrengen van onze activiteiten in het voorbije jaar. Oprecht zeggen wij dank aan al diegenen die begaan zijn met de verdere uitbouw van onze sociale huisvestingsmaatschappij.

Wij danken de voltallige Vlaamse regering en in het bijzonder de minister Homans L. (Vice- minister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Binnenlands bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding) later opgevolgd door minister Diependaele M. (Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed); Demir Z. (Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme) en minister Tommelein B., nadien opgevolgd door minister Peeters L. (Vice- minister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie), voor hun steun en vertrouwen die onder meer tot uiting komen in het ter beschikking stellen van de nodige middelen.
Wij waarderen de goede samenwerking met alle kabinetsleden van de voogdijministers en de ondersteunende medewerking van 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.
De zeer goede samenwerking tussen de leden van de Raad van Bestuur, het directiecomité, evenals de toewijding van de ontwerpers, waren een belangrijke schakel in het geheel.

Van de diverse gemeentebesturen en de OCMW's mochten wij op veel medewerking rekenen. Wij danken hierbij ook hun medewerkers.
Tenslotte en niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar het voltallige personeel, dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief, de resultaten van het activiteitenjaar 2019 mogelijk maakte.

Dit verslag zal worden neergelegd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Aalst, 26 augustus 2020,

De Raad van Bestuur

Namens de Raad van Bestuur,

De algemeen directeur,
Eddy De Vlieger

De Voorzitter,
Mark Van der Poorten

SHM
Sociale HuisvestingsMaatschappij
DENDERSTREEK

JAARVERSLAG 2019

© SHM Denderstreek 2020

Sociale HuisvestingsMaatschappij Denderstreek
Heilig Hartlaan 54 - 9300 AALST

Tel: 053 77 15 18 - info@shmdenderstreek.be

www.shm-denderstreek.be