Jaarverslag 2009

Sociale Huisvestingsmaatschappij
'DENDERSTREEK

RAAD VAN BESTUUR

APPELMANS Jan, gevolmachtigd bestuurder, Frankrot 38, 9420 Aaigem

COUCKUYT Eddy, A. De Cockstraat 27, 9310 Aalst

DEPREZ PAUL, Dreef 40, 9500 Geraardsbergen

DE SAEDELEER Désiré, gevolmachtigd bestuurder, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

DE SMEDT Patrick, Bert Van Hoorickstraat 12, 9300 Aalst

LATOIR Lieven, Keiberg 1, 9520 Letterhoutem

MATTHIJS Jean-Pierre, gevolmachtigd bestuurder, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, voorzitter, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, gevolmachtigd bestuurder, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Welleplein 15 / 11, 9473 Welle

VAN DER POORTEN Mark, ondervoorzitter, Elf Dagwand 51, 9473 Welle

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove

VAN KEYMEULEN Roger, Leistraat 51, 9451 Kerksken

VANSINTJAN Peter, Rodestraat 20, 9620 Zottegem

VERBRAEKEL Marina, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

VERCAMER STEFAAN, gevolmachtigd bestuurder, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

Toezichthouder

GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (tot 31/12/2009)
KNIPPENBERG Maarten, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 01/01/2010)

Algemeen directeur

DE VLIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

BEPERKT BESTUUR

APPELMANS Jan, Frankrot 38, 9420 Aaigem

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

MATTHIJS Jean-Pierre, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, voorzitter, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER POORTEN Mark, ondervoorzitter, Elf Dagwand 51, 9473 Welle

VERCAMER Stefaan, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

Toezichthouder

GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (tot 31/12/2009)
KNIPPENBERG Maarten, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 01/01/2010)

Algemeen directeur

DE VLIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

INTERN AUDITCOMITE

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Welleplein 15 / 11, 9473 Welle

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove.

Voorwoord

7 juni 2009 waren er verkiezingen voor een nieuw Vlaams parlement. Mevrouw Freya Van den Bossche werd de nieuwe Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie. We wensen hierbij dan ook de nieuwe minister alle succes toe. De uitdagingen zijn niet min. We zetten er hier een viertal op een rij:
- het Kaderbesluit Sociale Huur zou in 2011 in zijn volle uitwerking gaan,
- het financieringsbesluit NFS2 dient geëvalueerd,
- de beheersvergoeding van de shm's aan VMSW dient uitgeklaard,
- het grond- en pandendecreet dient begeleid.

Met het Kaderbesluit Sociale Huur, gekoppeld aan het financieringsbesluit NFS2, staat de financiële leefbaarheid van de shm's op de spel. We zijn er als Denderstreek niet gerust in. Immers de huurprijsberekening houdt te weinig rekening met de kwaliteit van de woning. De huurprijs van een nieuwe woning of deze van een oudere woning (30 à 40 jaar) is omzeggens gelijk. Denderstreek heeft een jong en goed onderhouden patrimonium en zal zijn reële huurinkomsten dan ook sterk zien dalen. Weliswaar de gezinnen met de laagste inkomens zullen hiervan genieten maar een financieel gezonde shm financieel in het rood laten gaan door een opgelegde huurprijsberekening vanuit Brussel kan niet echt 'goed bestuur' worden genoemd.

De VMSW heeft na de BBB-hervorming (Beter Bestuurlijk Beleid, 01.07.2006,) een nieuwe missie gekregen; o.m. verleent VMSW advies aan alle woonactoren teneinde sociaal wonen mogelijk te maken. Onze vraag is dan ook dat alle actoren een gelijkwaardige bijdrage betalen voor deze adviesverlening of dienstverlening.

Het 'Grond- en Pandendecreet' trad in werking op 1 september 2009. De ministers Van den Bossche en Muyters Ph. (o.m. Vlaams minister van Financiën en Ruimtelijke Ordening) hadden recent hun eerste omzendbrief RW/2010/01 klaar betreffende de activering van gronden en panden, maatregelen betreffende het betaalbaar wonen en het wonen in eigen streek in het decreet G. & P. beleid.
Het is onze overtuiging dat nog veel gemeentebesturen met vele vragen hieromtrent worstelen. Een verdere doorgedreven begeleiding zal zeker nodig zijn.

Veel leesgenot van ons jaarverslag 2009.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE SHM DENDERSTREEK AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS, GEHOUDEN OP 28.05.2010

Activiteitenverslag

Jaarrekening

Verslag van de commissaris

Bijlagen

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 2009.

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

Maatschappelijke zetel
Heilig Hartlaan 44
9300 Aalst

Activiteitenverslag

Inhoudstafel

1. Terreinen en Gebouwen

A. KOOP

A.1. PROJECTEN

A.2. KOPERS EN KANDIDAAT-KOPERS

A.3. WEDERINKOOP EN –VERKOOP

A.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDER (KOOPRECHT)

B. KREDIETVERSTREKKING

B. 1. GROEPSBOUWLENINGEN

B. 2. INDIVIDUELE LENINGEN

C. HUUR

C.1. PROJECTEN

C.2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

C.3. HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS

D. GEMENGDE PROJECTEN

D. 1. PROJECTEN SOCIALE HUUR + SOCIALE KOOP

D. 2. PROJECTEN SOCIALE HUUR, SOCIALE KOOP + PRIVE

D. 3. WONEN - WELZIJN

E. GESUBSIDIEERDE INFRASTRUCTUUR (AGI) – (huur- en/of koopprojecten)

2. Algemeen beheer

3. Commentaar op de jaarrekening

4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

6. Onderzoek en ontwikkeling

7. Kapitaalmutaties

8. Verwerving van eigen aandelen

9. Bijzondere werkzaamheden commissaris en prestaties verricht door de commissaris of vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft

10. Decharge bestuurders en commissaris

11. Benoemingen bestuurders

12. Bijkantoren

1. Terreinen en Gebouwen

Grondreserve op 31 december 2009

Gemeente	Projectnaam	Oppervlakte
AALST		
Hofstade	Weyveld	6 ha 50 a 85 ca
Aalst	Heilig Hartlaan 44-54 / Verbrandhofstraat	21 a 04 ca
Aalst	Verastenstraat / Koolstraat	3 a 77 ca
Aalst	Peperstraat / Kattestraat	4 a 01 ca
Aalst	Sint Jorisstraat 26	26 a 42 ca
Aalst	Valerius De Saedeleerstraat 97	13 a 97 ca
Erembodegem	Stijn Streuvelsstraat	27 a 96 ca
Gijzegem	Dorp / Neerhofstraat	13 a 21 ca
Nieuwerkerken	Dorp 11	10 a 40 ca
Totaal		7 ha 71 a 63 ca
DENDERLEEUW		
Denderleeuw	Thontlaan	56 a 94 ca
Denderleeuw	De Brabanterstraat	18 a 93 ca
Denderleeuw	Huissegemstraat	4 a 53 ca
Denderleeuw	Bloemendaal	43 a 16 ca
Iddergem	'Carré'	22 a 96 ca
Iddergem	Groebel	99 a 62 ca
	Klarestraat	3 a 70 ca
Welle	Hertstraat	59 a 73 ca
Totaal		3 ha 09 a 57 ca
ERPE-MERE		
Bambrugge	Ouden.stw / Kwalestr	5 a 01 ca
Burst	Ninovestraat	3 ha 14 a 84 ca
Burst	Dorp 1	erfpacht
Totaal		3 ha 19 are 85 ca
GERAARDSBERGEN		
Goeferdinge	Overpoort	3 ha 97 a 24 ca
Idegem	Tussen 2 Heerwegen	1 ha 42 a 30 ca
Schendelbeke	Ooievaarsnest / Dagmoedstraat	5 ha 70 a 82 ca
Geraardsbergen	Weverijstraat	4 a 33 ca
Geraardsbergen	Penitentenstraat 27	17 a 30 ca
Zandbergen	Peperstraat	25 a 23 ca
Totaal		11 ha 57 are 22 ca

HERZELE		
Herzele	Vondelstraat	30 a 91 ca
	Evendael	26 a 58 ca
Hillegem	Speteveld	6 ha 57 a 47 ca*
Totaal		7 ha 14 a 96 ca*
LEBBEKE		
Lebbeke	Brusselsesteenweg / Hemelstraat	3 a 60 ca
LEDE		
Lede	Steenstraat	6 a 42 ca
NINOVE		
Ninove	Burchtdam 46	34 a 83 ca
Ninove	Preulegem	15 a 11 ca
Ninove	Nederwijk 161	1 a 25 ca
Ninove	Lange Muren	2 ha 02 a 51 ca
Okegem	Dorp / Schoolstraat	7 a 77 ca
Pollare	Hoogstraat	1 a 63 ca
Ninove	Preulegem	84 a 97 ca
Totaal		03 ha 48 a 07 ca
ZOTTEGEM		
Zottegem	Bijloke	1 ha 00 a 48 ca
Zottegem	Tramstatie	1 ha 73 a 74 ca
Zottegem	Rup Lelie	11 ha 35 a 76 ca
Zottegem	BPA Sanitary	14 a 54 ca
Totaal		14 ha 24 a 52 ca
Totale grondvoorraad		50 ha 55 are 84 ca

* Onverdeelde eigendom met Solva

In 'grondreserve' opgenomen verwervingen van 2009

Aalst	Valerius De Saedeleerstraat 97		13 a 97 ca
Aalst	Stijn Streuvelsstraat, Erembodegem		27 a 96 ca
Aalst	Gijzegemdorp / Neerhofstraat		13 a 21 ca
Aalst	Nieuwerkerkendorp 11		10 a 40 ca
Denderleeuw	Iddergem, 'Carré'	+	7 a 08 ca
Denderleeuw	Iddergem, Klarestraat		3 a 70 ca
Erpe-Mere	Ninovestraat	+	1 ha 00 a 71 ca
Herzele	Evendael		26 a 58 ca
Lede	Steenstraat 24		6 a 42 ca
Ninove	BPA Preulegem	+	11 a 48 ca
Zottegem	Rup Lelie	+	9 ha 58 a 56 ca
Zottegem	Sanitary		14 a 54 ca
Totaal			11 ha 94 a 61 ca

Verwervingen in 2010 tot 1 mei, nog niet opgenomen

Herzele	Solleveld 2		1 a 10 ca

Uit 'grondreserves' gelichte projecten wegens verkoop in 2009

Denderleeuw	Welle, Hertstraat	-	29 a 40 ca

Uit 'grondreserves' gelichte projecten wegens verhuring in 2009

Erpe-Mere	Bambrugge, Oudenaardse stw / Prinsdaal	-	31 a 90 ca
Zottegem	Nieuwstraat / Kazernestraat	-	9 a 47 ca
Totaal		-	41 a 37 ca

A. KOOP

A.1. PROJECTEN

Projecten afgewerkt in 2009

Denderleeuw, deelgemeente Welle, Hertstraat, fase C
Het project – omvattende 10 woningen, w.o. één aangepast aan een rolstoelgebruiker – werd gestart op 14 januari 2008. De aannemer, NV Damman uit Deerlijk, voerde de werken uit voor het bedrag van € 1.238.247,43. De voorlopige oplevering vond plaats op 27 april 2009. De verkoopaktes werden verleden in de loop van juli 2009.

Projecten in uitvoering in 2009

Erpe-Mere, Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 671-675/Kwalestraat
De gebouwen werden gesloopt door Vagaetrans, voor het bedrag van € 13.410,00 en er werden 5 appartementen, 1 woning en 3 garages opgetrokken.
De bouwwerken werden gestart op 5 januari 2009. De aannemer, BVBA Sadones uit Brakel, voerde de werken uit voor een bedrag van € 722.171,09.
De voorlopige oplevering vond plaats op 14 april 2010.

Denderleeuw, Huissegem-Sas
Het project betreft de bouw van tweemaal 3 appartementen. De werken worden uitgevoerd door NV Bouwkantoor Lippens uit Diksmuide (gestart op 1 april 2008), en dit voor het bedrag van € 677.554,98.
De voorlopige oplevering is voorzien voor mei 2010.

Projecten in voorbereiding in 2009

Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Carré, fase II
Op 30 september 2009 vond de openbare aanbesteding plaats voor de bouw van 11 woningen en 2 appartementen. De firma Damman was de laagste regelmatige inschrijver met een bedrag van € 1.545.840,05. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend, daar de bouwvergunning vervallen was. Na het bekomen van de bouwvergunning kunnen de werken besteld worden.

Lede, Steenstraat 24
Het dossier basis-aanbesteding voor het bouwen van 2 woningen werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De raming bedraagt € 250.249,25. Op 30 maart 2010 vond de openbare aanbesteding plaats. De ontwerper is het aanbestedingsverslag aan het opmaken. De bouwvergunning werd bekomen. De start der werken is voorzien augustus 2009.

Denderleeuw, De Brabanterstraat, fase C
Ter afsluiting van het project – waarvan reeds 2 fasen zijn gerealiseerd – worden hier 6 appartementen gebouwd, w.o. 2 aangepast aan een rolstoelgebruiker. Het definitief ontwerp werd overgemaakt voor gunstig advies naar de VMSW. De raming bedraagt € 650.000,00.
Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend, daar de bouwvergunning vervallen was.

Lebbeke, Brusselsesteenweg / Hemelstraat
Het betreft de sloop van drie bestaande woningen en een vervangingsbouw van 6 appartementen en 5 garages. Het aangepast voorontwerp, met een raming ten bedrage van € 720.000,00 werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De bouwaanvraag werd ingediend. Het definitief ontwerp is in opmaak.

Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Groebel
Dit betreft de bouw van 24 koopwoningen. De raming bedraagt € 2.640.000,00. Het project werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering dd. 02 februari 2010. De verkavelingsaanvraag met wegenis is in opmaak en wordt binnenkort ingediend.

Aalst, Erembodegem 'Fonteinbos' - Stijn Streuvelsstraat
De verwerving vond plaats op 21 september 2009.
Architect DC-Architects uit Herzele werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van 11 eengezinswoningen. Het voorontwerp is in opmaak.

Ninove, Denderhoutembaan fase 1
Dit betreft de bouw van 22 woningen.
De basisaanbesteding werd gunstig geadviseerd door de VMSW, de bouwvergunning werd bekomen. De raming bedraagt € 2.660.065,69. Op 11 mei 2010 vond de aanbesteding plaats.

Ninove, Denderhoutembaan fase 2
Het voorontwerp voor de bouw van 19 eengezinswoningen werd ingediend bij de VMSW. De raming bedraagt € 2.144.400,00.

Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:

<u>Geraardsbergen</u> - Molenstraat / Brandstraat

<u>Ninove</u> - Nederhasselt, BPA Dorp

A.2. KOPERS EN KANDIDAAT-KOPERS

Inkomensgrenzen.
De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning in 2009 bedroegen :
Alleenstaande zonder kinderen: € 30.990,00.
Alleenstaande gehandicapte: € 34.090,00.
Gehuwden / Samenwonenden / Alleenstaanden met kinderlast: € 46.480,00 (te verhogen met € 3.100,00 per persoon ten laste).
Minimum inkomen : € 7.750,00.

A.2. 1. Kopers

De toewijzingen gebeuren volgens het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 29 september 2006, gewijzigd b ij het BVR van 14 maart 2008.
Zo werden de tien woningen in het project Welle Hertstraat reeks C toegewezen en verkocht aan :

Alleenstaande man	1
Alleenstaande met kind	1
Alleenstaande met 2 kinderen	1
Gezin met 2 kinderen	1
Gezin met 3 kinderen	1
Aangepaste woning mindervalide	1
Koppel zonder kinderen	4

De gemiddelde leeftijd van de kopers van een woning bedraagt 31 jaar.

A.2. 2. Kandidaat-kopers

Door de inwerkingtreding van het ‘Overdrachtenbesluit’ van de Vlaamse Regering van 29 september 2006, werden de bestaande inschrijvingslijsten per project vervangen door inschrijvingen per register. Voor elke gemeente werd één register geopend, met uitzondering van Denderleeuw waar de vier bestaande projecten werden ondergebracht in drie gelijknamige registers per deelgemeente en één voor het gehucht ‘Huissegem’. Voor de vier steden uit ons werkgebied werden telkens drie registers geopend, m.n. één voor de deelgemeenten (‘buitengemeenten’) en twee voor de kernstad (één voor appartementen en één voor woningen). Daarnaast werden er ook registers geopend voor middelgrote woningen en kavels, wederingekochte woningen, kavels of appartementen, voor sociale kavels en voor garages. In totaal zijn er momenteel 34 registers in voege. In deze registers waren per 31 december 2009 uiteindelijk 260 inschrijvingen genoteerd.

Opgesplitst naar register geeft dit volgende cijfers in dalende orde :

Ninove centrum woningen	34
Erpe-Mere	34
Iddergem	29
Aalst buitengemeenten	22
Denderleeuw centrum	21
Sociale kavels	18
Geraardsbergen buitengemeenten	16
Lede	15
Zottegem buitengemeenten	10
Huissegem	9
Zottegem Centrum woningen	8
Overige	44

A.3. WEDERINKOOP EN –VERKOOP

Woningen wederingekocht in 2009

Hofstadedorp 27, Aalst

Woningen verkocht in 2009

Volgende woningen werden verkocht in 2009:

- Wederverkoop van ingekochte woning
  1. Hofstadedorp 27, Aalst

- Verkoop van nieuwe woningen en appartementen
  1. Eén appartement uit het project Paardemarkt, Sint-Lievens-Houtem
  2. Tien woningen uit de werf Welle Hertstraat C, ‘Groeneweg’

A.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDER (KOOPRECHT)

In 2009 werd de huurwoning gelegen te Erpe-Mere, Groendal 150, verkocht aan de zittende huurder.

B. KREDIETVERSTREKKING

Inkomensgrenzen
De inkomensgrenzen voor het aangaan van een sociale lening bedroegen in 2009:
Alleenstaande zonder kinderen : € 30.780,00.
Alleenstaande gehandicapte : € 33.860,00.
Gehuwden / Samenwonenden / Alleenstaanden met kinderlast: € 46.180,00 te verhogen met € 3.080,00 euro per persoon ten laste.
Minimum inkomen : € 7.700,00.

B. 1. GROEPSBOUWLENINGEN

Er werden in 2009 twaalf groepsbouwleningen toegestaan voor een totaal bedrag van € 2.117.713,00.

B. 2. INDIVIDUELE LENINGEN

Onze vennootschap kreeg uit het totale voor Vlaanderen beschikbare budget (verder 'VMSW-budget genoemd) een krediet toegewezen van € 1.408.369,95. Dit krediet werd als volgt opgedeeld: - saneringsleningen € 943.659,99
- kernstad Aalst € 464.709,96
Voor nieuwbouw werd, net als in 2008, een gezamenlijke pot ter beschikking gesteld voor heel Vlaanderen. Dit jaar bedroeg die € 5.000.000,00.
Voor eind februari was het aan onze vennootschap toegewezen krediet opgebruikt.
De VMSW stelde in twee schijven bijkomend € 39.144.978,00 ter beschikking voor saneringleningen vanaf half februari. Uit dit budget putten we voor € 2.072.892,00.

Uiteindelijk werden volgende aktes verleden in 2009:
25 leningen 'aankoop met renovatie' of REW voor een bedrag van € 3 .481.262,00
1 nieuwbouwlening voor een bedrag van € 35.000,00

De leningsbedragen zijn per 31.12.2009 geplafonneerd op:

Voor nieuwbouw € 125.000,00
Voor sanering eigen woning € 75.000,00
Voor aankoop met sanering € 188.470,00 (waarbij de aankoopprijs van de woning zelf niet hoger mag zijn dan € 163.470,00, licht verhoogd indien men jonge kinderen in het gezin heeft). Dit wordt verduidelijkt in de volgende tabel.

Gezinssamenstelling	Max. aankoopprijs	Max. lening
Alleenstaande	163.470,00 Euro	188.470,00 Euro
Gezin zonder kind	163.470,00 Euro	188.470,00 Euro
Gezin met 1 kind ouder dan 6 jaar	163.470,00 Euro	188.470,00 Euro
Gezin met 1 kind jonger dan 6 jaar	163.470,00 Euro	188.470,00 Euro
Gezin met 2 kinderen ouder dan 6 jaar	163.470,00 Euro	188.470,00 Euro
Gezin met 2 kinderen w.o. 1 jonger 6 jaar	172.890,00 Euro	197.890,00 Euro
Gezin met drie kinderen of meer	172.890,00 Euro	197.890,00 Euro

C. HUUR

C.1. PROJECTEN

Projecten afgewerkt in 2009

Erpe-Mere, deelgemeente Bambrugge, Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal – Fase II

De uitbreiding bestond uit de bouw van 13 appartementen en de aanleg van het binnengebied. De werken werden gestart op 1 april 2008. De aannemer NV Damman uit Deerlijk voerde de werken uit voor een bedrag van € 1.592.193,20. De oplevering vond plaats op 15 december 2009. De appartementen werden verhuurd vanaf januari 2010.

Zottegem, Kazernestraat 39 / Nieuwstraat 33

Het betreft de realisatie van een vervangingsbouw van 6 appartementen en de renovatie van een woning en werkhuis tot 5 appartementen. De werken werden gestart op 14 april 2008, met als aannemer NV Everaert-Cooreman uit Overmere, en werden uitgevoerd voor het bedrag van € 1.441.679,99. De voorlopige oplevering vond plaats op 17 december 2009. De appartementen werden verhuurd vanaf februari 2010.

Projecten in uitvoering in 2009

Sint-Lievens-Houtem, deelgemeente Letterhoutem, Klein Zottegem / Kerkstraat, pastorij

Dit project betreft enerzijds de nieuwbouw van 8 appartementen (in uitvoering) en anderzijds de renovatie van de pastorij tot 3 appartementen (in voorbereiding).
De bouw van de 8 nieuwbouwappartementen werd gestart op 01/09/2008 door de TV Fosselle-Neuten uit Sint-Lievens-Houtem, met een bestelbedrag van € 863.967,52.
De voorlopige oplevering is doorgegaan op 15 april 2010.
Vermits “de pastorie” als een monument geklasseerd werd en wij bijgevolg een bijkomende administratieve procedure dienen te volgen, zal de renovatie deel uitmaken van een afzonderlijke aanbesteding (zie dossiers in voorbereiding).

Denderleeuw, Welle, Hertstraat fase IV

Deze laatste fase omvat de bouw van 17 appartementen door NV Damman uit Deerlijk. De werken werden gestart op 19/05/2008 voor het bedrag van € 1.596.479,86. De voorlopige oplevering vond plaats 17 mei 2010.

Denderleeuw, deelgemeente Welle, Langestraat / Kersenweg, “Botjeshof”

Na afbraak worden er 10 woongelegenheden, een carport en een fietsenstalling opgetrokken. De werken gingen van start op 1 juli 2008 en worden uitgevoerd door aannemer NV Everaert-Cooreman uit Overmere voor een bedrag van € 1.267.374,47. Streefdatum voor oplevering is juni 2010.

Ninove, Oude Postplein

Het project omvat de opbouw van 3 woningen en 3 appartementen.
De werken werden besteld bij Bouwwerken Sadones te Brakel voor het bedrag van € 777.769,76, en werden gestart op 1 juli 2009. De oplevering is voorzien omstreeks het jaareinde 2010.

Ninove, deelgemeente Okegem, Okegemdorp 11
De vervallen woning werd afgebroken en er worden 9 appartementen opgetrokken. Op 15 april 2009 werden de bouwwerken aangevat door NV Everaert-Cooreman uit Overmere en dit voor een bedrag van € 964.198,05. De oplevering is voorzien omstreeks december 2010.

Ninove, Preulegem
Het project betreft een nieuwbouw van 12 appartementen en 12 garages.
De werken werden gestart op 3 augustus 2009 en worden uitgevoerd door de firma NV Rombaut uit Zaventem voor een bedrag van € 1.402.867,14.
Einde der werken is voorzien voor januari 2011.

Dossiers in voorbereiding in 2009

Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Klarestraat
Het betreft de bouw van 2 eengezinswoningen.
Op 30/09/2009 vond de openbare aanbesteding plaats. Er waren 2 inschrijvers. De laagste regelmatige inschrijver was de firma Bouwwerken Sadones te Brakel voor het bedrag van € 346.566,42.
Een nieuwe bouwaanvraag werd dit voorjaar ingediend omwille van het feit dat Eandis ons gemeld heeft dat de voorziene cabine toch niet gebouwd dient te worden.

Ninove, Nederwijk 161
De afbraak van de bestaande woning werd uitgevoerd door de firma Vagaetrans uit Elversele.
De raming voor de bouw van de 2 appartementen bedraagt € 223.654,05.
De bouwvergunning werd bekomen. Op 13 april 2010 vond de aanbesteding plaats.

Aalst, hoek Katte- / Peperstraat
Het project voorziet in de opbouw van 10 appartementen met openbare fietsenstalling. Het definitief ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de VMSW, waarna het dossier basis-aanbesteding ingediend werd. De raming bedraagt € 1.018.150,31.
De aanbesteding is voorzien omstreeks het bouwverlof 2010.

Geraardsbergen, deelgemeente Zandbergen, Peperstraat 25-27, " oud schoolgebouw"
Het betreft het verbouwen van een school tot 9 appartementen en de bouw van 5 woningen. Het definitief ontwerp werd ter gunstig advies ingediend bij de VMSW. De raming bedraagt € 1.595.173,20. De bouwvergunning werd bekomen. De aanbesteding is voorzien omstreeks het bouwverlof 2010.

Herzele,deelgemeente Borsbeke, Vondelstraat fase 2
Het voorontwerp, omvattende de bouw van 24 appartementen met een ondergrondse parking, werd gunstig geadviseerd door VMSW, en het project, incl. de infrastructuur- en omgevingswerken, werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering dd. 15/12/2009. De raming bedraagt € 2.809.200. De bouwaanvraag is in opmaak.

Ninove, Burchtdam 46
Het betreft de renovatie tot 4 appartementen, een vervangingsbouw van 12 appartementen en een nieuwbouw van 7 woongelegenheden, waarvan er 4 woningen voorzien zijn voor minder-validen. De bouwaanvraag werd geweigerd omwille van een negatief advies van de brandweer. De plannen werden aangepast ; een bijkomend strookje grond dient te worden verworven. De onderhandelingen m.b.t. deze verwerving zijn in uitvoering. De plannen zullen tevens aangepast dienen te worden aan het decreet "Toegankelijkheid".

Sint-Lievens-Houtem, deelgemeente Letterhoutem, Klein Zottegem / Kerkstraat, pastorij
Vermits het gebouw als monument geklasseerd werd, werden er reeds meerdere besprekingen gevoerd met "Ruimte en Erfgoed" om het gebouw te renoveren tot 3 appartementen. De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken.

Aalst, Hoek Koolstraat-Verastenstraat
Het voorontwerp, omvattende de renovatie van het bankgebouw tot 10 appartementen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW.
Tijdens de bouw van onze nieuwe burelen zullen wij tijdelijk verhuizen naar deze gebouwen.

Ninove, deelgemeente Pollare, oud gemeentehuis
Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van 'Ruimte & Erfgoed'. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend. De raming voor de bouw van 2 appartementen bedraagt € 258.780,00.

Aalst, deelgemeente Gijzegem, Gijzegemdorp
De grond werd verworven op 03/04/2009.
Het architectenbureau Artec+ uit Erembodegem werd aangesteld als ontwerper. Het voorontwerp voor de bouw van 12 appartementen en 4 woningen is in opmaak.

Aalst, deelgemeente Nieuwerkerken, Nieuwerkerkendorp
De verwerving gebeurde op 26/10/2009.
Dit betreft de bouw van 12 appartementen. Het architectenbureau L3M uit Dilbeek werd aangesteld als ontwerper. Het voorontwerp is in opmaak.

Zottegem, Tramstatie fase III
Het voorontwerp, omvattende 34 appartementen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW.
Na de uitvoering van de infrastructuurwerken en na de bouwwerken van fase II kan dit project van start gaan. De plannen zullen nog aangepast dienen te worden aan het decreet "Toegankelijkheid".

Denderleeuw, Thontlaan
Dit project voorziet in de bouw van 34 woongelegenheden, 20 garages en 3 fietsenbergingen. Het voorontwerp is reeds gunstig geadviseerd door de VMSW. De plannen zullen echter aangepast dienen te worden aan het decreet "Toegankelijkheid".
Om de infrastructuurwerken te kunnen uitvoeren is een bijkomende verwerving van een klein privaat perceeltje noodzakelijk, hetgeen momenteel in onderhandeling is.

Geraardsbergen, Weverijstraat 51-65
De verwerving van de woningen gebeurt door het 2e Comité tot Aankoop te Gent. Van de 8 woningen dienen we er nog 4 te verwerven.
Na afbraak van deze woningen worden er 6 woongelegenheden gebouwd. Het voorontwerp van de vervangingsbouw werd reeds gunstig geadviseerd door VMSW.

Ninove, Centrumlaan
Het project omvat de bouw van 18 appartementen met een ondergrondse parking. Het voorontwerp werd in april 2008 gunstig geadviseerd door de VMSW.
De eigenaar van de grond heeft een procedure opgestart om de appartementen zelf te bouwen en om ze nadien aan onze bouwmaatschappij te verkopen, en dit in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

Tevens zijn volgende projecten in onderzoek :

Aalst	- Geraardsbergsestraat 264
Denderleeuw	- Lichtenhoek-/Dwarsstraat
Haaltert	- Hoek Houtmarkt/Stationsstraat
Herzele	- Kerkkouter
Lebbeke	- Stationsbuurt Heizijde - Pastorie Heizijde - Wiezedorp
Lede	- Oordegem, Grote steenweg 105
Ninove	- Polder fase 2
Sint-Lievens-Houtem	- Molenkouter

C.2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

Projecten afgewerkt in 2009

Vernieuwen van 133 cv-ketels te Lede en Hofstade
Het betreft het vernieuwen van cv-ketels in 133 woningen te Lede en Hofstade.
De firma Het Volk, Gent, voerde de werken uit voor een bedrag van € 337.917,00. De werken zijn op 21 april 2008 van start gegaan. De voorlopige oplevering vond plaats op 23 januari 2009 met het eindbedrag van € 336.571,54.

Projecten in uitvoering in 2009

Lebbeke, Rood Kruisstraat en Jozef Cardijnstraat, renovatie van 35 woningen
De werken werden gestart op 17 oktober 2005. Firma Van Tornhout uit Aalter voerde de werken uit voor het bedrag van € 2.356.653,29.
Het project werd opgeleverd op 13 januari 2010.

Vernieuwen hellende en platte daken te Zottegem en Goeferdinge, vernieuwen goten te Okegem en Lierde en vervangen kroonlijsten te Aspelare
De werken werden uitgevoerd door firma De Vos Petrus & Zn uit Ninove, voor een bedrag van € 1.215.339,80. De werken werden gestart op 15 april 2009, en werden opgeleverd op 24 maart 2010.

Vernieuwen buitenschrijnwerk te Zottegem en Haaltert I.
De werken werden gestart op 1 oktober 2009 en worden uitgevoerd door de firma Bekaert Building Company uit Anzegem, voor het bedrag van € 1.013.171,47. De oplevering vond plaats 12 mei 2010.

Erpe-Mere, wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase2
De firma De Meulemeester uit Geraardsbergen voert de werken uit voor het bedrag van € 235.568,14 waarvan € 123.015,57 ten laste is van onze vennootschap. De werken gingen van start in november 2009, de oplevering is voorzien in de maand juni 2010.

Projecten in voorbereiding in 2009

Geraardsbergen, deelgemeente Overboelare, Veldekensdreef, renovatie van 10 woningen + het bouwen van een invulwoning

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. Op 06/10/2009 vond de aanbesteding plaats.
De werken werden toegewezen aan:
perceel 1 : firma NV Alpas voor een bedrag van € 746.906,07,
perceel 2 : firma NV BBC voor een bedrag van € 247.739,99,
perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor een bedrag van € 185.992,76,
zodat deze binnenkort van start kunnen gaan.

Herzele, St. Lievenslaan, renovatie van 16 woningen
Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. Op 30/09/2009 vond de aanbesteding plaats.
Inmiddels werden de werken toegewezen aan :
Perceel 1 : firma Van Tornhaut voor het bedrag van € 807.110,05
Perceel 2 : firma Six voor het bedrag van € 358.816,30
Perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor het bedrag van € 185.992,76,
met 3 mei als aanvangsdatum.

Renovatie van dakgoten van 287 woningen te Burst, Lede, Goeferdinge, Erpe-Mere, Aspelare, Erondegem, Outer en Welle: afwerking van de werf
Er zal een onderhandelingsprocedure gevoerd worden om de werf verder af te werken. De ontwerper is het dossier aan het opmaken.

Schilderwerken, diverse wijken
Dit dossier werd opgesplitst in 4 percelen ; er werd een onderhandelingsprocedure gevoerd voor de aanstelling van een aannemer.
Omwille van meerdere abnormale hoge eenheidsprijzen t.o.v. de raming kon geen enkel dossier goedgekeurd worden. Inmiddels werd een dossier opgestart voor de vernieuwing van het buitenschrijnwerk in diverse wijken, dit omwille van een nieuwe premie die wij kunnen bekomen voor de vernieuwing van buitenschrijnwerk. De dossiers schilderwerken worden momenteel aangepast, rekening houdend met het dossier 'vernieuwen buitenschrijnwerk'.

Renovatie verhardingen in de wijk Lebbeke
Het dossier basis-aanbesteding werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De raming bedraagt € 323.460,80. Het betreft de vernieuwing van voetpaden ten laste van de gemeente en de vernieuwing van gaanpaden, opritten en terrassen ten laste van SHM Denderstreek. De aanbesteding vond plaats op 13/04/2010. Het aanbestedingsverslag wordt opgemaakt door de ontwerper.

Vernieuwen buitenschrijnwerk van 242 woningen in diverse wijken
Ingevolge een Besluit van de Vlaamse Regering dd. 30/04/'09 werd er een subsidie ten bedrage van € 6.800.000,00 ter beschikking gesteld van de VMSW voor de vervanging van enkel glas door hoogrendementsbeglazing in eengezinswoningen van SHM's.
Ingevolge dit besluit werd er door Denderstreek een inventaris opgemaakt welke woningen nog over enkel glas beschikken. In totaal bleek dit over 242 woningen te gaan.
Momenteel is de ontwerper het dossier aan het opmaken.

Tevens zijn volgende projecten ter studie:

Erembodegem - heraanleg verhardingen

Erpe-Mere - wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase 3

Lede en Aspelare - renovatie gevels

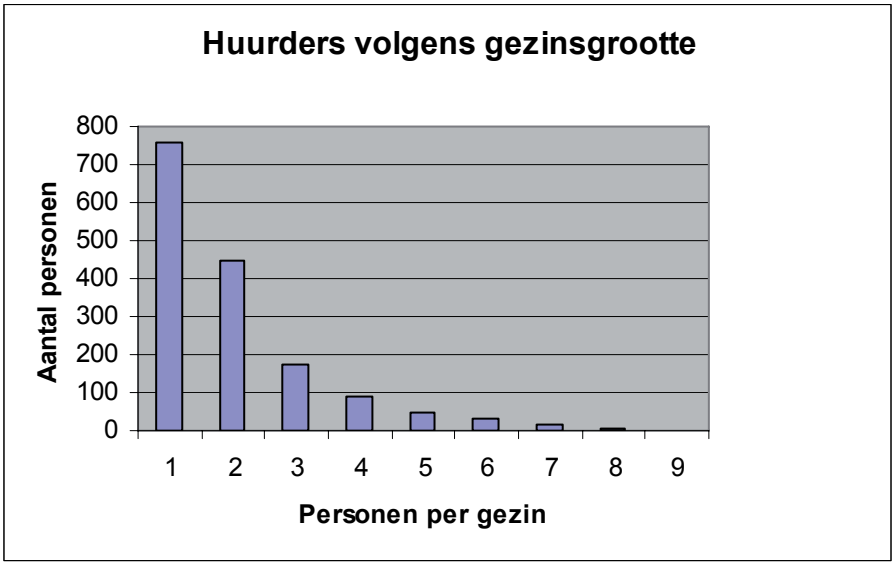
C.3. Huurders en kandidaat-huurders

C.3.1. Huurders

Op 31 december 2009 huisvestten wij 1574 gezinnen (een totaal van 3.154 personen) en bestond ons patrimonium uit 1615 woningen. 22 woningen zijn leegstaand ten behoeve van renovatie (11 in Herzele, 4 in Lebbeke en 7 in Overboelare).
Er is 1 woning verkocht aan zittende huurders: Erpe-Mere, Groendal 150.
Er werd 1 appartement aangekocht voor ons huurpatrimonium, Oordegemkouter 78 bus 4.

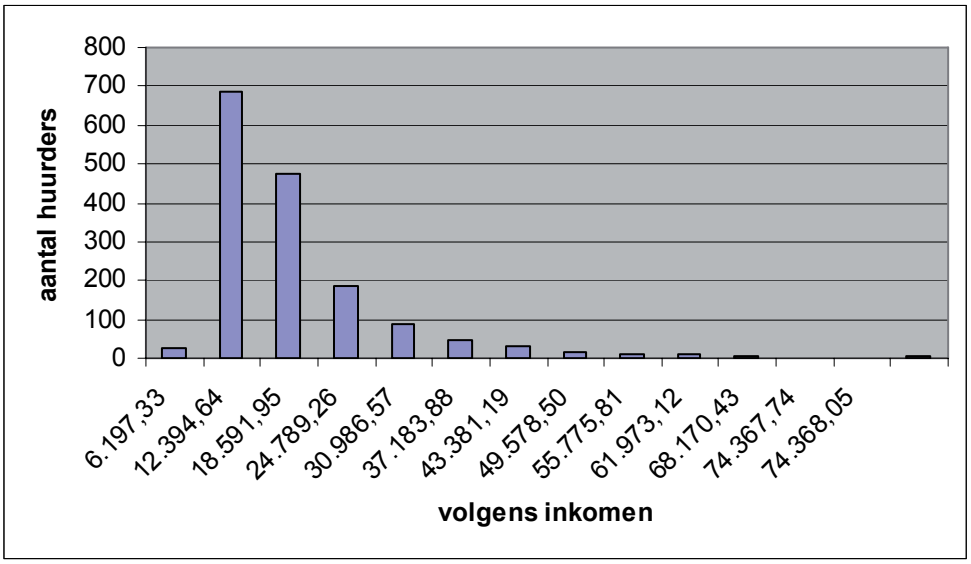
Huurders volgens gezinsgrootte

Alleenstaande persoon	758
2 personen	446
3 personen	176
4 personen	92
5 personen	49
6 personen	30
7 personen	18
8 personen	4
9 personen	1
	1574



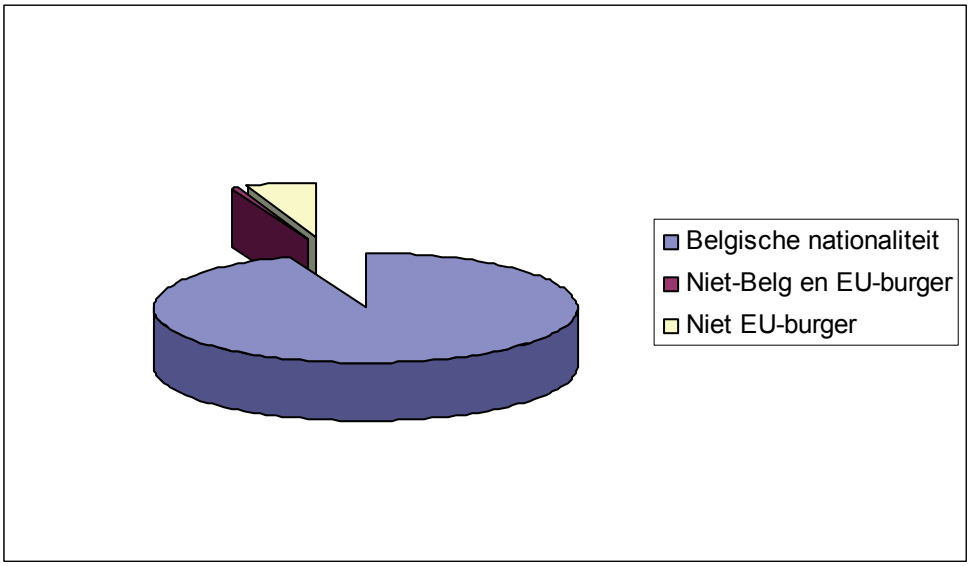
Huurders volgens inkomens

Inkomen van	tot	aantal
0,00	6.197,33	24
6.197,34	12.394,64	684
12.394,65	18.591,95	473
18.591,96	24.789,26	184
24.789,27	30.986,57	89
30.986,58	37.183,88	46
37.183,89	43.381,19	30
43.381,20	49.578,50	17
49.578,51	55.775,81	9
55.775,82	61.973,12	9
61.973,13	68.170,43	3
68.170,44	74.367,74	1
74.367,75	74.368,05	0
74.368,06		5
		1574



Huurders volgens nationaliteit

Belgische nationaliteit	1484
Niet-Belg en EU-burger	8
Niet EU-burger	82
	1574

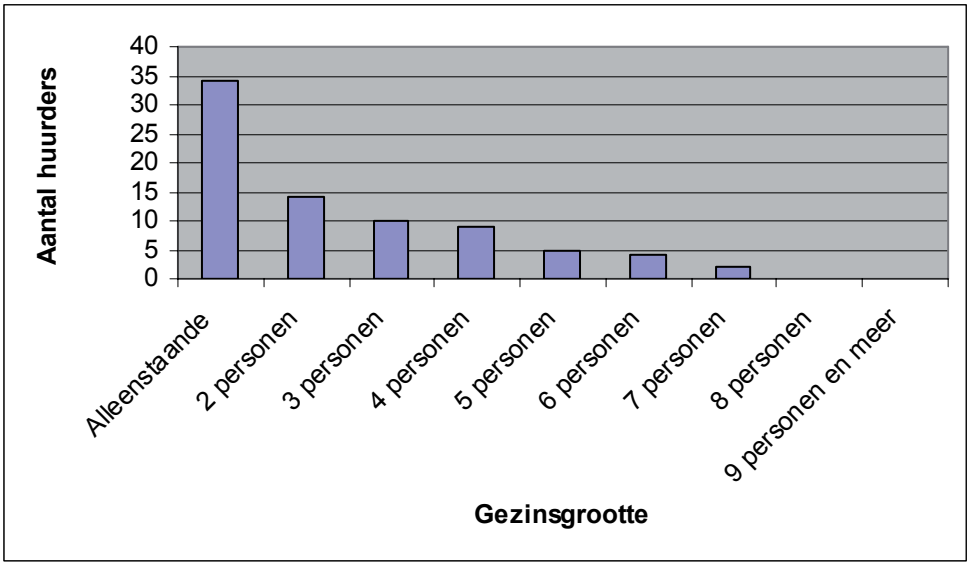


Toewijzingen 2009

In 2009 werden 78 woongelegenheden toegewezen, 68 aan personen met de Belgische nationaliteit en 10 aan niet EU-burgers.

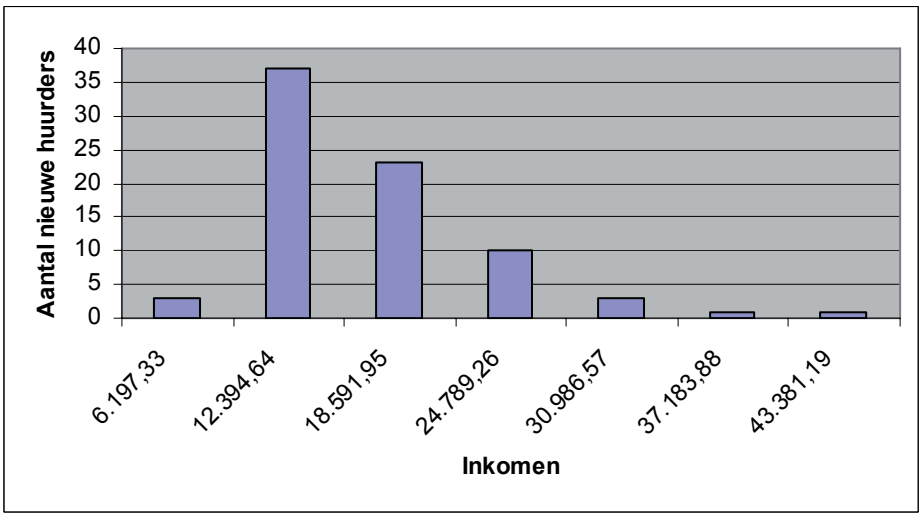
Gezinsgrootte van de nieuwe huurders

Alleenstaande	34
2 personen	14
3 personen	10
4 personen	9
5 personen	5
6 personen	4
7 personen	2
8 personen	0
9 personen en meer	0
	78



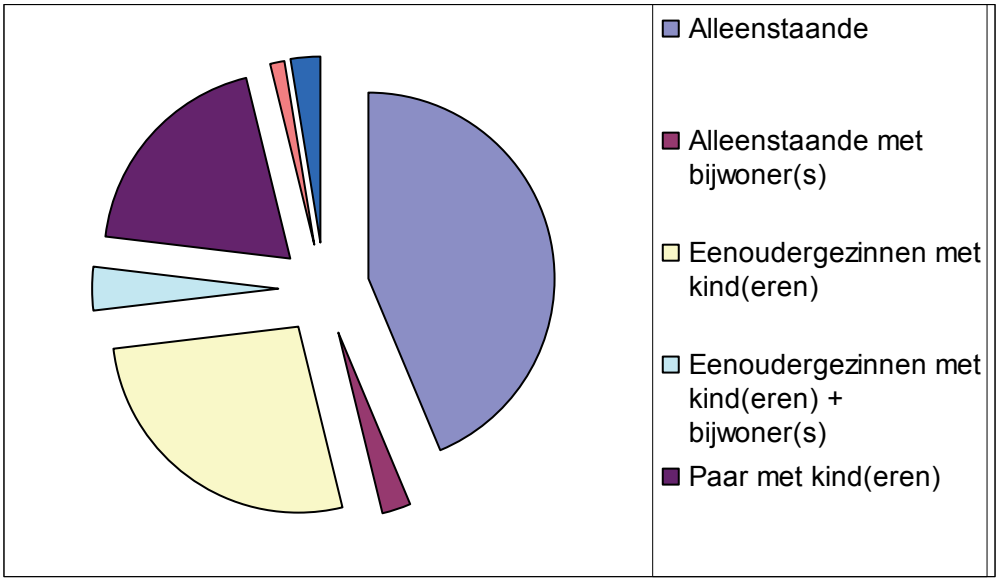
Gezinsinkomen van de nieuwe huurders

Inkomen van	tot	Aantal
0,00	6.197,33	3
6.197,34	12.394,64	37
12.394,65	18.591,95	23
18.591,96	24.789,26	10
24.789,27	30.986,57	3
30.986,58	37.183,88	1
37.183,89	43.381,19	1
		78



Gezinstype van de nieuwe huurders

Alleenstaande	34
Alleenstaande met bijwoner(s)	2
Eenoudergezinnen met kind(eren)	21
Eenoudergezinnen met kind(eren) + bijwoner(s)	3
Paar met kind(eren)	15
Paar met kind(eren) + bijwoner(s)	1
Paar zonder kinderen	2
	78



Nationaliteit van de nieuwe huurders

Afghanistan	1
Algerije	2
Angola	1
Armenië	1
Azerbeidjan (Rep)	1
België	68
Marokko	1
Rep.Soviet / USSR	2
Rwanda (Rep)	1
	78

Huurprijzen

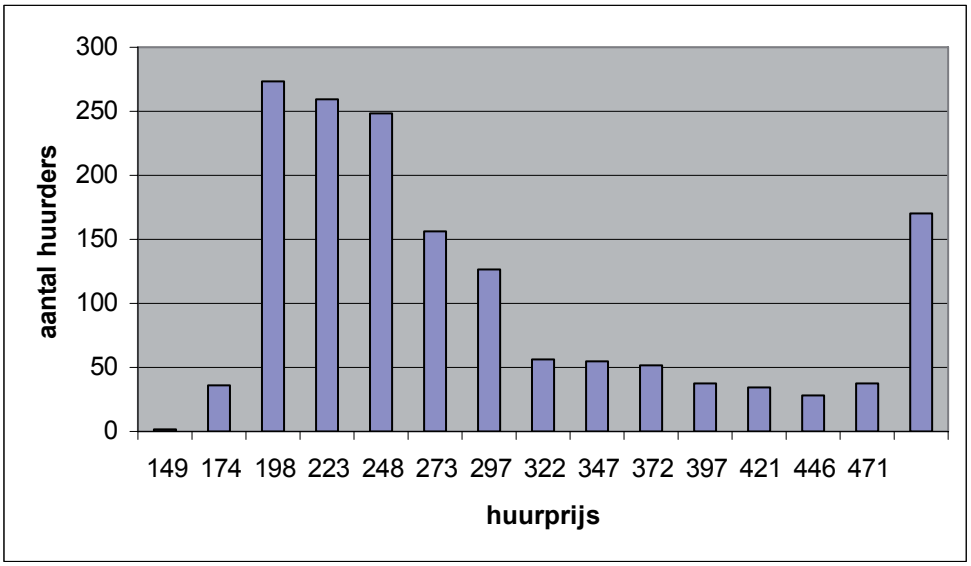
De huurprijzen van de woningen werden per 1 januari 2009 vastgesteld cfr. Kaderbesluit Sociale Huur dd. 12 oktober 2007 en het Ministerieel Besluit met betrekking tot de vaststelling van de referentiehuren voor de sociale huurprijsberekening van 07 november 2008. De bovengrens van de reëel te betalen huur werd behouden op 1/59ste van het inkomen.

Reële huurprijzen

Voor de maand december 2009 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs 284,78 Euro tegenover 277,87 Euro in december 2008.

Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

Van	Tot	aantal huurders
0,00	148,73	1
148,74	173,52	36
173,53	198,31	273
198,32	223,10	260
223,11	247,89	249
247,90	272,68	157
272,69	297,47	127
297,48	322,26	57
322,27	347,05	54
347,06	371,84	52
371,85	396,63	37
396,64	421,42	34
421,43	446,21	28
446,22	470,99	38
470,99		171
		1.574



De huurprijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden verhoogd met 1,05%.

Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.

Huurachterstal

De huurachterstal op 31/12/2009 bedroeg 12.615,26 Euro tegenover 15.580,12 Euro op 31/12/2008.

C.3.2.Kandidaat-huurders

De inkomensgrenzen voor 2009 bedroegen:

Alleenstaanden:	18.808,00 Euro
Alleenstaande gehandicapte:	20.385,00 Euro
Gezinnen:	28.212,00 Euro (te verhogen met 1.577,00 Euro per persoon ten laste)

Gedurende 2009 werden 466 nieuwe aanvragen ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders, waarvan 37 mutatieaanvragen.

In 2009 was er actualisatie van de kandidaat-huurders.

Het aantal kandidaat-huurders die wachten op een geschikte sociale huurwoning bedraagt 1.847!

D. GEMENGDE PROJECTEN

D.1. PROJECTEN SOCIALE HUUR + SOCIALE KOOP

Projecten in voorbereiding in 2009

Zottegem, Tramstatie fase II
Het dossier basis-aanbesteding, omvattende de bouw van 40 huurappartementen en 4 koopwoningen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De raming bedraagt € 5.183.944,18. Op 23/03/2010 vond de aanbesteding plaats. Het aanbestedingsverslag is in opmaak bij de ontwerper. De start der werken is voorzien omstreeks het bouwverlof 2010.

Goeferdinge, uitbreiding
Dit project omvat 3 fasen, met in totaliteit 108 woongelegenheden. Het definitief ontwerp van de 1ste fase, omvattende de bouw van 22 huurwoningen + 12 koopwoningen + 10 garages is in opmaak. De bouwvergunning werd bekomen.

Aalst, Sint-Jorisstraat 26
Het "Goen Kruis" wordt verbouwd tot 43 appartementen, waarvan 22 huur en 21 koop. De gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw zal ingericht worden voor burelen. Het aangepast voorontwerp met een raming t.b.v. € 6.000.000,00 werd ter gunstig advies ingediend bij de VMSW. De plannen zullen tevens aangepast dienen te worden aan het decreet "Toegankelijkheid".

Burst, BPA Station -Ninovestraat
Op deze verworven grond worden er naast 33 huurappartementen ook 29 koopwoningen en 23 sociale kavels voorzien. Het aangepast voorontwerp is in opmaak. De raming bedraagt € 5.607.042,00. De plannen worden momenteel aangepast aan het decreet "Toegankelijkheid".

Geraardsbergen, 'Arme Klaren', Penitentenstraat 27
Het project omvat de bouw van 27 appartementen, waarvan 10 koop en 17 huur.
Het voorontwerp is ingediend bij de VMSW en wordt aangepast aan de opmerkingen van 'Ruimte & Erfgoed'. De raming bedraagt € 3.150.000,00. De plannen worden momenteel aangepast aan het decreet "Toegankelijkheid".

Herzele, Evendael
Op 31/12/2009 werden de woningen Evendael 2, 2+, 4, 8, 10, 12, 12+ en Groenlaan 1 verworven. In de loop van 2010 zal de laatste woning Evendael 6 aangekocht worden.
Het project omvat 15 huurappartementen, 7 koopappartementen en 4 koopwoningen.
Het architectenbureau DC-Architect uit Herzele is de ontwerper van het project.
Het voorontwerp werd ingediend bij de VMSW en wordt aangepast aan de opmerkingen van de VMSW en 'Ruimte & Erfgoed'. De raming bedraagt € 2.570.000,00. De plannen worden momenteel aangepast aan het decreet "Toegankelijkheid".

Aalst, Valerius De Saedeleerstraat
De verwerving vond plaats op 21/12/2009.
Architect Eddy Lermytte werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van 17 appartementen.
Het voorontwerp is in opmaak.

Aalst, Heilig Hartlaan/Verbrandhofstraat
Dit project betreft de bouw van onze nieuwe burelen, aangevuld met appartementen (deels huur, deels koop). Het architectenbureau OPEN & JDWA uit Antwerpen werd aangesteld als ontwerper voor dit project. Het voorontwerp is in opmaak.

Zottegem, Sanitary
De grond werd verworven op 03/03/2009.
Binnenkort zal er een ontwerper aangesteld worden.

Geraardsbergen, Idegem, Hoogkouter
Het voorontwerp, omvattende 16 koop- en 28 huurwoningen, werd gunstig geadviseerd. We wachten op vooruitgang in het dossier infrastructuurwerken, vooraleer we verdere stappen kunnen nemen.

Geraardsbergen, Schendelbeke, Dagmoedstraat / Ooievaarsnest
Het plan werd herwerkt met als doel een lagere dichtheid te bekomen. Omwille van de opgelegde dichtheid in het 'grond- en pandendecreet' kan het project nu toch doorgaan, dit met de voorgestelde dichtheid van het oorspronkelijk voorontwerp. De ontwerper is het voorontwerp aan het uitwerken.

Aalst, Hofstade, "Weyveld"
In opdracht van de VMSW werd er een stedebouwkundige studie uitgevoerd. De opdracht werd toegewezen aan het studiebureau Omgeving cvba uit Berchem.
Inmiddels werd de studie goedgekeurd, op voorwaarde van de aanpassing van bepaalde opmerkingen, door alle partijen. De procedure voor de aanstelling van een ontwerper kan nu gevoerd worden.

Ninove, Preulegem, uitbreiding
Er werden diverse woningen verworven m.n. 48 t.e.m. 54 : op 04/05/2009 en 21/09/2009.
De ontwerper zal een bouwaanvraag opmaken om deze woningen reeds te slopen.

Zottegem, College, Kasteel- / Neerhofstraat
De onderhandelingen m.b.t. de verwerving zijn nog in uitvoering.
Er werd een RUP opgemaakt en goedgekeurd. Het schetsontwerp, omvattende de bouw van ongeveer 34 appartementen, deels renovatie, deels vervangingsbouw, werd opgemaakt.

Denderleeuw, Bloemendaal
De grond werd verworven op 01/12/2008.
Er wordt momenteel een procedure gevoerd om een ontwerper aan te stellen.

Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:

Aalst	- Brouwerijstraat- Driesleutelsstraat - Erembodegem, Roeveld
Ninove	- Oude Kaai
Zottegem	- St Maria Oudenhove, klooster
Herzele	- Groenlaan (vroegere brandweerkazerne)
Geraardsbergen	- Molen- / Brandstraat

D. 2. PROJECTEN SOCIALE HUUR, SOCIALE KOOP + PRIVE

Projecten in voorbereiding in 2009

Ninove, BPA Denderhoutembaan, fase1
Betreft een samenwerking van twee sociale huisvestingsmaatschappijen en de intercommunale "Solva". De SHM "Ninove Welzijn" bouwt sociale huurwoongelegenheden, de intercommunale "Solva" realiseerde reeds de noodzakelijke infrastructuur.
Het dossier basis-aanbesteding, omvattende de bouw van 22 koopwoningen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW ; de bouwvergunning werd bekomen.
De raming bedraagt € 2.660.065,69. Op 11 mei 2010 vond de aanbesteding plaats, zodat de ontwerper momenteel het aanbestedingsverslag aan het opmaken is.

Ninove, BPA Denderhoutembaan fase 2
Het voorontwerp voor de bouw van 19 koopwoningen werd ingediend bij de VMSW. De raming bedraagt € 2.144.400.

Zottegem, RUP Lelie, fase 1
Betreft een samenwerking met de privé-sector. Het project omvat de bouw van ongeveer 560 woongelegenheden, waarvan de helft voor Matexi en de helft voor SHM Denderstreek.
De gronden voor de 1e fase werden verworven op 31/03/2009 en 26/10/2009.
Dit project bevat de bouw van 100 appartementen en 3 koopwoningen. De appartementen zijn opgesplitst in 42 koop- en 58 huurappartementen. Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering dd. 07/07/2009. De raming bedraagt € 11.940.000.
De verkavelingsaanvraag met wegenis werd ingediend, dd. maart 2010.

Zottegem, Bijloke, fase IV
Betreft eveneens een samenwerking met de intercommunale "Solva". Solva verkoopt kavels en wij realiseren sociale koopwoningen + sociale huurwoningen. Solva realiseert de noodzakelijke infrastructuur voor de kavels en voor 15 koopwoningen. Het project omvat de bouw van 56 woningen, waarvan 20 koop- en 36 huurwoningen. De raming bedraagt € 5.000.000,00. Het voorontwerp wordt momenteel aangepast aan de opmerkingen van de VMSW. In 1ste fase kunnen we reeds 15 koopwoningen bouwen vermits SOLVA de wegenis ten behoeve van deze woningen reeds heeft aangelegd. Na de aanleg van de infrastructuur van het binnengebied kan de 2e fase gebouwd worden.

Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:

Aalst	- RUP Parkgebied West
Hofstade	- Lindeveld
Denderleeuw	- Wolfsgracht
Welle	- Dreversveld
Erpe-Mere	- Bosstraat-Magerstraat
Geraardsbergen	- Zakkaai
	- Onkerzele, Den Brekpot
Hillegem	- Stekelbos
Lede	- Kleine Kouterrede
	- Spoorstraat
	- Ronkenburgstraat / Groenstraat
Sint-Lievens-Houtem	- Paardemarkt – Polbroek

D. 3. WONEN - WELZIJN

Projecten in voorbereiding in 2009

Zottegem, RUP Lelie
De ontwikkeling van het project is een samenwerkingsverband SHM Denderstreek – Algemeen Ziekenhuis Sint-Elisabeth Zottegem VZW – Matexi NV en Kestimo NV.

Burst, hoek Burstdorp / Kerkstraat (Klooster)
Het project is een samenwerking met 'Woon- & Zorgcentrum Sint-Vincentius VZW, Aaigem'.De akte erfpacht werd getekend op 10 januari 2008. Het project omvat de renovatie van het klooster tot 16 appartementen. De bouwvergunning werd reeds bekomen. Het definitief ontwerp is gunstig geadviseerd door de VMSW en wordt momenteel door de ontwerper aangepast. De aanbesteding is voorzien rond het bouwverlof 2010.

Lebbeke, OCMW site
Het voorontwerp, voor de bouw van 34 appartementen voor bejaarden, werd opgemaakt en ingediend bij de VMSW. De raming bedraagt € 3.115.000,00.

Projecten ter studie

<u>Zottegem</u>	OCMW. site, Deinsbekestraat

E. GESUBSIDIEERDE INFRASTRUCTUUR (AGI) – (huur- en/of koopprojecten)

Projecten in uitvoering in 2009

Zottegem, Tramstatie, infrastructuur- en omgevingswerken
De firma Wegebo voert de werken uit voor de som van € 804.677,80. Het eigen aandeel ten laste van Denderstreek bedraagt € 153.093,00. Inmiddels werden de funderingen van de wegenis en de rioleringswerken ten behoeve van de appartementen van de 2de fase van de Tramstatie uitgevoerd, samen met de omgevingswerken van de 1ste fase.

Letterhoutem, Pastorie, Kerkstraat-Klein Zottegem, omgevingswerken fase 1
De aanbesteding vond plaats op 7 juli 2009. Laagste inschrijver was firma Sporeco, Moorsel, met een bedrag van € 104.386,57. Het eigen aandeel ten laste van Denderstreek bedraagt € 7.346,35. De werken werden gestart op 7 december 2009. Oplevering voorzien omstreeks mei 2010.

Projecten in voorbereiding in 2009

Denderleeuw, Welle, Hertstraat, uitbreiding infrastructuur- en omgevingswerken
De aanbesteding vond plaats op 30 juni 2009. Laagste inschrijver was firma NV De Jonge & Zoon uit Aalst, met een bedrag van € 192.258,34. Het eigen aandeel van Denderstreek bedraagt € 4.734,00. De werken werden gestart op 5 januari 2010. Einde der werken vermoedelijk tegen het bouwverlof.

Goeferdinge, Overpoort, infrastructuur- en omgevingswerken
De aanbesteding vond plaats op 10 november 2009. Laagste inschrijver was NV Soga uit Verrebroek, met een bedrag van € 2.278.081,71. Het eigen aandeel van Denderstreek bedraagt € 717.205,43. Start der werken voorzien op 19 april 2010.

Overboelare, Veldekensdreef, omgevingswerken
Het definitief ontwerp is klaar, zodat de werken aansluitend op de renovatie van de woningen kunnen uitgevoerd worden.

Herzele, Kloosterstraat : omgevingswerken
Het dossier werd opgemaakt en er werd een onderhandelingsprocedure gevoerd. De laagste inschrijver was bvba Wout Verdonck uit Wanzele met een bedrag van € 34.078,55.
Intussen werden de werken uitgevoerd.

Herzele, Sint-Lievenslaan, infra + omgevingswerken
De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken van de heraanleg van de voetpaden en de voortuinen van de woningen. Deze werken zullen aansluitend op de renovatiewerken van de woningen uitgevoerd worden.

Denderleeuw, Iddergem," Carre", Hoekstraat, infrastructuur- en omgevingswerken
De bouwvergunning is bekomen. Het definitief ontwerp is in opmaak. De werken zullen uitgevoerd worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken.

Denderleeuw, Thontlaan, infrastructuur- en omgevingswerken
De ontwerper van de infrastructuurwerken is Arcadis-VDS. Volgens het ontwerp wegenis is een bijkomende verwerving van een klein privaat perceeltje noodzakelijk. Dit is momenteel in onderhandeling.

Ninove, Burchtdam 46, infrastructuur- en omgevingswerken
Het voorontwerp is aangepast aan de opmerkingen van Ruimtelijke Ordening Gent en aan de opmerkingen van de brandweer. De bouwaanvraag werd samen met de bouwaanvraag van de gebouwen begin 2008 ingediend, doch deze werd geweigerd. Een bijkomende verwerving van een klein perceeltje grond dringt zich op om een bouwvergunning te bekomen. De onderhandelingen m.b.t. deze verwerving zijn in uitvoering. (zie Burchtdam : gebouwen)

Schendelbeke, Ooievaarsnest, infrastructuur- en omgevingswerken
Het voorontwerp dient aangepast te worden na aanpassing van het voorontwerp van de gebouwen.

Iddergem, Groebel, infrastructuur- en omgevingswerken
Het voorontwerp, dat diende aangepast te worden aan het nieuwe voorontwerp van de gebouwen, werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering dd. 02/02/2010. De verkavelingsaanvraag met wegenis is in opmaak.

Idegem, Hoogkouter, infrastructuur- en omgevingswerken
Het studiebureau BVP uit Destelbergen, werd aangesteld als ontwerper voor de infrastructuur- en omgevingswerken. De ontwerper is momenteel het voorontwerp aan het aanpassen. De Stad dient initiatief te nemen om de ontsluitingsweg van het project te verwerven.

Burst, Ninovestraat, infrastructuur- en omgevingswerken
Het studiebureau BVP uit Destelbergen, werd aangesteld als ontwerper voor de infrastructuur- en omgevingswerken. Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering. De verkavelingsaanvraag met wegenis is in opmaak.

Zottegem, Rup Lelie
De ontwerper heeft het voorontwerp van de 1e fase aangepast aan de opmerkingen van alle partijen en het werd gunstig geadviseerd op de projectvergadering. De verkavelingsaanvraag met wegenis werd ingediend. De aanbesteding is voorzien omstreeks het bouwverlof.

Zottegem, Bijloke fase 4
Studiebureau De Moor uit Balegem werd aangesteld als ontwerper. Het voorontwerp is in opmaak.

2. Algemeen beheer

De Raad van Bestuur kwam zes maal bijeen in vergadering; het Beperkt Bestuur vergaderde twaalf maal.
Het Intern auditcomité kwam drie maal bijeen in vergadering. Bijzondere aandacht ging uit naar de procedure 'inschrijvingen kandidaat-huurders' – 'toewijzingen kandidaat-huurders' - 'huurprijsberekening huurders' – 'inschrijvingen kandidaat-kopers' en tot slot 'toewijzingen koopwoningen'.
Op 31 december 2009 telde de vennootschap 15 personeelsleden. In de jaarrekening werd de sociale balans opgenomen.

3. Commentaar op de jaarrekening

ACTIVA

De materiële vaste activa zijn gedurende het jaar 2009 gestegen van € 92.443.343,26 naar € 105.403.206,81 wat een verhoging van € 12.959.863,55 betekent. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de uitbreiding van ons patrimonium.
Belangrijke mutaties zijn de volgende:
- de aanschaffingen gedaan voor activa in aanbouw voor € 15.394.618,43.
- de overboekingen van de in 2009 opgeleverde werken:
  naar het huurpatrimonium voor € 4.658.146,95
  naar grote onderhoudswerken voor € 716.829,53
- de afboeking van de waarde van de verkochte tuingrond te Aalst, Affligemdreef
- de afboeking van de waarde van de 1 verkochte huurwoning (gebouw + grond + CV)
- in de koopsector: verkoop van 10 woningen te Welle, Hertstraat 3°fase
  verkoop van 1 appartement te Sint-Lievens-Houtem
  verkoop van 1 wederingekochte woning te Hofstade
- de boeking van 23 nieuwe keukens voor € 28.213,70
- het vernieuwen van de CV ketel in 12 woningen voor € 9.103,88
- de afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering
- de toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

De waarde van de opgenomen voorraad bedraagt € 24.208,11.
De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt € 4.447.539,42.
De vorderingen op ten hoogste één jaar zijn gedaald van € 3.695.378,90 naar € 2.313.256,54.
Het tegoed op de huurders bedraagt € 14.200,10 en het tegoed van handelsvorderingen bedraagt € 2.107,76.
De rubriek overige vorderingen bevat een totaal bedrag van € 1.994.934,78 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies.
Er is dit jaar een totaal bedrag van € 1.276.519,91 aan kapitaalsubsidies ontvangen.
Daarnaast omvat de rubriek overige vorderingen de terug te vorderen BTW (€ 23.444,48), het tegoed als gevolg van toegestane subsidies art.80 (€ 224.110,60), het tegoed op Dexia voor de intresten van het 4de kwartaal 2009 (€ 455,46), het tegoed op de VMSW voor de toegekende fee op de huurwaarborgen (€ 121,59), het tegoed van toegekende huursubsidies (€ 1.839,27), het tegoed op verzekeringsmaatschappijen (€ 589,39), diverse vorderingen (€ 13.381,81), en de nog te ontvangen huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (€ 38.071,30).

De liquide middelen bedragen € 5.108.239,46 en bevatten een bedrag van € 1.224.851,49 aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW.
De rubriek overlopende rekeningen, in de jaarrekening vermeld voor een bedrag van € 20.934,99, is de uitdrukking van de over te dragen kosten van facturen ontvangen in 2009 voor kosten van 2010 (€ 12.784,05), en de reeds betaalde erelonen voor toekomstige projecten in de koopsector (€ 8.150,94).

PASSIVA

Het eigen vermogen van onze maatschappij bedraagt € 31.586.360,59.
Het geplaatst kapitaal van € 93.715,00 wordt vertegenwoordigd door 37.486 aandelen met een nominale waarde van € 2,50.
De wettelijke reserve bedraagt € 9.371,50 wat overeenstemt met 10% van het geplaatst kapitaal.
Het eigen vermogen steeg enerzijds door de toevoeging van het resultaat van het boekjaar aan de onbeschikbare reserve, de toevoeging van de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van tuingrond en van 1 huurwoning en daalde anderzijds met de opneming in het resultaat van 2% van de meerwaarde op woningen gerealiseerd in de jaren 1996 tot en met 2009 en wederbelegd in dezelfde jaren in volgende werven:

1996/1997	Aalst, Dendermondsesteenweg	(€ 1.891,07)
2000	Ninove, Geraardsbergsestraat	(€ 7.778,28)
2001	Geraardsbergen, Stationsplein	(€ 4.516,39)
2002	Haaltert, 4 woningen	(€ 1.204,26)
2004	Lede, Zwaluwstraat	(€ 5.377,40)
2005	Borsbeke, Vondelstraat	(€ 4.548,94)
2006	Zottegem, Meire/Ledebergstraat	(€ 1.580,69)
2008	Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	(€ 6.547,75)
2009	Erpe-Mere, Oudstwg/Prinsdaal 2°fase	(€ 2.530,95)

De afboeking op kapitaalsubsidies op basis van de toegepaste afschrijvingen bedraagt € 236.405,95.

Dit boekjaar werden voor € 1.186.264,16 voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken aangelegd en er werd voor € 875.660,58 aangewend.
De provisie hangende geschillen omvat € 210.000,00 voor de werf te Aalst, O.L.Vrouwplein.
De geboekte uitgestelde belastingen hebben betrekking op de kapitaalsubsidies en de gespreid te belasten meerwaarden.

De schulden op meer dan één jaar ten bedrage van € 73.962.187,20 vertegenwoordigen:
- de leningschuld tegenover de VMSW (€ 71.651.015,26)
- de leningschuld tegenover Domus Flandria (€ 1.081.730,70)
- de ontvangen huurwaarborgen (€ 1.229.441,24)

De schulden op ten hoogste één jaar omvatten als belangrijkste posten:
- de annuïteiten die binnen het jaar vervallen voor € 2.417.926,90
- de annuïteit verschuldigd aan de VMSW voor € 82.263,50
- de schulden tegenover de leveranciers voor € 2.476.378,91, de nog te ontvangen facturen subsidies en leveranciers voor € 855.002,56 en de nog te ontvangen facturen aannemers voor opgeleverde werven in de koopsector voor € 324.619,18

- de schuld tegenover de directe belastingen voor nog te ontvangen aanslagbiljetten inzake vennootschapsbelasting voor € 434,61 (raming supplement aj.2008-ink.2007),
voor € 434,61 (raming supplement aj.2009-ink.2008),
voor € 434,61 (raming supplement aj.2010-ink.2009),
- de geraamde schuld betreffende onroerende voorheffing voor € 373.100,00
- de verschuldigde bedrijfsvoorheffing december (€ 10.090,30)
- het saldo van de te betalen wedden (€ 537,36)
- de aangelegde provisie voor vakantiegeld voor € 77.986,85.

De overige schulden bevatten hoofdzakelijk de vooruitbetaalde huur (€ 77.267,18), de te betalen dividenden, ontvangen voorschotten van kopers voor gronden, huurwoningen en koopwoningen (€ 3.502,89), de ontvangen dossierkosten van de koopsector (€ 19.019,12), de vooruitbetaalde verzekeringspremies (€ 761,14), de schuld aan de verzekeringsmaatschappij DVV (€ 3.508,27), de nog door te storten registratiekosten en de diverse crediteuren.

De rubriek overlopende rekeningen op het passief van de balans voor € 178.295,23 omvat:
- de toe te rekenen interest Domus Flandria (€ 27.271,18)
- de toe te rekenen intrest VMSW (€ 143.673,67)
- de overeenkomst met Vandenameele (€ 7.350,38)

RESULTATENREKENING

Opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten stegen van € 8.727.766,13 naar € 8.873.704,97.
Het bedrag van huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt € 6.180.879,38, wat een stijging inhoudt van 1,05 % die toe te schrijven is aan de nieuwe huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.
De omzet van de koopsector bedraagt € 2.209.756,92.
De omzet van facturen voor herstellingen ten laste van de huurders bedraagt € 2.879,95.
De rubriek "andere bedrijfsopbrengsten" voor een bedrag van € 480.188,72 omvat de huursubsidie Domus Flandria, de tegemoetkoming Domus Flandria, de ontvangen beheersvergoeding van de VMSW voor afgesloten leningen, de ontvangen commissies van verzekeringsmaatschappijen, de inkomsten van dossierkosten koopwoningen en leningen, recuperaties van kosten, de ontvangen schadevergoedingen van verzekeringsmaatschappijen, de vergoedingen voor voortijdige verkopen, de recuperatie van de toegestane huurverminderingen via de onroerende voorheffing en de diverse bedrijfsopbrengsten.
De opbrengsten uit de vlottende activa zijn € 67.448,80.
De andere financiële opbrengsten voor € 241.792,74 bevatten hoofdzakelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de ontvangen moratoriumintresten.

De uitzonderlijke opbrengsten van € 133.830,23 zijn de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 1 huurwoning, de verkoop van de tuingrond en de gerecupereerde registratierechten.
De andere uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 508,19.

Er werd € 12.835,96 aan uitgestelde belastingen onttrokken wegens terugneming op de kapitaalsubsidies en € 1.953,35 wegens terugneming op gespreid te belasten meerwaarden.
Er werd € 35.975,73 onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

Kosten

Tegenover vorig boekjaar daalden de bedrijfskosten van € 7.882.213,99 naar € 7.510.505,16.
De kostprijs van de aangekochte wisselstukken bedraagt € 20.472,75 en door de verkoop van wisselstukken aan Cofely en schroot daalde de voorraad met € 28.287,01.
Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor € 1.901.707,57.
Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector voor € 1.670.949,44.

De kosten voor diverse goederen en diensten (€ 2.405.793,35) omvatten alle administratieve kosten, de onderhoudskosten aan het patrimonium, kosten voor energie, verzekeringen, erelonen, representatiekosten, brandstofkosten, de beheersvergoeding VMSW, de zitpenningen en de bijdrage voor de publieke mandatarissen.

De personeelskosten bedragen € 719.672,45.

De afschrijvingen toegepast volgens de waarderingsregels bedragen € 1.962.904,63.
Verder noteren wij ook de waardevermindering en terugneming op de oninbare huren, de toevoeging en de terugneming van de provisie voor grote onderhouds- en herstellingskosten.

De post ‘andere bedrijfskosten’ bevat hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten voor financiële schulden bedragen € 1.655.262,13.

De uitzonderlijke kosten van dit boekjaar bedragen € 5.244,45.
Er is voor dit boekjaar € 434,61 vennootschapsbelasting verschuldigd.
(34% op de dividenduitkering)

Van het resultaat van het boekjaar werd € 133.623,18 overgeboekt naar de vrijgestelde reserves als reserve voor wederopbouw, zodat het te bestemmen winstsaldo van het boekjaar van € 62.167,70 bedraagt, te verdelen als volgt:

Toevoeging aan de reserves:	60.889,45 euro
Te betalen dividend:	1.278,25 euro

---

4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

5. 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.

6. Onderzoek en ontwikkeling

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

7. Kapitaalmutaties

Het kapitaal blijft onveranderd op € 93.715,00.

8. 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.

9. Bijzondere werkzaamheden commissaris en prestaties verricht door de commissaris of vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft

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

10. Decharge bestuurders en commissaris

Als gevolg van de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris, décharge te verlenen voor het uitgeoefende mandaat in het boekjaar 2009.

11. Benoemingen bestuurders

Het mandaat van bestuurder van de heren Désiré De Saedeleer, Roger Van Keymeulen en Stefaan Vercamer vervalt bij gelegenheid van de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur stelt voor aan de Algemene Vergadering het mandaat van bestuurder van de heren Désiré De Saedeleer, Roger Van Keymeulen en Stefaan Vercamer te hernieuwen voor een statutaire periode van 4 jaar.

Benoeming commissaris
Bij gelegenheid van deze Algemene Vergadering vervalt het mandaat van commissaris van de BV NV Van Impe, Mertens & Associates, Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 9300 Aalst, Keizersplein 44, vertegenwoordigd door de heer Herman Van Impe en de heer Joris Mertens.
De Raad van Bestuur stelt de Algemene Vergadering voor :
de BV NV Van Impe, Mertens & Associates, Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 9300 Aalst, Keizersplein 44, vertegenwoordigd door de heer Herman Van Impe en de heer Joris Mertens, te herbenoemen als commissaris voor een statutaire periode van drie jaar, eindigend bij de Algemene Vergadering van 2013. De bezoldiging wordt vastgesteld op 5.389,52 euro per jaar, exclusief IBR-bijdrage en BTW, jaarlijks indexeerbaar en betaalbaar per trimester.

12. Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

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 bouwmaatschappij.

Wij danken de voltallige Vlaamse regering en in het bijzonder de heer M. Keulen, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering en de heer D. Van Mechelen, Vlaams Minister van Financiën, Begroting, Fiscaliteit, gewestelijke aspecten van het Kredietbeleid, het Economisch overheidsinstrumentarium en de Ruimtelijke Ordening, voor hun steun en vertrouwen die onder meer tot uiting komen in het ter beschikking stellen van de nodige middelen. Na de verkiezingen van 7 juni 2009 voor een nieuw Vlaams parlement werden deze opgevolgd door de ministers Van den Bossche F. (Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie) en Muyters Ph. (o.m. Vlaams minister van financiën en Ruimtelijke Ordening).

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 (AGI) en het departement Financiën en Begroting.

De zeer goede samenwerking tussen de leden van de Raad van Bestuur, het Beperkt Bestuur, 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 2009 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, 28 mei 2010

De Raad van Bestuur

Namens de Raad van Bestuur,

De Directeur, De Voorzitter,

Eddy DE VLIEGER Leonard QUINTELIER

Jaarrekening

Periode van 01.01.2009 tot 31.12.2009

Vorig boekjaar van 01.01.2008 tot 31.12.2008

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	*105.403.206,81*	*92.443.343,26*
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.3	22/27	*105.403.206,81*	*92.443.343,26*
Terreinen en gebouwen		22	*79.411.145,54*	*76.442.302,00*
Installaties, machines en uitrusting		23	*313,39*	*626,78*
Meubilair en rollend materieel		24	*39.227,30*	*67.535,84*
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*25.952.520,58*	*15.932.878,64*
Financiële vaste activa	5.4/ 5.5.1	28	.....	.....
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	.....	.....
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	.....	.....
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*11.914.178,52*	*13.534.630,41*
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*4.471.747,53*	*4.282.475,79*
Voorraden		30/36	*4.471.747,53*	*4.282.475,79*
Grond- en hulpstoffen		30/31	*24.208,11*	*52.495,12*
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	*4.447.539,42*	*4.229.980,67*
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*2.313.256,54*	*3.695.378,90*
Handelsvorderingen		40	*16.307,86*	*17.710,82*
Overige vorderingen		41	*2.296.948,68*	*3.677.668,08*
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	*5.108.239,46*	*5.534.841,43*
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	*20.934,99*	*21.934,29*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*117.317.385,33*	*105.977.973,67*

PASSIVA

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN ....(+)/(-)		10/15	*31.586.360,59*	*31.804.944,52*
Kapitaal	5.7	10	*31.955,09*	*31.955,09*
Geplaatst kapitaal		100	*93.715,00*	*93.715,00*
Niet-opgevraagd kapitaal		101	*61.759,91*	*61.759,91*
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	*13.705.904,40*	*13.554.238,56*
Wettelijke reserve		130	*9.371,50*	*9.371,50*
Onbeschikbare reserves		131	*3.585.269,27*	*3.524.379,82*
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	*3.585.269,27*	*3.524.379,82*
Belastingvrije reserves		132	*10.111.263,63*	*10.020.487,24*
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies) ....(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	*17.848.501,10*	*18.218.750,87*
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	*4.860.565,77*	*4.565.147,66*
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	*3.806.258,43*	*3.495.654,85*
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	*3.596.258,43*	*3.285.654,85*
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	*210.000,00*	*210.000,00*
Uitgestelde belastingen		168	*1.054.307,34*	*1.069.492,81*
SCHULDEN		17/49	*80.870.458,97*	*69.607.881,49*
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	*73.962.187,20*	*64.021.483,08*
Financiële schulden		170/4	*72.732.745,96*	*64.021.483,08*
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	*71.651.015,26*	*62.807.785,62*
Overige leningen		174	*1.081.730,70*	*1.213.697,46*
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	*1.229.441,24*	.....
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	*6.729.976,54*	*5.403.886,18*
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	*2.417.926,90*	*2.027.282,34*
Financiële schulden		43	*82.263,50*	.....
Kredietinstellingen		430/8	*82.263,50*	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	*3.656.000,65*	*2.901.834,07*
Leveranciers		440/4	*3.656.000,65*	*2.901.834,07*
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	*463.018,34*	*110.792,23*
Belastingen		450/3	*384.494,13*	*17.143,57*
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	*78.524,21*	*93.648,66*
Overige schulden		47/48	*110.767,15*	*363.977,54*
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	*178.295,23*	*182.512,23*
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	*117.317.385,33*	*105.977.973,67*

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	*8.873.704,97*	*8.727.766,13*
Omzet	5.10	70	*8.393.516,25*	*8.286.191,93*
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	*480.188,72*	*441.574,20*
Bedrijfskosten (+)/(-)		60/64	*7.510.505,16*	*7.882.213,99*
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	*1.719.709,20*	*2.045.183,02*
Aankopen		600/8	*1.922.180,32*	*3.189.029,02*
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	*-202.471,12*	*-1.143.846,00*
Diensten en diverse goederen		61	*2.405.793,35*	*1.994.842,29*
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	*719.672,45*	*750.916,62*
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	*1.962.904,63*	*1.917.139,11*
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	*6.106,26*	*7.046,23*
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10	635/7	*310.603,58*	*709.646,12*
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	*385.715,69*	*457.440,60*
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	*1.363.199,81*	*845.552,14*
Financiële opbrengsten		75	*309.241,54*	*550.273,23*
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	*67.448,80*	*316.518,04*
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	*241.792,74*	*233.755,19*
Financiële kosten (+)/(-)	5.11	65	*1.656.074,87*	*1.457.835,59*
Kosten van schulden		650	*1.655.262,13*	*1.457.103,20*
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten (+)/(-)		652/9	*812,74*	*732,39*
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)		9902	*16.366,48*	*-62.010,22*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	*134.338,42*	*1.050.084,09*
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	*133.830,23*	*1.018.564,48*
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	*508,19*	*31.519,61*
Uitzonderlijke kosten .....(+)/(-)		66	*5.244,45*	*8.101,16*
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) .....(+)/(-)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	.....	.....
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	*5.244,45*	*8.101,16*
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten .....(-)		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting .....(+)/(-)		9903	*145.460,45*	*979.972,71*
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	*14.789,31*	*14.329,20*
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat .....(+)/(-)	5.12	67/77	*434,61*	*-66.468,78*
Belastingen		670/3	*434,61*	*434,61*
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	*66.903,39*
Winst (Verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)		9904	*159.815,15*	*1.060.770,69*
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	*35.975,73*	*33.444,78*
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	*133.623,18*	*1.008.564,47*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)		9905	*62.167,70*	*85.651,00*

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) .....(+)/(-)	9906	*62.167,70*	*85.651,00*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	*62.167,70*	*85.651,00*
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	*60.889,45*	*84.372,75*
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	*60.889,45*	*84.372,75*
Over te dragen winst (verlies) .....(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	*1.278,25*	*1.278,25*
Vergoeding van het kapitaal	694	*1.278,25*	*1.278,25*
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*102.639.427,30*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	*274.361,11*	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	*49.129,62*	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	*4.658.146,95*	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	*107.522.805,74*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	*26.197.125,30*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	*1.934.282,70*	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	*19.747,80*	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	*28.111.660,20*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	*79.411.145,54*	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	24.411,78
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	24.411,78	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxx	23.785,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	313,39	
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	24.098,39	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	313,39	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*439.212,74*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	*439.212,74*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	*371.676,90*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	*28.308,54*	
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	*399.985,44*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	*39.227,30*	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*15.932.878,64*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	*15.394.618,42*	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	*716.829,53*	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	*-4.658.146,95*	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	*25.952.520,58*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
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)	*25.952.520,58*	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Over te dragen kosten	*12.784,05*
Kosten aan te kopen onroerende goederen	*3.035,26*
Erelonen toekomstige projecten	*5.115,68*

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*	*93.715,00*
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	(100)	*93.715,00*	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
aandelen met nominale waarde 2,50 euro		*93.715,00*	*37.486*
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Aandelen op naam	8702	*xxxxxxxxxxxxxx*	*37.486*
Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen	8703	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	*61.759,91*	*xxxxxxxxxxxxx*
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	*xxxxxxxxxxxxx*	.....
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
Diverse aandeelhouders		*61.759,91*	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

	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	.....

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT	
Bouwonderneming De Cock	*210.000,00*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	*2.403.604,99*
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	*2.271.638,23*
Overige leningen	8851	*131.966,76*
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	*14.321,91*
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	*2.417.926,90*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	*6.776.841,82*
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	*6.119.217,63*
Overige leningen	8852	*657.624,19*
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	*6.776.841,82*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	*65.955.904,14*
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	*65.531.797,63*
Overige leningen	8853	*424.106,51*
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	*1.229.441,24*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	*67.185.345,38*

	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	*10.090,30*
Geraamde belastingschulden	450	*374.403,83*
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	*78.524,21*

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen intrest NFS vaste ann/aflossingsfase	*50.945,52*
Toe te rekenen intrest marktconforme leningen	*92.728,15*
Toe te rekenen intrest Domus Flandria	*27.271,18*
Over te dragen opbrengsten	*7.350,38*

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	*174.529,43*	*181.763,86*
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	*15*	*16*
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*13,8*	*13,1*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	*17.457*	*16.957*
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	*497.901,40*	*516.661,01*
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	*138.725,39*	*149.922,77*
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	*50.674,53*	*48.741,13*
Andere personeelskosten .....(+)/(-)	623	*32.371,13*	*35.591,71*
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
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	*11.629,76*	*10.557,13*
Teruggenomen	9113	*5.523,50*	*3.510,90*
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	*1.186.264,16*	*1.265.490,73*
Bestedingen en terugnemingen	9116	*875.660,58*	*555.844,61*
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	*375.744,90*	*444.775,28*
Andere	641/8	*9.970,79*	*12.665,32*
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 EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	*236.405,95*	*230.462,82*
Interestsubsidies	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501	.....	.....
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	*153.940,27*	*76.637,10*
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			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

	Boekjaar
UITZONDERLIJKE RESULTATEN	
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten	
Diverse uitzonderlijke opbrengsten	*508,19*
.....	.....
.....	.....
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten	
Diverse uitzonderlijke kosten	*5.244,45*
.....	.....
.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	*434,61*
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen	9137	*434,61*
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	.....
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		
.....		.....
.....		.....
.....		.....
.....		.....

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

	Codes	Boekjaar
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	9141	*3.687.694,42*
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	*3.687.694,42*
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	*35.338,54*	*98.770,83*
Door de onderneming	9146	*108.003,17*	*133.992,74*
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	*155.076,66*	*170.452,37*
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 door de onderneming 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 door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	
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		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
Borgstellingen aannemers		*972.801,80*
Aankoopverplichtingen leveranciers begroot op		*5.850.000,00*
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

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

BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

1) Hangend geschil jegens De Toren: de zaak werd op de rol geplaatst en besluiten werden neergelegd

2) Erfpacht voor de grond te Herzele (Kloosterstraat) voor 99 jaar en voor een bedrag van 942,00 euro per jaar tot en met 2093. (942,00 euro x 83 jaar = 78,186,00 euro)

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE 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		
.....		
.....		
.....		
.....		

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regeling 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; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld:

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
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		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
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	*30.085,02*
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	*6.521,32*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

Nr.	*BE 0400.268.025*	VOL 6

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds *(boekjaar)*	2. Deeltijds *(boekjaar)*	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(boekjaar)*	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(vorig boekjaar)*
Gemiddeld aantal werknemers	100	*12,0*	*3,0*	*13,8 (VTE)*	*13,1 (VTE)*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	*16.613*	*844*	*17.457 (T)*	*16.957 (T)*
Personeelskosten	102	*684.878,18*	*34.794,27*	*719.672,45 (T)*	*750.916,62 (T)*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	..... *(T)*	..... *(T)*

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	*12*	*3*	*13,8*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	*11*	*3*	*12,8*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	*1*	.....	*1,0*
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	*7*	.....	*7,0*
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	*1*	.....	*1,0*
hoger niet-universitair onderwijs	1202	*6*	.....	*6,0*
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	*5*	*3*	*6,8*
lager onderwijs	1210	.....	*1*	*0,5*
secundair onderwijs	1211	*4*	*2*	*5,3*
hoger niet-universitair onderwijs	1212	*1*	.....	*1,0*
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	*1*	.....	*1,0*
Bedienden	134	*11*	*2*	*12,3*
Arbeiders	132	.....	*1*	*0,5*
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 die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	.....	.....	.....
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	.....	.....	.....
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 het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	*1*	.....	*1,0*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	*1*	.....	*1,0*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	*1*	.....	*1,0*
Brugpensioen	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	.....	.....	.....
Andere reden	343	.....	.....	.....
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	

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 over 50 jaar: 2 % van de kostprijs van de werf (grond niet inbegrepen)
- renovatiewerken aan woningen van vóór 1996, uitgevoerd vóór 1996, over 20 jaar: 5 % van de kostprijs
- renovatiewerken aan woningen van vóór 1996, uitgevoerd vanaf 1996:
  over 15 jaar: 6,67 % van de kostprijs voor dakrenovaties en keukeninstallaties
  over 20 jaar: 5 % van de kostprijs voor het vernieuwen van opritten
  over 33 jaar: 3,03 % van de kostprijs voor het vernieuwen van elektrische installaties
  over 50 jaar: 2 % van de kostprijs voor de renovatie van de woning
- renovatiewerken aan woningen aangekocht vanaf 1997 over 15 jaar: 6,667% van de kostprijs
- de garages, autoboxen en bergplaatsen over 33 jaar: 3,03 % van de kostprijs
- de garages vanaf 2002 over 50 jaar: 2 % van de kostprijs
- de administratieve gebouwen:
  over 33 jaar of 3 % 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 installaties voor centrale verwarming:
  over 20 jaar: 5 % van de aanschaffingswaarde (werken vóór 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) verkregen of tot stand is gebracht, wordt voor 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 € 1.994.934,78 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies op het einde van het boekjaar.
Tijdens het boekjaar 2009 werden geen vaste beloften van subsidies geboekt.
Er werd voor € 1.276.519,91 aan kapitaalsubsidies ontvangen tijdens het boekjaar 2009.

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

- voor Dorps- en Stadsherwaardering:
  - Steen/Bokerstraat 1°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
  - Centrale verwarming Steen/Bokerstraat 1°fase: 5 % van de toegekende subsidie
  - Steen/Bokerstraat 2°fase: 2 % van de toegekende subsidie
  - Steenstraat 3°fase: 2 % van de toegekende subsidie
- voor Vlaamse Tewerkstellingsconferentie:
  - Outer, buitenschrijnwerkerij: 6,667 % 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
- voor Sloop- en Infrastructuurwerken:
  - Zottegem, Meire/Ledeberg: 2% van de toegekende subsidie
  - Bambrugge, Oudstwg/Prinsdaal 1°fase: 2% van de toegekende subsidie
  - Denderleeuw, Rodenbachstraat: 2% van de toegekende subsidie
  - Bambrugge, Oudstwg/Prinsdaal 2° fase: 2% van de toegekende subsidie
  - Zottegem, Nieuwstraat/Kazernestraat: 2% van de toegekende subsidie

De aangelegde voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken bedraagt 10 % van de basishuren van het geheel van de gebouwen (woningen, appartementen, garages en staanplaatsen).

De huurwaarborgen van de huurders zijn geplaatst bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW) zoals voorzien in het kaderbesluit sociale huur van 12/10/2007, volgens de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering.
Op 31 december 2009 is er door onze vennootschap € 1.224.851,49 geplaatst bij de VMSW.

Verslag van de commissaris

ViasDFK

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK CVBA
Heilig Hartlaan 44
9300 AALST

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Jaarrekening per 31.12.2009

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 117.317.385,33 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 62.167,70 EUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van de geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle gevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen en dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voormelde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

BV NV Van Impe, Mertens & Associates SC SA
Hoekstraat 2 - B-1000 Brussel • rue de l'Angle 2 - B-1000 Bruxelles
Keizersplein 44 - B-9300 Aalst
Dexia 068-2415417-47 • KBC 737-0275502-65
BTW/TVA BE 0468.571.069 • RPR/RPM Brussel/Bruxelles
E-mail: info@viasdfk.be • Website: www.viasdfk.be

Vias DFK is an independant member of DFK International

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

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

Opgemaakt te Aalst, op 12 mei 2010.

BV NV Van Impe, Mertens & Associates
Vertegenwoordigd door

Joris MERTENS
Vennoot

Herman VAN IMPE
Vennoot

Bijlagen

1. HUURPATRIMONIUM

1.1.1. Aantal woongelegenheden op 31/12/2009

Appartementen	649
Eengezinswoningen	990
Totaal :	**1639**

1.1.2. Aantal winkel- en kantoorruimten

Aalst, Dendermondsesteenweg 12	1
Hofstade, Dorp 51	1
Geraardsbergen, Stationsplein 23	1
Aalst, Onze Lieve Vrouwplein 20	1
Totaal :	**4**

1.1.3. Aantal clubhuizen

Lede, Wijk Kleine Kouter,'t Kantientje	1
Zottegem, Wijk Bijloke, De Zoeten Inval	1
Totaal :	**2**

1.2. Types woongelegenheden

Seniorenwoning 1 slaapkamer	164
Traditionele woning 1 slaapkamer	2
Studio	3
Appartement 1 slaapkamer	157
Atrium 1 slaapkamer	10
Seniorenwoning 2 slaapkamers	91
Traditionele woning 2 slaapkamers	12
Appartement 2 slaapkamers	266
Duplex 2 slaapkamers	38
Atrium 2 slaapkamers	32
Traditionele woning 3 slaapkamers	406
Appartement 3 slaapkamers	66
Duplex 3 slaapkamers	112
Atrium 3 slaapkamers	60
Bel-étage 3 slaapkamers	60
Traditionele woning 4 slaapkamers	138
Appartement 4 slaapkamers	3
Traditionele woning 5 slaapkamers	19
Totaal :	**1639**

1.3. Aantal woongelegenheden per gemeente

		1	2	3	4	5	6	
			-	+	+	-	=	
Aalst	Dendermondsesteenweg	6					6	
	Alfred Kelder-/De Ridderstraat	28					28	
	Onze Lieve Vrouwstraat	6					6	
	Heilig Hartlaan (*)	4					4	
	De Ridderstraat(St Jan de Deo)	25					25	
	Withuisstraat	31					31	
	Appelstr/O-L-Vrouwplein	14					14	
	Erembodegem II	46	3				43	
	Hofstade I	26	11	8	7	1	29	
	Hofstade, Hoogstraat (**)	2					2	
								188
Denderleeuw	Welle, Kerkstraat	2	1				1	
	Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	12					12	
								13
Erpe-Mere	Burst I	25	22				3	
	Burst II	66	15		7	1	57	
	Erondegem	24	10				14	
	Erpe	33	8				25	
	Mere	70	2	1	9	1	77	
	Oudenaardsesteenweg 401 (*)	1					1	
	Bambruggedorp	17					17	
	Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal	15					15	
								209
Geraardsbergen	Frans Renswijk	19	18				1	
	Gasthuisstraat 169 (*)	1					1	
	Concordia, 1° fase	34		5			39	
	Concordia, 2° fase	36					36	
	Concordia, 3° fase	23					23	
	Concordia, 4° fase	8					8	
	Steen-/Bokerstraat 1° fase	9					9	
	Steen-/Bokerstraat 2° fase	14					14	
	Steenstraat 3° fase	18					18	
	Weverijstraat	5					5	
	Stationsplein	9					9	
	Goeferdinge,Overpoort	80	6		10	1	83	
	Goeferinge, Kastanjestraat	13					13	
	Moerbeke	20	5				15	
	Onkerzele	2	1				1	
	Overboelare	10					10	
	Schendelbeke	34	8		1	1	26	
								311
Haaltert	Haaltert I	10	1				9	
	Haaltert II	87	16	26	6	3	100	
								109

		1	2 -	3 +	4 +	5 -	6 =	
Herzele	Herzele	52	3				49	
	Herzele, Kloosterstraat	15					15	
	Herzele, Schoolstraat	3					3	
	Herzele, Kloosterstraat/Invaliden	16					16	
	Borsbeke, Vondelstraat	10					10	
								93
Lede	Kleine Kouter	171	15		9	2	163	
	Oordegem, Klinkaard	17		1			18	
								181
Ninove	Aspelare	42	22		5	2	23	
	Okegem	23	2				21	
	Outer	78	32		6	1	51	
	Ninove, Geraardsbergsestraat	18					18	
	Ninove, A. De Riemaeckerstraat	42					42	
								155
Zottegem	Bijloke	168	15		11	7	157	
	Deinsbekestraat	24					24	
	Ledebergstraat / Meire	17					17	
	Tramstatie, fase I	25					25	
								223
St-Lievens-Houtem	Hofkouter	8					8	
								8
Lebbeke	Lebbeke I	38	3				35	
	Lebbeke II	48	6				42	
								77
Lierde	Bosveldstraat	32	2				30	
	Deftinge	18					18	
								48
TOTAAL		**1750**	**227**	**41**	**71**	**20**	**1615**	**1615**

(1) aantal gebouwde huurwoningen
(2) aantal verkochte huurwoningen
(3) aantal omgeschakelde koopwoningen naar huurwoningen
(4) aantal wederingekochte/teruggekochte woningen
(5) aantal herverkochte woningen
(6) aantal verhuurde woningen

(*) verworven uit de privé sector
(**) verworven van collega's "Ons Zonnig Huis"

1.4.1.	**Aantal afzonderlijke garages autostelplaatsen/carports**	garages	autostelplaatsen	carports
Aalst	Alfred Kelderstraat		27	
	De Ridderstraat 39		9	
	Withuisstraat	17		
	Appelstraat		14	
Erembodegem		28		
Hofstade		11		
Denderleeuw	Rodenbachstraat		2	
Burst II		13		
Mere		16		
Bambrugge		13		
Erondegem		1		
Geraardsbergen	Bokerstraat		9	
	Steenstraat		7	
	Concordia I		26	
	Concordia II	4	26	
Goeferdinge	Overpoort	15		
	Kastanjestraat	6		
Overboelare		9		
Haaltert		17		
Herzele	St. Lievenslaan / Kloosterstraat	16		
	Schoolstraat			2
Lede		95		
Oordegem		14		
Aspelare		12		
Okegem		5		
Zottegem		53		5
Lebbeke		14		
Lierde		6		
Deftinge	Buurthuisplein	2		3
St-Lievens-Houtem	Hofkouter		3	
Ninove	Armand De Riemaeckerstraat		42	
	Totaal :	367	165	10

1.4.2.	**Aantal afzonderlijke bergplaatsen**	
Aalst	Withuisstraat	7
Erembodegem	Stijn Streuvelsstraat	1
Burst	Ruiterstraat	1
Geraardsbergen	Steenstraat 2° fase	1
	Bokerstraat 2° fase	2
	Concordia 1° fase	2
	Concordia 2° fase	9
Herzele	Kloosterstraat	10
Zottegem	Bijlokestraat	3
	Totaal :	33

2. KOOPWONINGEN

2.1. Aantal woningen BA 1

		Gebouwd	Verkocht
	Erembodegem I	34	34

2.2. Aantal woningen BA 2

		(1)	(2)	(3)
Aalst	Erembodegem II	32		32
	Hofstade I	46	10	36
Erpe-Mere	Burst I	8		8
	Burst II	53	4	49
	Erondegem	12		12
	Mere	72	9	64
Geraardsbergen	Goeferdinge	21	7	14
	Schendelbeke	34		34
	Concordia 1° fase	7	5	2
Haaltert	Haaltert I	18		18
	Haaltert II	83	29	54
Lede	Lede	144	5	139
Ninove	Outer	18		18
Zottegem	Bijloke	151	4	147
Lebbeke	Lebbeke I	18		18
	Lebbeke II	52		52
	Totaal :	**769**	**73**	**697**

(1) aantal gebouwde koopwoningen
(2) aantal omgeschakelde, wederin- en teruggekochte woningen
(3) aantal verkochte koopwoningen

2.3.	**Koopwoningen**			
Aalst	Aalst	Hof Somergem	81	
	Nieuwerkerken	School- en Dwarsstraat	28	
	Hofstade	Biest	76	
		Dorp	27	
		Terbeken	22	
	Gijzegem	Dries	24	
		Mimosastraat	96	
	Herdersem	Harding	77	
	Meldert	Goossenbroeck	33	
				464
Denderleeuw	Denderleeuw	Ringlaan	152	
		Wijngaardstraat/Steenweg	11	
		De Brabanterstraat	20	
	Iddergem	Braamvelden	92	
		Leliestraat	14	
		Parochiestraat	10	
	Welle	Steenveld	284	
		Hertstraat	24	
				607
Erpe-Mere	Erpe	Schonegem	62	
				62
Haaltert	Kerksken	Deeskensveld	69	
				69
Ninove	Ninove	Ter Duyst	190	
		Klein Brabant	15	
	Meerbeke	Sint-Pieterstraat	58	
		Elsbeekstraat	48	
		Vlinderlaan/Stenweg	12	
				323
Sint-Lievens-Houtem	Sint-Lievens-Houtem	Tuinwijk	70	
		Paardenmarkt	13	
	Vlierzele	Luykerveld	3	
				86
		Totaal		**1611**

3. SOCIALE VERKAVELINGEN

Kavels		Gerealiseerd	Verkocht	Wederingekocht	Herverkocht	Te Koop
Aspelare		8	8	1	1	
Zottegem		15	15			
Haaltert	lot 1	58	58	4	4	
	lot 2	6	6			
	lot 3	17	17			
Herzele	lot 1	72	72	2	2	
	lot 2	51	51	5	5	
Aalst	lot 1	3	3			
	lot 2	22	22	1	1	
Moerbeke	lot 1	7	7	1	1	
	lot 2	7	7			
	lot 3	18	18	1	1	
Goeferdinge	lot 1	21	21	4	4	
	lot 2	9	9	1	1	
	lot 3	45	45	2	2	
Lierde	lot 1	11	11			
	lot 2	8	8			
Idegem		3	3			
Lede		1				1
Outer		2	2			
	Totaal:	**384**	**383**	**22**	**22**	**1**