

JAARVERSLAG 2010

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

KNIPPENBERG Maarten, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (tot 10/03/2011)

DE MARE Joeri, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 11/03/2011)

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

KNIPPENBERG Maarten, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (tot 10/03/2011)

DE MARE Joeri, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 11/03/2011)

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.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE SHM DENDERSTREEK AAN DE
ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS, GEHOUDEN OP 27.05.2011

Activiteitenverslag

Jaarrekening

Verslag van de commissaris

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 2010.

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 projecten

- 1.1 Aalst
- 1.2 Denderleeuw
- 1.3 Erpe-Mere
- 1.4 Geraardsbergen
- 1.5 Haaltert
- 1.6 Herzele
- 1.7 Lebbeke
- 1.8 Lede
- 1.9 Lierde
- 1.10 Ninove
- 1.11 Oosterzele
- 1.12 Sint-Lievens-Houtem
- 1.13 Wichelen
- 1.14 Zottegem

2. Renovatie – Onderhoud - Herstellingen

- 2.1 Energetische renovaties
- 2.2 Overige renovaties
- 2.3 Onderhoudsplanning Planon

3. Huren - Kopen - Lenen

- 3.1 Huren
- 3.2 Kopen
- 3.3 Lenen

4. Algemeen beheer

5. Commentaar op de jaarrekening

6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

8. Onderzoek en ontwikkeling

9. Kapitaalmutaties

10. Verwerving van eigen aandelen

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

12. Decharge bestuurders en commissaris

13. Benoemingen bestuurders

14. Bijkantoren

Voorwoord

Een dikke pluim!

Ons jaarverslag ziet er enigszins anders uit dit jaar. Naar aanleiding van het Grond- en Pandendecreet heeft elke Vlaamse gemeente een sociaal objectief te realiseren. Een objectief sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, ... dit alles tegen 2020.

Een fikse uitdaging dewelke SHM Denderstreek graag aangaat. Samen met de diverse gemeentebesturen gaan we de sociale objectieven realiseren.

We vertrekken van het bestaande patrimonium gerealiseerd door SHM Denderstreek. Realisaties van de collega shm's worden hierbij niet vermeld. Daarnaast zetten wij de nulmeting. Realisaties van collega shm's komen hierin wel voor.

Hierop worden dan per gemeente objectieven bepaald. Het objectief sociale huurwoningen werd door de Vlaamse overheid vastgesteld, de objectieven sociale koopwoningen en - kavels werden door de provincie Oost-Vlaanderen vastgesteld. Dit alles op aangeven van de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid.

Daarna volgt een beknopte beschrijving van de projecten shm Denderstreek dewelke werden uitgevoerd, in uitvoering zijn of in voorbereiding.

Het moge duidelijk wezen dat wij in de Denderstreek als sociale huisvestingsmaatschappij onze sociale rol vervullen en dit ook voor de toekomst zullen blijven doen.

Op heden:

1.700 sociale huurwoningen;
2.400 sociale koopwoningen gebouwd;
384 sociale kavels gerealiseerd.

De kwaliteit van ons huurpatrimonium is steeds een bijzondere bekommernis geweest. Als enige shm in Vlaanderen beschikken wij over een langetermijnplanning. 10 jaar kijken wij vooruit op onze onderhouds- en herstellingskosten! 't Zijn veel cijfers maar ze zeggen ook zoveel!

Op vlak van duurzaam bouwen willen we graag trendsetter zijn. Gebruik van duurzame materialen, E-peil van 80, K-peil van 45, ... Dakisolatie, HR-ketels, superisolerend glas,... voor minder gaan we niet! Alle nieuwbouwwoningen moeten tegen 2021 'bijna-nulenergie-woningen' zijn volgens de Europese epb-richtlijn. Dit betekent dat woningen tegen dan extreem energiezuinig moeten zijn. Bovendien moet de resterende energiebehoefte voor die woningen grotendeels gecompenseerd worden door de eigen productie van hernieuwbare energie. Een eerstvolgende stap in het tijdspad richting 2021 zou alvast in 2014 genomen worden. Vanaf dan mag een woning maximaal een e-peil hebben van 60.

Structurele leegstand kennen we niet. We kennen wel leegstand ten behoeve van zwaar ingrijpende renovatiewerken. Herzele (St.-Lievenslaan) en Overboelare (Veldekensdreef) zijn momenteel in uitvoering.

79 eerste verhuringen van gerealiseerde nieuwbouwprojecten, 3 eerste verhuringen (voormalige rijkswachtkazernewoningen te Sint-Lievens-Houtem) en 1 eerste verhuring (Goeferdinge, Overpoort 11), van aankopen “goede woning”, 83 gewone verhuringen van ons huurpatrimonium (1.689), geven ons een uitstekende score op vlak van beschikbaarheid van woningen (166 nieuwe verhuringen op jaarbasis), in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Omzeggens de helft van onze huurders zijn alleenstaanden.

Iets minder dan de helft (43,21%) van onze huurders heeft een inkomen dat lager is dan 12.394,64 Euro.

Van de nieuwe huurders 2010 heeft meer dan de helft (57.83%) een inkomen dat lager is dan 12.394,64 Euro.

Meer dan 2.000 gezinnen wachten op de toewijs van een sociale huurwoning!

Besluiten willen we doen met het klachtendecreet van 1 juni 2001. Gedurende het werkjaar 2010 bereikte ons geen enkele klacht! Een dikke pluim aan alle medewerkers hiervoor!

Veel leesgenot!

1. Terreinen en projecten

1.1 AALST

1.1.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
HUUR	199	1322
Dendermondsesteenweg	6	
Alfred Kelder-/De Ridderstraat	28	
Onze Lieve Vrouwstraat	6	
Heilig Hartlaan (*)	4	
De Ridderstraat(St Jan de Deo)	25	
Withuisstraat	31	
Appelstr/O-L-Vrouwplein	14	
Erembodegem II	43	
Hofstade I	29	
Hofstade, Hoogstraat (**)	2	
Erembodegem, Hogeweg (*)	11	
KOOP	566	47
Erembodegem I	34	
Erembodegem II	32	
Hofstade	36	
Aalst, Hof Somergem	81	
Nieuwerkerken, School- en Dwarsstraat	28	
Hofstade, Biest	76	
Hofstade, Dorp	27	
Hofstade, Terbeken	22	
Gijzegem, Dries	24	
Gijzegem, Mimosastraat	96	
Herdersem, Harding	77	
Meldert, Goossenbroeck	33	
KAVELS	25	1
Aalst, lot 1	3	
Aalst, lot 2	22	

1.1.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	583	11	221
<i>Koop</i>	278	2	121
<i>Kavels</i>	16	0	0

1.1.3 Grondreserves

Aalst	Peperstraat	4 a 01 ca
Nieuwerkerken	Dorp 11	10 a 40 ca
Erembodegem	Stijn Streuvelsstraat	27 a 96 ca
Aalst	Sint Jorisstraat 26	26 a 42 ca
Aalst	Verastenstraat	3 a 77 ca
Aalst	Heilig Hartlaan 44-54/Verbrandhofstraat	21 a 04 ca
Gijzegem	Dorp/Neerhofstraat	13 a 21 ca
Aalst	Valerius De Saedeleerstraat 97	13 a 97 ca
Hofstade	Weyveld	6 ha 50 a 85 ca
Totaal		7 ha 71 a 63 ca

1.1.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Aalst, Hogeweg 13-15

Het betreft de aankoop, in december 2009, van een bestaand doch grondig gerenoveerd appartementsgebouw met 11 appartementen en 5 bijhorende garages en buitenbergingen. Deze appartementen, 1 met drie slaapkamers en 10 met twee slaapkamers, werden verhuurd vanaf februari 2010.

Aalst, hoek Katte- / Peperstraat

Het project voorziet in de opbouw van 10 huurappartementen met openbare fietsenstalling. De aanbesteding vond plaats op 6 juli 2010. De aannemer Everaert-Cooreman zal de werken uitvoeren voor een bedrag van €1.191.196,13 en zou van start gaan omstreeks het bouwverlof 2011. Streefdoel van oplevering is voorzien eind 2012. Vooraleer de werken van start kunnen gaan dient er nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Deze werken werden gegund aan aannemer Monument Vandekerckhove nv uit Ingelmunster voor een bedrag van € 19.637,15 en zullen in mei 2011 uitgevoerd worden.

Aalst, deelgemeente Nieuwerkerken, Nieuwerkerkendorp

Dit betreft de bouw van 12 huurappartementen. Het voorontwerp werd reeds besproken met de stad en werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De bouwaanvraag werd in april 2011 ingediend.

Aalst, Erembodegem 'Fonteinbos' - Stijn Streuvelsstraat

Het voorontwerp, omvattende de bouw van 11 koopwoningen werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De VMSW heeft tevens een ontwerper, zijnde het Studiebureau Goossens uit Aalst, aangesteld voor de infrastructuur- en omgevingswerken. Dit voorontwerp van de infrastructuurwerken is in opmaak.

Aalst, Sint-Jorisstraat 26

Het "Groen Kruis" wordt verbouwd tot 43 appartementen, waarvan 22 huur- en 21 koopappartementen. 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. Vermits het decreet “Toegankelijkheid” ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het gewijzigde decreet “Toegankelijkheid”. Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de plannen nu aangepast kunnen worden

Aalst, Hoek Koolstraat-Verastenstraat

Het voorontwerp, omvattende de renovatie van het bankgebouw tot 10 huurappartementen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Tijdens de bouw van onze nieuwe burelen zullen we tijdelijk verhuizen naar deze gebouwen. Vermist het dak aan renovatie toe is, zal het plat dak vervangen worden door een hellend dak. Het definitief ontwerp betreffende deze dakrenovatie werd gunstig geadviseerd door de VMSW en zal nog dit voorjaar 2011 aanbesteed worden.

Aalst, Heilig Hartlaan/Verbrandhofstraat

Dit project betreft de bouw van onze nieuwe burelen, aangevuld met 33 appartementen, waarvan 22 huurappartementen en 11 koopappartementen. Daarenboven worden er nog 2 bijkomende burelen of commerciële ruimtes gebouwd. Het voorontwerp, met een raming ten bedrage van €5.889.965,07, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Het voorontwerp dient nu nog getoetst te worden aan het gewijzigde decreet Toegankelijkheid.

Aalst, deelgemeente Gijzegem, Gijzegemdorp

Het architectenbureau Artec+ uit Erembodegem werd aangesteld als ontwerper. Het voorontwerp voor de bouw van 12 huurappartementen en 4 koopwoningen werd reeds besproken op een 3PO en wordt momenteel aangepast aan de geformuleerde opmerkingen.

Aalst, Valerius De Saedeleerstraat

De verwerving vond plaats op 21 december 2009.

Architect Eddy Lermytte werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van 17 appartementen. Het voorontwerp, omvattende 8 huur- en 9 koopappartementen, is in opmaak. Vermits het decreet “Toegankelijkheid” ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het vereenvoudigde gewijzigde decreet “Toegankelijkheid”. Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de plannen nu aangepast kunnen worden

Aalst, Hofstade, “Weyveld”

Met betrekking tot de aanstelling van een ontwerper voor de gebouwen werd het gebied in 2 percelen opgesplitst. Voor het 1^{ste} perceel werd het architectenbureau L3M uit Dilbeek aangesteld. Voor het 2^{de} perceel is de procedure nog lopende.

Inmiddels heeft de VMSW het studiebureau BVP uit Destelbergen aangesteld als ontwerper van de infrastructuur- en omgevingswerken. Er kan bijgevolg gestart worden met de opmaak van het voorontwerp.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

<i>Aalst</i>	- Geraardsbergsestraat 264
<i>Aalst</i>	- RUP Parkgebied West
<i>Hofstade</i>	- Lindeveld

1.2 DENDERLEEUEW

1.2.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
HUUR	40	327
Welle, Kerkstraat	1	
Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	12	
Welle, Groeneweg	17	
Welle, Langestraat/Kersenweg	10	
KOOP	607	69
Denderleeuw, Ringlaan	152	
Denderleeuw, Wijngaardstr./Steenweg	11	
Denderleeuw, De Brabanterstraat	20	
Iddergem, Braamvelden	92	
Iddergem, Leliestraat	14	
Iddergem, Parochiestraat	10	
Welle, Steenveld	284	
Welle, Hertstraat	24	
KAVELS	0	0

1.2.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>125</i>	<i>39</i>	<i>60</i>
<i>Koop</i>	<i>60</i>	<i>10</i>	<i>61</i>
<i>Kavels</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.2.3 Grondreserves

Welle	Hertstraat	35 a 83 ca
Denderleeuw	Huissegemstraat	4 a 53 ca
Iddergem	Klarestraat	3 a 70 ca
Iddergem	'Carré'	22 a 96 ca
Denderleeuw	De Brabanterstraat	18 a 93 ca
Iddergem	Groebel	99 a 62 ca
Denderleeuw	Bloemendaal	43 a 16 ca
Denderleeuw	Thontlaan	56 a 94 ca
Totaal		2 ha 85 a 67 ca

1.2.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Denderleeuw, Welle, Hertstraat fase IV

Deze laatste fase omvatte de bouw van 17 huurappartementen door NV Damman uit Deerlijk. De werken werden gestart op 19 mei 2008 en werden uitgevoerd voor het bedrag van €1.662.399,75. De voorlopige oplevering vond plaats op 17 mei 2010. Vanaf 1 juli werden de appartementen verhuurd.

De omgevingswerken werden uitgevoerd door firma NV De Jonge & Zoon uit Aalst, voor een bedrag van €192.258,34. Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedraagt €4.734,00. De werken werden gestart op 5 januari 2010. Oplevering is voorzien in voorjaar 2011.

Denderleeuw, deelgemeente Welle, Langestraat / Kersenweg, "Botjeshof"

Dit project bestaat uit 10 huurappartementen, een carport en een fietsenstalling.

De werken werden uitgevoerd door aannemer NV Everaert-Cooreman uit Overmere voor een bedrag van €1.297.329,11. Ze gingen van start op 1 juli 2008 en werden voorlopig opgeleverd op 25 augustus 2010. De appartementen werden verhuurd vanaf 1 oktober '10.

Denderleeuw, Huissegem-Sas

Het project betreft de bouw van tweemaal 3 koopappartementen. De werken worden uitgevoerd door NV Bouwkantoor Lippens. Omwille van een overname werd de naam van de firma gewijzigd in "2BCONCEPTS" met maatschappelijke zetel te Wetteren. De vooruitgang van de werken laat echter te wensen over, doch de voorlopige oplevering is momenteel voorzien voor het voorjaar van 2011.

Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Klarestraat

Het betreft de bouw van 2 huurwoningen.

De aannemer, Bouwwerken Sadones te Brakel, voert de werken uit voor het bedrag van €346.566,42. De werken gingen van start op 3 augustus 2010 (oplevering voorzien augustus 2011).

Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Carré, fase II

Het project omvat de bouw van 11 koopwoningen en 2 koopappartementen en werd gegund aan de firma Damman die de laagste regelmatige inschrijver was met een bedrag van €1.545.840,05. De werken gingen officieel van start op 1 september 2010 doch vermits het rioleringsconcept diende te worden gewijzigd, konden de werken maar effectief van start gaan medio februari 2011. Het streefdoel van voorlopige oplevering is einde maart 2012.

De laagste inschrijver van de infrastructuur- en omgevingswerken was de firma bvba Theo De Vliet met een bedrag van €145.412,42. Het aandeel van SHM Denderstreek bedraagt hierin €10.283,05. Deze infrastructuurwerken zullen uitgevoerd worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken

Denderleeuw, De Brabanterstraat, fase C

Ter afsluiting van het project – waarvan reeds 2 fasen zijn gerealiseerd – worden hier 6 koopappartementen gebouwd, w.o. 2 aangepast aan een rolstoelgebruiker. De aanbesteding vond plaats op 1 februari 2011. De laagste inschrijver was de firma Sadones met een bedrag van € 735.687,12. Het aanbestedingsverslag werd ter gunstig advies overgemaakt aan de vmsw.

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.

Denderleeuw, Bloemendaal

Het architectenbureau Coppens & Coen uit Aalst werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van 12 koop- en 24 huurappartementen. Het aangepast voorontwerp is in opmaak.

Denderleeuw, Thontlaan

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

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Denderleeuw - Wolfsgracht

1.3 ERPE-MERE

1.3.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
HUUR	222	210
Burst I	3	
Burst II	57	
Erondegem	14	
Erpe	25	
Mere	77	
Oudenaardsesteenweg 401 (*)	1	
Bambruggedorp	17	
Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal	28	
KOOP	195	0
Burst I	8	
Burst II	49	
Erondegem	12	
Mere	64	
Schonegem	62	
KAVELS	0	0

1.3.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>131</i>	<i>13</i>	<i>44</i>
<i>Koop</i>	<i>63</i>	<i>6</i>	<i>29</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>23</i>

1.3.3 Grondreserves

Bambrugge	Ouden.stwg/Kwalestraat	1 a 56 ca
Burst	Dorp 1	erfpacht
Burst	Ninovestraat	3 ha 14 a 84 ca
Totaal		3 ha 16 a 40 ca

1.3.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Erpe-Mere, Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 671-675 / Kwalestraat 1A

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. Van deze 6 woonegelegenheden werden er 4 appartementen verkocht in 2010. Van de 2 overige woonegelegenheden werden de verkoopovereenkomsten in het voorjaar 2011 getekend.

Burst, hoek Burstdorp / Kerkstraat (Klooster)

Het project is een samenwerking met 'Woon- & Zorgcentrum Sint-Vincentius VZW, Aaigem'. Vermits het Woon- & Zorgcentrum meer oppervlakte nodig heeft dan oorspronkelijk afgesproken dient de akte m.b.t. de erfpacht herzien te worden. Deze herziening heeft voor gevolg dat het klooster zal verbouwd worden tot 14 i.p.v. 16 appartementen.

De aanbesteding van deze verbouwing vond plaats op 22 december 2010. Aannemer Van Tornhaut uit Aalter was de laagste regelmatige bidder en zal de werken uitvoeren voor een bedrag van €1.382.929,17. De werken zijn inmiddels gestart en zullen opgeleverd worden medio september 2012.

Burst, BPA Station - Ninovestraat

Op deze verworven grond worden er naast 30 huurappartementen ook 29 koopwoningen en 23 sociale kavels voorzien. Het aangepast voorontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Begin maart 2011 werd de verkavelingsaanvraag met wegenis ingediend bij de gemeente.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Erpe-Mere

- Bosstraat-Magerstraat

1.4 GERAARDSBERGEN

1.4.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
HUUR	312	311
Frans Renswijk	1	
Gasthuisstraat 169 (*)	1	
Concordia, 1° fase	39	
Concordia, 2° fase	36	
Concordia, 3° fase	23	
Concordia, 4° fase	8	
Steen-/Bokerstraat 1° fase	9	
Steen-/Bokerstraat 2° fase	14	
Steenstraat 3° fase	18	
Weverijstraat	5	
Stationsplein	9	
Goferdinge, Overpoort	84	
Goferdinge, Kastanjestraat	13	
Moerbeke	15	
Onkerzele	1	
Overboelare	10	
Schendelbeke	26	
KOOP	50	17
Goferdinge	14	
Schendelbeke	34	
Concordia 1° fase	2	
KAVELS	110	0
Goferdinge, lot 1	21	
Goferdinge, lot 2	9	
Goferdinge, lot 3	45	
Moerbeke, lot 1	7	
Moerbeke, lot 2	7	
Moerbeke, lot 3	18	
Idegem	3	

1.4.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	222	1	224
<i>Koop</i>	106	0	115
<i>Kavels</i>	8	0	0

1.4.3 Grondreserves

Zandbergen	Peperstraat	25 a 23 ca
Goferdinge	Overpoort	3 ha 97 a 24 ca
Geraardsbergen	Penitentenstraat 27	17 a 30 ca
Idegem	Tussen 2 heerwegen	1 ha 42 a 30 ca
Schendelbeke	Ooievaarsnest	5 ha 70 a 82 ca
Geraardsbergen	Weverijstraat	5 a 13 ca
Totaal		11 ha 58 a 02 ca

1.4.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Goferdinge, Overpoort 11

Dit betreft een wederinkoop van een sociale woning. De woning werd verworven op 21 juni 2010 voor het bedrag van €125.000,00. Vanaf 1 september 2010 werd de woning verhuurd.

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

De ruimte tussen de woningen wordt dichtgebouwd waardoor er 1 bijkomende woning gecreëerd wordt.

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. Op 6 oktober 2009 vond de aanbesteding plaats.

De werken werden toegewezen aan:

perceel 1 : firma NV Alpas voor een bedrag van €746.906,07. De werken zijn gestart op 1 december 2010,

perceel 2 : firma NV BBC voor een bedrag van €247.739,99 (startdatum nog te bepalen),

perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor een bedrag van €185.992,76. De aanvang der werken werd vastgelegd op 28 maart 2011.

Geraardsbergen, deelgemeente Zandbergen, Peperstraat 25-27, "oud schoolgebouw"

Het betreft het verbouwen van een school tot 9 huurappartementen en de bouw van 5 huurwoningen. De aanbesteding vond plaats op 16 november 2010. De laagste regelmatige inschrijver was de firma Sadones uit Brakel met een bedrag van €1.649.033,53. De werken werden inmiddels gestart.

Goferdinge, uitbreiding

Dit project omvat 3 fasen, met in totaliteit 108 woonegelegenheden.

De aanbesteding van de 1^{ste} fase, omvattende de bouw van 24 huurwoningen + 12 koopwoningen en 17 garages, vond plaats op 22 december 2010. De werken zullen worden uitgevoerd door Bouwcentrale Modern uit Kaprijke, voor het bedrag van €4.079.669,10. De aannemer kan pas starten na de uitvoering van het archeologisch onderzoek.

Voor dit archeologisch onderzoek werd er een onderhandelingsprocedure gevoerd. Dit werd toegewezen aan All-Archeo voor een bedrag van €9.464,00, nadat de VMSW de subsidie vastgelegd had.

De aanbesteding van de infrastructuur- en omgevingswerken vond plaats op 10 november 2009. De werken worden uitgevoerd door NV Soga uit Verrebroek, voor een bedrag van € 2.278.081,71. Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedraagt €717.205,43.

De start der werken was voorzien op 19 april 2010. Omdat de bestaande nutsleidingen in het tracé van de nieuwe riolering lagen moest het plan uiteindelijk herbekeken worden. Verwacht wordt dat de werken effectief kunnen starten in het voorjaar van 2011.

Geraardsbergen, 'Arme Klaren', Penitentenstraat 27

Het project omvat de bouw van 27 appartementen, waarvan 10 koop- en 17 huurappartementen.

Het voorontwerp werd ingediend bij de VMSW en wordt aangepast aan de opmerkingen van 'Ruimte & Erfgoed'. De raming bedraagt €3.150.000,00. Vermits het decreet "Toegankelijkheid" ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de plannen nu aangepast kunnen worden.

De VMSW heeft het studiebureau BVP uit Destelbergen aangesteld als ontwerper infrastructuur- en omgevingswerken. Van zodra de bouwplannen aangepast zijn, kan het studiebureau beginnen met de opmaak van het voorontwerp

Geraardsbergen, Idegem, Hoogkouter

Het voorontwerp, omvattende 16 koop- en 28 huurwoningen, werd gunstig geadviseerd. Teneinde de nodige infrastructuur te kunnen aanleggen dient de stad nog de private ontsluitingsweg te verwerven. We dienen dus te wachten, vooraleer we verdere stappen kunnen nemen.

Geraardsbergen, Schendelbeke, Dagmoedstraat / Ooievaarsnest

Ten gevolge een bespreking van het project op een 3PO, werd het plan herwerkt met een dichtheid van +/- 25 woningen/ha. Dit plan werd daarna nogmaals voorgelegd op een 3PO en werd gunstig geadviseerd. Ook de Gecoro vond het project zeer positief. De ontwerper kan nu bijgevolg zijn aangepast voorontwerp opmaken, waarna dit zal ingediend worden bij de VMSW. Van zodra dit gunstig advies er is, zal de verkavelingsaanvraag met wegnis ingediend worden.

Geraardsbergen, Weverijstraat 51-65

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

Na afbraak van deze woningen worden er 6 huurwoongelegenheden gebouwd. Het voorontwerp van de vervangingsbouw werd reeds gunstig geadviseerd door VMSW.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Geraardsbergen

- Onkerzele, Den Brekpot

1.5 HAALTERT

1.5.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>109</i>	<i>110</i>
Haaltert I	9	
Haaltert II	100	
<i>KOOP</i>	<i>141</i>	<i>0</i>
Haaltert I	18	
Haaltert II	54	
Kerksken, Deeskensveld	69	
<i>KAVELS</i>	<i>81</i>	<i>0</i>
Haaltert, lot 1	58	
Haaltert, lot 2	6	
Haaltert, lot 3	17	

1.5.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	<i>122</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>57</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.5.3 Grondreserves

Geen grondreserves

1.5.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Geen projecten

1.6 HERZELE

1.6.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	93	93
Herzele	49	
Herzele, Kloosterstraat	15	
Herzele, Schoolstraat	3	
Herzele, Kloosterstraat/Invaliden	16	
Borsbeke, Vondelstraat	10	
<i>KOOP</i>	0	0
<i>KAVELS</i>	123	0
Herzele, lot 1	72	
Herzele, lot 2	51	

1.6.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	115	0	56
<i>Koop</i>	55	0	11
<i>Kavels</i>	2	0	0

1.6.3 Grondreserves

Herzele	Vondelstraat	30 a 91 ca
Herzele	Evendael	27 a 68 ca
Herzele	Groenlaan	22 a 40 ca
Hillegem	Speteveld	6 ha 57 a 47 ca*
Totaal		7 ha 38 a 46 ca

1.6.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Herzele, deelgemeente Borsbeke, Vondelstraat fase 2

Het voorontwerp, omvattende de bouw van 24 huurappartementen 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 december 2009. De raming bedraagt €2.809.200,00. Vermits het decreet "Toegankelijkheid" ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de plannen nu aangepast kunnen worden. De bouwaanvraag zal in het voorjaar 2011 ingediend worden.

Het studiebureau D'Hauwer-Van der Schueren is de bouwaanvraag van de omgevingswerken aan het opmaken zodat dit in het voorjaar 2011 kan ingediend worden.

Herzele, Evendael

De laatste woning werd verworven in het voorjaar 2011.

Het project omvat 12 huurappartementen, 7 koopappartementen en 4 koopwoningen. Het aangepast voorontwerp werd ingediend bij de VMSW en werd reeds meerdere malen besproken op een 3-partijenoverleg. Vermits het decreet "Toegankelijkheid" ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de plannen nu aangepast kunnen worden.

Het studiebureau D+A Consult uit Halle heeft het voorontwerp van de infrastructuur- en omgevingswerken opgemaakt. Dit voorontwerp wordt momenteel besproken met de VMSW en de gemeente.

Herzele, Groenlaan

Het terrein werd op 24 augustus 2010 aangekocht van SOLVA, voor het bedrag van €556.040,11. Het project omvat de bouw van 20 huurappartementen en 2 commerciële ruimtes. Er werd een oproep gepubliceerd om na te gaan of er kandidaten zijn om deze commerciële ruimtes te huren. Vermits er zich geen kandidaten aangeboden hebben, werd er beslist deze ruimtes te wijzigen naar appartementen. De plannen worden momenteel aangepast.

Hillegem, Speteveld, uitbreiding

De gronden werden in totaliteit in onverdeeldheid verworven door SHM Denderstreek en Solva. Er wordt onderzocht op welke manier dit dossier kan geactiveerd worden.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Herzele

- Kerkkouter

Hillegem

- Stekelbos

Hillegem

- Ledebbergstraat: 10 appartementen (aankoop)

1.7 LEBBEKE

1.7.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	77	138
Lebbeke I	35	
Lebbeke II	42	
<i>KOOP</i>	70	25
Lebbeke I	18	
Lebbeke II	52	
<i>KAVELS</i>	0	0

1.7.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	123	0	34
<i>Koop</i>	59	0	6
<i>Kavels</i>	2	0	0

1.7.3 Grondreserves

Lebbeke

Brusselsesteenweg

3 a 60 ca

1.7.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Lebbeke, Brusselsesteenweg / Hemelstraat

Het betreft de sloop van 3 bestaande woningen en een vervangingsbouw van 6 koopappartementen en 5 garages. Het aangepast voorontwerp, met een raming ten bedrage van € 717.000,00 werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De bouwvergunning werd bekomen, zodat de ontwerper momenteel het definitieve ontwerp aan het opmaken is.

Lebbeke, RUP Dienstenerf

Het voorontwerp, voor de bouw van 34 huurappartementen met dienstverlening, werd ingediend bij de VMSW en werd gunstig geadviseerd, op een paar opmerkingen na. De raming bedraagt €3.115.000,00. Van zodra het voorontwerp van de infrastructuurwerken goedgekeurd is, zal de gezamenlijke bouwaanvraag ingediend worden.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Lebbeke

- Wiezedorp

1.8 LEDE

1.8.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>181</i>	<i>195</i>
Kleine Kouter	163	
Oordegem, Klinkaard	17	
Oordegem, Klinkaard (*)	1	
<i>KOOP</i>	<i>139</i>	<i>0</i>
Lede	139	
<i>KAVELS</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

1.8.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>121</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>57</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.8.3 Grondreserves

Lede

Steenstraat

6 a 42 ca

1.8.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Lede, Steenstraat 24

Het betreft de bouw van 2 koopwoningen die van start ging op 30 september 2010. De aannemer BVBA Neuten uit Vlierzele, voert de werken uit voor een bedrag van €271.746,31. De oplevering van het project is voorzien medio september 2011.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Lede

- Oordegem, Grote steenweg 105

Lede

- Kleine Kouterrede

Lede

- Spoorstraat

Lede

- Ronkenburgstraat / Groenstraat

Lede

- De Geyterstraat-Katstraat: 16 appartementen (aankoop)

1.9 LIERDE

1.9.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	48	94
Bosveldstraat	30	
Deftinge	18	
<i>KOOP</i>	0	0
<i>KAVELS</i>	19	0
Lierde, lot 1	11	
Lierde, lot 2	8	

1.9.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	43	0	0
<i>Koop</i>	20	0	0
<i>Kavels</i>	1	0	0

1.9.3 Grondreserves

Geen grondreserves

1.9.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

De volgende aankoop is in onderzoek:

St-Maria-Lierde

- Dorpsstraat: 6 appartementen

1.10 NINOVE

1.10.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
HUUR	170	755
Aspelare	23	
Okegem	21	
Outer	51	
Ninove, Geraardsbergsestraat	18	
Ninove, A. De Riemaeckerstraat	42	
Okegem, Okegendorp	9	
Ninove, Oude Postplein	6	
KOOP	341	27
Outer	18	
Ninove, Ter Duyst	190	
Ninove, Klein Brabant	15	
Meerbeke, Sint-Pieterstraat	58	
Meerbeke, Elsbeekstraat	48	
Meerbeke, Vlinderlaan/Stenweg	12	
KAVELS	10	0
Aspelare	8	
Outer	2	

1.10.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	253	9	78
<i>Koop</i>	122	0	41
<i>Kavels</i>	9	0	0

1.10.3 Grondreserves

Okegem	Dorp/Schoolstraat	7 a 77 ca
Ninove	Preulegem	15 a 11 ca
Ninove	Lange Muren	2 ha 02 a 51 ca
Ninove	Nederwijk 161	1 a 25 ca
Pollare	Hoogstraat	1 a 63 ca
Ninove	Burchtdam 46	34 a 83 ca
Ninove	BPA Preulegem	84 a 97 ca
Totaal		3 ha 48 a 07 ca

1.10.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Ninove, deelgemeente Okegem, Okegedorp 11

Dit project, omvattende de bouw van 9 huurappartementen, werd gestart op 15 april 2009 en werd uitgevoerd door NV Everaert-Cooreman uit Overmere, voor een bedrag van € 989.464,19. Het project werd voorlopig opgeleverd op 16 december 2010. De 1^{ste} verhuring vond plaats op 1 februari 2011.

Ninove, Oude Postplein

Het project omvat de opbouw van 3 huurwoningen en 3 huurappartementen. De werken werden besteld bij Bouwwerken Sadones te Brakel, en werden gestart op 1 juli 2009. De oplevering, met een eindbedrag van €804.848,33 vond plaats op 1 maart 2011, zodat de 1^{ste} huurders vanaf 1 april hun intrek konden nemen.

Ninove, Preulegem

Het project betreft een nieuwbouw van 12 huurappartementen 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. De oplevering is voorzien omstreeks het bouwverlof 2011.

Ninove, Denderhoutembaan fase 1

Dit project betreft de bouw van 22 koopwoningen. De aanbesteding vond plaats op 11 mei 2010. De aannemer, Bouwcentrale Modern, voert de werken, die gestart werden op 15 november 2010, uit voor een bedrag van €2.832.392,39. Streefdoel voor oplevering is mei 2012.

Ninove, Nederwijk 161

De bouw van 2 huurappartementen werd door de aannemer, Bouwwerken Sadones uit Brakel, gestart op 1 oktober 2010 voor een bedrag van €260.342,82. Eind 2011 zullen deze appartementen kunnen opgeleverd worden.

Ninove, deelgemeente Pollare, oud gemeentehuis

De bouwvergunning, omvattende de verbouwing van het gebouw tot 2 huurappartementen, werd bekomen op 31 augustus 2010. Het definitief ontwerp, met een raming ten bedrage van €324.526,48, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De aanbesteding is doorgedaan op 3 mei 2011.

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 mindervaliden, alles om te verhuren. De bouwaanvraag werd geweigerd omwille van een negatief advies van de brandweer. Een bijkomend strookje grond werd verworven, zodat het binnengebied beter toegankelijker wordt voor de brandweer. Op het 3-partijenoverleg (3PO) dd. november 2010 werd er ons echter een nieuwe vraag opgelegd, nl. de creatie van meer parkeerplaatsen. We zijn momenteel aan het onderzoeken hoe we aan deze vraag kunnen tegemoetkomen zonder te raken aan het aantal woongelegenheden. De plannen werden tevens aangepast aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid".

Ninove, BPA Denderhoutembaan fase 2

Het voorontwerp voor de bouw van 19 koopwoningen werd ingediend bij de VMSW. De VMSW adviseert om de percelen te verkleinen zodat er meer woningen kunnen gerealiseerd worden. In samenspraak met de Stad en met Ruimte en Erfgoed wordt dit momenteel onderzocht.

Ninove, Centrumlaan

Het project omvat de bouw van 18 huurappartementen met een ondergrondse parking. De eigenaar van de grond heeft nog geen beslissing genomen of hij enkel de grond zal verkopen, of de appartementen zelf zal bouwen om ze nadien aan een bouwmaatschappij te verkopen, en dit in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

Ninove, Nederhasselt, BPA Dorp

De onderhandelingen met de stad m.b.t. de verwerving zijn momenteel nog lopende. Het voorontwerp, omvattende de bouw van 15 huurappartementen, is in opmaak.

Ninove, Preulegem, uitbreiding

De ontwerper zal een bouwaanvraag opmaken om de reeds verworven woningen te slopen.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Ninove - Polder fase 2
Ninove - Oude Kaai

1.11 OOSTERZELE

1.11.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>0</i>	<i>78</i>
<i>KOOP</i>	<i>0</i>	<i>24</i>
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>1</i>

1.11.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	<i>84</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>40</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.11.3 Grondreserves

Geen grondreserves

1.11.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Geen projecten

1.12 SINT-LIEVENS-HOUTEM

1.12.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>19</i>	<i>10</i>
St.-L.-Houtem, Hofkouter	8	
St.-L.-Houtem, Molenkouter	3	
Letterhoutem	8	
<i>KOOP</i>	<i>86</i>	<i>16</i>
St.-L.-Houtem, Tuinwijk	70	
St.-L.-Houtem, Paardenmarkt	13	
Vlierzele, Luykerveld	3	
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.12.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>65</i>	<i>11</i>	<i>3</i>
<i>Koop</i>	<i>31</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.12.3 Grondreserves

Letterhoutem

Klein Zottegem

8 a 00 ca

1.12.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Sint-Lievens-Houtem, Molenkouter 39-41-43

De 3 woningen, deel uitmakend van de vroegere rijkswachtkazerne, werden op 30 september 2010 aangekocht van de gemeente Sint-Lievens-Houtem voor het bedrag van €518.000,00. Deze woningen werden met ingang van 1 november verhuurd.

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

Dit project betreft enerzijds de nieuwbouw van 8 appartementen (reeds afgewerkt en opgeleverd) en anderzijds de renovatie van de pastorie tot 3 appartementen (nog in voorbereiding).

De bouw van de 8 nieuwbouwapartementen werd gestart op 1 september 2008 en werd uitgevoerd door de TV. Fosselle-Neuten uit Sint-Lievens-Houtem, voor een bedrag van €909.119,21. De voorlopige oplevering vond plaats op 15 april 2010. De appartementen werden verhuurd met ingang van 1 juni '10.

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.

De omgevingswerken worden uitgevoerd door de firma Sporeco uit Moorsel voor een bedrag van €104.386,57. Het eigen aandeel ten laste van SHM Denderstreek bedraagt €7.346,35. De werken werden gestart op 7 december 2009. Oplevering is voorzien in voorjaar 2011.

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

Vermits het gebouw als monument geklasseerd werd, werden er reeds meerdere besprekingen gevoerd met "Ruimte en Erfgoed" om het gebouw te renoveren tot 3 huurappartementen. De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Sint-Lievens-Houtem - Paardemarkt – Polbroek

1.13 WICHELEN

1.13.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>0</i>	<i>97</i>
<i>KOOP</i>	<i>0</i>	<i>11</i>
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.13.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	77	0	0
<i>Koop</i>	37	0	0
<i>Kavels</i>	1	0	0

1.13.3 Grondreserves

Geen grondreserves

1.13.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Geen projecten

1.14 ZOTTEGEM

1.14.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2011</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	234	233
Bijloke	157	
Deinsbekerstraat	24	
Ledebergstraat / Meire	17	
Tramstatie, fase I	25	
Kazerne / Nieuwstraat	11	
<i>KOOP</i>	147	0
Bijloke	147	
<i>KAVELS</i>	15	1
Zottegem	15	

1.14.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2010</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	175	36	226
<i>Koop</i>	85	0	73
<i>Kavels</i>	2	0	0

1.14.3 Grondreserves

Zottegem	Tramstatie	1 ha 73 a 74 ca
Zottegem	Rup Lelie	9 ha 96 a 56 ca
Zottegem	Bijloke	1 ha 00 a 48 ca
Zottegem	BPA Sanitary	14 a 54 ca
Totaal		12 ha 85 a 32 ca

1.14.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

Zottegem, Tramstatie fase II

De firma Wegebo voert de infrastructuurwerken uit voor de som van €804.677,80. Het eigen aandeel ten laste van SHM Denderstreek bedraagt €153.093,00. De funderingen van de wegenis en de rioleringswerken ten behoeve van de appartementen van de 2^{de} fase van de Tramstatie, samen met de omgevingswerken van de 1^{ste} fase, werden in het voorjaar 2010 uitgevoerd. Omwille van een discussie tussen de VMSW en de aannemer aangaande verrekeningen werd de af te voeren grond pas in februari 2011 afgevoerd. De werken worden geschorst tot na de bouw van de appartementen.

Het bouwproject omvat de bouw van 40 huurappartementen en 4 koopwoningen en wordt uitgevoerd door aannemer Bekaert Building Company uit Anzegem voor een bedrag van €4.664.320,14. De werken werden officieel gestart op 22 november 2011, doch vermits de aannemer van de infrastructuurwerken nog grond diende te verwijderen van de werf werd er pas effectief gestart in februari 2011. De oplevering is voorzien eind 2012.

Zottegem, RUP Lelie, fase I

Betreft een samenwerking met de privé-sector. Het project omvat de bouw van ongeveer 560 woonegelegenheden, waarvan de helft voor Matexi en de helft voor SHM Denderstreek.

De 1^e fase betreft de bouw van 100 appartementen en 3 koopwoningen. De appartementen zijn opgesplitst in 36 koop- en 64 huurappartementen. De raming bedraagt €11.940.000,00. De ontwerper is de bouwaanvraag van deze 1^e fase aan het opmaken, waarna er zal gestart worden met de opmaak van het definitief ontwerp.

De verkavelingsvergunning met wegenis voor de 1^{ste} fase werd bekomen. De aanbesteding van de infrastructuurwerken van deze 1^{ste} fase vond plaats op 28 september 2010. De laagste inschrijver was de firma Lievens uit Sint-Lievens-Houtem, met een bedrag van € 2.610.481,93. De werken werden gestart op 14 maart 2011.

Zottegem, Bijloke, fase IV

Betreft een samenwerking met de intercommunale "Solva". Solva verkoopt de kavels en wij realiseren sociale koopwoningen + sociale huurwoningen. De aannemer Tavernier uit Sint-Lievens-Houtem heeft, in opdracht van Solva, de infrastructuur gerealiseerd. 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 1^{ste} fase kunnen we reeds 15 koopwoningen bouwen aan de gerealiseerde wegenis. Na de aanleg van de infrastructuur van het binnengebied kan de 2^{de} fase gebouwd worden.

Zottegem, Tramstation fase III

Het voorontwerp, omvattende 34 huurappartementen, 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 dienen nog aangepast te worden aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid".

Zottegem, Sanitary

Binnenkort zal er een ontwerper aangesteld worden.

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.

Volgende projecten zijn in onderzoek:

Zottegem

- St Maria Oudenhove, klooster

Zottegem

- OCMW - site, Deinsbekestraat

2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

2.1 ENERGETISCHE RENOVATIES

De Vlaamse Regering heeft deze legislatuur nogal fors ingezet op het thema "Energie". De Vlaamse Regering wil iedereen stimuleren om alle woongelegenheden te voorzien van isolatie en van energiezuinige verwarmingssystemen waardoor het energieverbruik sterk zal dalen. Vermits vele huurders van de sociale bouwmaatschappijen de sociaal zwaksten zijn van onze samenleving, is het dan ook de taak van de bouwmaatschappijen grote aandacht te besteden aan dit thema en zich volledig in te spannen om het patrimonium energiezuiniger te maken.

In de volgende renovatiedossiers werd er dan ook de nodige aandacht besteed aan het thema "Energie":

Lebbeke, Rood Kruisstraat en Jozef Cardijnstraat, renovatie van 35 woningen

De werken werden gestart op 17 oktober 2005. De 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. De woningen werden voorzien van een HR⁺ ketel.

Vernieuwen buitenschrijnwerk te Zottegem en Haaltert I

Het buitenschrijnwerk werd vervangen door PVC buitenschrijnwerk met superisolerende beglazing. De werken werden uitgevoerd door de firma Bekaert Building Company uit Anzegem, voor het bedrag van €947.739,22. De oplevering vond plaats op 12 mei 2010.

Herzele, St. Lievenslaan, renovatie van 16 woningen

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen, die op hun beurt opgesplitst werden in 2 fasen, namelijk 11 + 5 woningen. Op 30 september 2009 vond de aanbesteding plaats.

De werken werden toegewezen aan:

perceel 1: firma Van Tornhout voor het bedrag van €807.110,05, met 3 mei 2010 als startdatum,

perceel 2: firma Six voor het bedrag van €358.816,30, met 05 juli 2010 als startdatum,

perceel 3: firma Van Betsbrugge voor het bedrag van €254.893,73, met 28 juni 2010 als startdatum.

De oplevering van het geheel is voorzien omstreeks april 2012.

De woningen worden o.a. voorzien van muurisolatie, dakisolatie en een HR^{top} ketel.

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

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. Op 6 oktober 2009 vond de aanbesteding plaats.

De werken werden toegewezen aan:

perceel 1 : firma NV Alpas voor een bedrag van €746.906,07. De werken zijn gestart op 1 december 2010,

perceel 2 : firma NV BBC voor een bedrag van €247.739,99 (startdatum nog te bepalen),

perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor een bedrag van €185.992,76. De aanvang der werken werd vastgelegd op 28 maart 2011.

De woningen worden o.a. voorzien van muurisolatie, dakisolatie en een HR^{top} ketel.

Plaatsing dakisolatie/zoldervloerisolatie in wijken te Schendelbeke, Outer en Burst I (Actie Eandis)

De dakisolatie-actie van Eandis omvat de gratis levering van dakisolatie + een plaatsingspremie van €10,00/m² + een extra premie van €500,00/woning, indien de oppervlakte groter is dan 40m²/woning. Het was onze intentie alle hellende daken van ons patrimonium te isoleren met een oppervlakte van ongeveer 51.000m². Omwille van budgettaire redenen kon Eandis ons slechts 3.700m² isolatie leveren. Er werd beslist deze isolatie te plaatsen in onze wijken te Outer, Schendelbeke en Burst 1. Voor de plaatsing ervan werd er een onderhandelingsprocedure gevoerd. De laagste inschrijver, zijnde De Rick Franky, zal de werken uitvoeren voor een bedrag van €48.100,00. De werken zijn gestart begin maart 2011.

Vernieuwen buitenschrijnwerk van 242 woningen in diverse wijken

Het dossier werd aanbesteed op 1 februari 2011. De laagste regelmatige inschrijver was de firma Bekaert Building Company uit Anzegem, met een bedrag van €2.706.438,85. Het dossier werd ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW.

Voor dit project werd er een Europese subsidie, EFRO, aangevraagd. Normaliter zal er in april 2011 beslist worden of deze subsidie al dan niet zal toegekend worden.

Renovatie gevels te Lede en Aspelare

Vermits de gevels van een deel van de wijk te Lede en de gevels van de woningen te Aspelare in slechte staat zijn, werd er beslist een gevelrenovatie, met inbegrip van de plaatsing van muurisolatie, door te voeren. Het architectenbureau Grosjean werd aangesteld als ontwerper, en dit ingevolge een beperkte offertevraag. Het voorontwerp is momenteel in opmaak.

Herzele, Sint-Lievenslaan, renovatie van 8 duplexappartementen

Teneinde deze appartementen te kunnen renoveren en uit te breiden dient het dossier “BPA Station” goedgekeurd te zijn. Van zodra deze goedkeuring er is kan het dossier geactiveerd worden, zodat er met deze werken kan gestart worden onmiddellijk na de oplevering van de 16 gerenoveerde woningen. Ook deze woningen zullen gerenoveerd worden rekening houdend met de geldende energienormen.

2.2. OVERIGE RENOVATIES

Erpe-Mere, wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase2

De firma De Meulemeester uit Geraardsbergen voerde de werken uit voor een bedrag van €261.895,38 waarvan €132.149,31 ten laste is van onze vennootschap. De werken gingen van start in november 2009, de oplevering vond plaats op 5 juli 2010.

Vernieuwen hellende en platte daken te Zottegem en Goferdinge, 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 €1.217.774,05. De werken werden gestart op 15 april 2009 en werden opgeleverd op 24 maart 2010.

Vervangen 35 garagepoorten in de wijk te Outer

Voor dit dossier werd er een onderhandelingsprocedure gevoerd. De werken werden in het najaar 2010 uitgevoerd door Franky De Rick voor een bedrag van €22.302,00.

Gevelrenovatie in wijken te Okegem, Lierde en Moerbeke

Voor deze werken werd er per wijk een onderhandelingsprocedure gevolgd. De werken werden toegewezen aan:

Wijk Okegem: firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van €13.236,03. De werken zijn gestart op 1 maart 2011.

Wijk Moerbeke: firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van €13.996,58. Start der werken voorzien eind maart 2011.

Wijk Lierde: firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van €39.197,23. Start der werken voorzien april 2011.

Renovatie van dakgoten van 287 woningen te Burst, Lede, Goferdinge, Erpe-Mere, Aspelare, Erondegem, Outer en Welle: afwerking van de werken

Er zal een onderhandelingsprocedure gevoerd worden om de werken 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 kon geen enkel dossier goedgekeurd worden. Inmiddels werd een dossier opgestart voor de vernieuwing van het buitenschrijnwerk in diverse wijken, en dit omwille van een bijkomende premie die wij kunnen bekomen voor de vernieuwing van buitenschrijnwerk. De dossiers schilderwerken worden samengevoegd tot 1 dossier, dat momenteel aangepast wordt, rekening houdend met het dossier ‘vernieuwen buitenschrijnwerk’.

Renovatie verhardingen in de wijk Lebbeke

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 april 2010.

Aannemer bvba De Vlieger Theo uit Hamme was de laagste regelmatige bidder en zal de werken uitvoeren voor een bedrag van €250.567,25. Het bedrag ten laste van SHM Denderstreek bedraagt €90.726,75

Vermits de nutsmaatschappijen hun leidingen wensten te vernieuwen, zal de aannemer pas begin augustus 2011 kunnen starten.

Renovatie verhardingen in de Erpe-Mere, Groendal, Fase III

Deze 3^e en laatste fase 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 15 februari 2011. De aannemer bvba De Meulemeester uit Geraardsbergen was de laagste regelmatige bidder en zal de werken uitvoeren voor een bedrag van €120.705,16. Het bedrag ten laste van SHM Denderstreek bedraagt €59.988,62.

Tevens zijn volgende projecten ter studie:

Erembodegem - heraanleg verhardingen

2.3. ONDERHOUDSPLANNING PLANON

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

Totaal kostprijs 2011	€6.109.752,00
Investeringen	€4.238.559,00
Saldo	€1.871.193,00
Saldo/woongelegenheid	€1.101,35

Deze onderhoudsplanning 2011 werd opgemaakt door sommige dossiers te verschuiven in de tijd, door bestaande dossiers eventueel te verwijderen of door nieuwe dossiers te creëren. De ramingen in de planning werden aangepast aan de laatst gekende raming.

ONDERHOUDSPANNING

Type: Kostenplanning - Exclusief BTW
Jaren: 2011 - 2020
Indexeringspercentage: 3%

MEERDERE OBJECTEN
INDELING OP OBJECT
BEKNOPT

Datum 27/04/2011

De supervisor die alles kan

Code	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GBST3	6796	7000	8005	8230	7649	8296	8115	8358	8609	8867
GBSTA	15163	3959	7260	8603	4326	19758	4589	4727	4869	5015
GBTRAM	8454	8708	8969	9238	9795	10234	10630	18104	11674	12024
GBVOND	3923	9036	4003	4123	14579	4409	9759	4678	4818	12791
GBWELLE	4374	4519	4654	4794	4938	5086	5238	5395	5557	5724
GBWEVE	1954	2013	2073	5065	7844	2283	8202	2422	2494	2788
GBWIT	10592	10910	11237	25384	11922	12279	12648	13027	13418	14416
WW Lede Woonwijk Lede Zwaluw (12 app)	5032	5183	5338	12042	5966	6145	6329	6519	12795	8091
WW Gebouw Steenstraat fase I (9 app)	16278	115253	7104	7619	7537	43370	12438	8236	41482	8738
WWAFZO Woonwijk afzon won	1426	1469	1513	1558	12860	1653	1703	1754	3073	1861
WWASP1 Woonwijk Aspelare (23 w.)	47118	284964	28288	29137	30011	291748	31838	35232	37390	34791
WWBUR1 Woonwijk Burst 1 (3 w.)	4668	2130	2194	2259	2327	2397	68958	2543	2619	2698
WWBUR2 Woonwijk Burst 2 (57w.)	97316	46800	48204	49651	1013450	52674	700375	55882	57559	59285
WWEREM Woonwijk Erembodegem (43 w.)	37676	105389	38967	193015	41234	42471	43856	45058	109241	47802
WWERON Woonwijk Erondegem (14 w.)	54322	13062	13454	13858	14274	14702	16571	15597	62556	16547
WWGOE1 Woonwijk Goeferdinge I (85 w.)	194497	1766131	446374	992150	93370	96171	106746	102028	105089	108241
WWHAL1 Woonwijk Haaltert1 (10 w.)	12638	9348	9628	66287	10215	39503	189945	11162	18464	11842
WWHAL2 Woonwijk Haaltert2 (105 w.)	182228	756215	77116	79429	81812	1782603	1976791	89399	524936	110274
WWHAL3 Woonwijk Haaltert3 (4won)	1523	1589	1637	2289	1736	4571	1842	1898	1954	2013
WWHE3 Woonwijk Herzele Klooster 1 (15 won)	5887	5754	5927	6708	6288	6477	6671	6871	7077	7290
WWHER Woonwijk Herzele (49 w.)	636615	33208	670744	190506	36287	37375	42715	39652	525381	42066
WWHOF Woonwijk Hofstade (35 w.)	70459	387330	30287	31196	32132	195800	37709	35111	511204	37250
WWLEB1 Woonwijk Lebbeke I (35 w.)	12469	12843	13228	13625	14034	14455	14888	15335	19058	16269
WWLEB2 Woonwijk Lebbeke II (42 w.)	389729	30083	30985	102730	32872	33859	34874	35921	84955	38108
WWLED Woonwijk Lede (153 w.)	1322299	727031	180486	136472	421944	144784	238681	153601	206625	570436
WWLIER Woonwijk Lierde (31 w.)	89829	623071	29184	30059	30961	31890	36362	102643	34847	35892
WWMER1 Woonwijk Mere (102 w.)	313841	80412	82824	85309	1939330	90504	93219	262049	134401	101863
WWMOER Woonwijk Moerbeke (15 w.)	39084	43936	110500	13830	39569	16411	55806	15797	17933	16514

ONDERHOUDSPANNING

Type: Kostenplanning - Exclusief BTW

Jaren: 2011 - 2020 Indexeringspercentage: 3%

MEERDERE OBJECTEN
INDELING OF OBJECT
BEKNOPT

Datum 27/04/2011

De supervisor die alles kan

Code	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
WWWolenWoonwijk SLHoutem Molenkouter (3won)	7958	3154	3248	3346	3446	3550	5447	12990	8029	81302	
WWWKEGWoonwijk Okegem (21 w.)	462920	20694	21315	21954	22613	23291	86081	24710	331737	26215	
WWWONKEWoonwijk Onkerzele (1 w.)	20387	714	736	6815	781	804	828	853	995	905	
WWWOUT Woonwijk Outer (52 w.)	120672	179499	51210	52746	992891	55959	774069	59367	61148	62982	
WWWOVERWoonwijk Overboelare (10 won)	631368	650309	1451	1495	1540	1586	1634	1683	1733	1785	
WWWSCHEWoonwijk Schendelbeke (26 w.)	41790	169616	29096	84605	30868	31794	393160	33730	95063	128423	
WWWWELLWoonwijk Welle (1w.)	2968	547	564	580	1442	616	7799	653	3956	693	
WWWZOT Woonwijk Zottegem (138 w.)	759751	807260	135174	128666	132526	136501	140596	144814	750018	153634	
WWWZOT2 Woonwijk Zottegem fase 2 (16 won)	5311	5470	5634	8384	5977	16451	6341	6532	6728	6929	
WWWZOT3 Woonwijk Zottegem fase 3 (9won)	4432	4565	4702	4843	5018	5169	5324	5484	6581	9732	
WWWZOTII Woonwijk Zottegem fase 1(20 won)	6355	6546	6742	10966	7153	7924	7589	7816	8051	8292	
Gemiddeld per jaar: 4.086.142 EUR	Eindtotaal	6109752	7137423	2374982	2736616	5346322	3602739	5473780	1691285	4112850	2275670

3. HUREN – KOPEN - LENEN

3.1 HUREN

3.1.1 Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen voor 2010 bedroegen:

Alleenstaanden:	18.788,00 Euro
Alleenstaande minder-valide:	20.362,00 Euro
Gezinnen:	28.182,00 Euro (te verhogen met 1.575,00 Euro per ptl)

3.1.2 Huurders

Op 31 december 2010 huisvestten wij 1659 gezinnen (met een totaal van 3348 personen) en bestond ons patrimonium uit 1689 woningen.

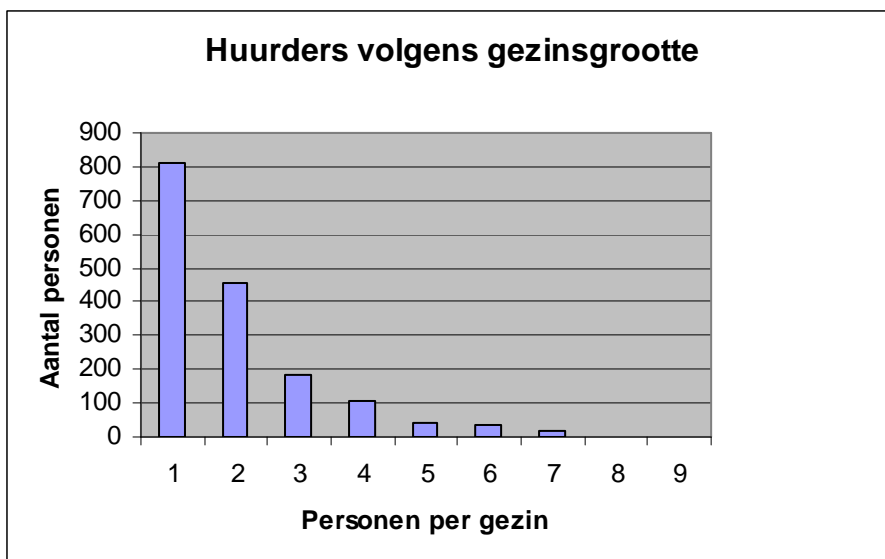
22 woningen zijn leegstaand op 31/12/2010 waarvan 18 ten behoeve van renovatie (11 in Herzele, 7 in Overboelare).

Er werden 79 nieuwbouwappartementen in gebruik genomen en 4 woningen aangekocht en opnieuw verhuurd.

Huurders volgens gezinsgrootte

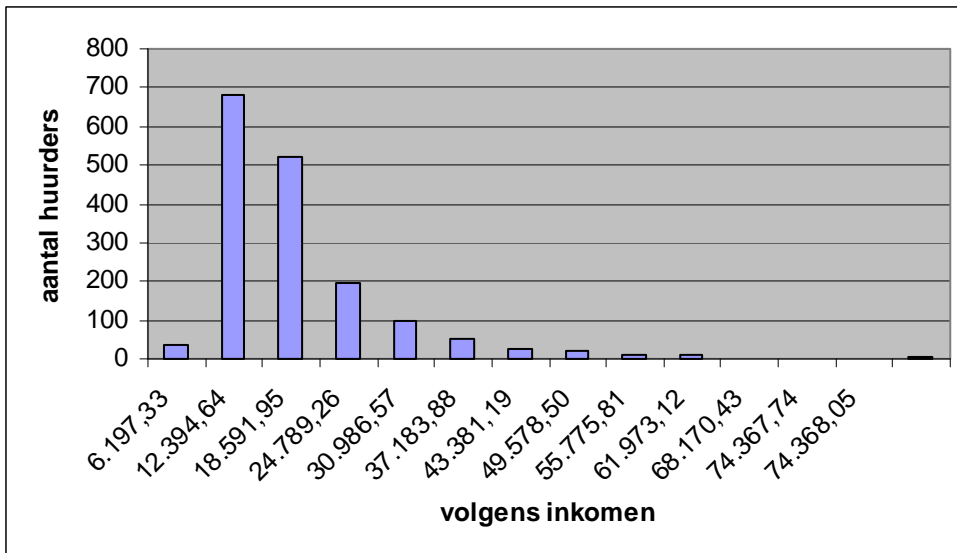
Alleenstaande persoon	812
2 personen	456
3 personen	181
4 personen	108
5 personen	44
6 personen	37
7 personen	18
8 personen	2
9 personen	1

1659



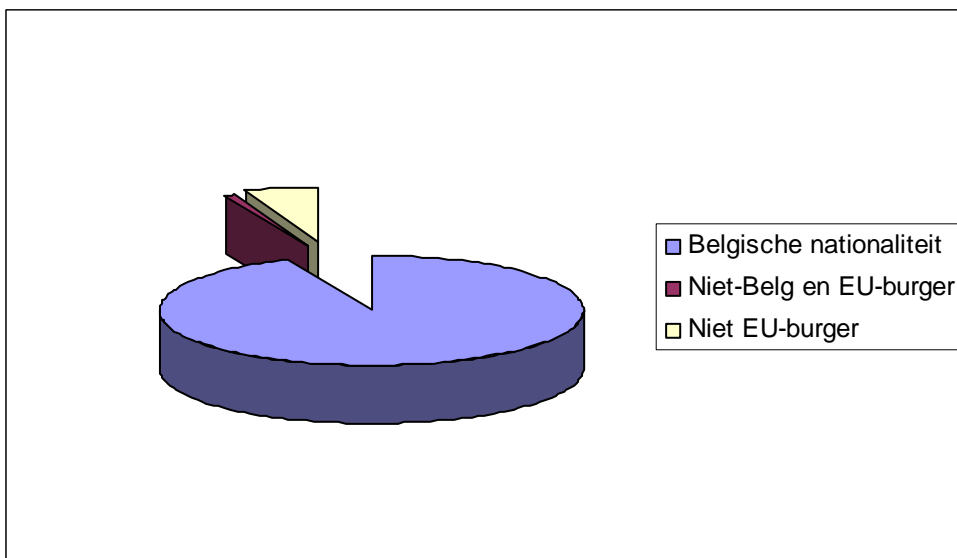
Huurders volgens inkomens

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>aantal</u>
0,00	6.197,33	38
6.197,34	12.394,64	679
12.394,65	18.591,95	521
18.591,96	24.789,26	198
24.789,27	30.986,57	99
30.986,58	37.183,88	53
37.183,89	43.381,19	28
43.381,20	49.578,50	19
49.578,51	55.775,81	10
55.775,82	61.973,12	9
61.973,13	68.170,43	2
68.170,44	74.367,74	0
74.367,75	74.368,05	0
74.368,06		3



Huurders volgens nationaliteit

Belgische nationaliteit	1553
Niet-Belg en EU-burger	12
Niet EU-burger	94
	<hr/>
	1659



Afghanistan	2
Algerije	2
Angola	4
Armenië	2
Azerbeidjan (Republ)	2
België	1552
Burundi	2
Congo (Rep.Dem.)	7
Frankrijk	2
Georgië	1
Irak	1
Iran	7
Italië	2
Ivoorkust	1
Joegoslavië	2
Kazachstan (Rep)	5
Kirgizstan (Soc.Rep)	1
Libanon	4
Marokko	7
Nederland	5
Onbepaald	1
Ouzbekistan (Rep)	2
Ovn-Vluchtelingen	3
Pakistan	1
Polen	1
Rep.Soviet/USSR	18
Rwanda Rep.	15
Sierra Leone V.R.	1
Spanje	2
Syrië	2
Tunesië	1
Turkije	1
	<hr/>
	1659

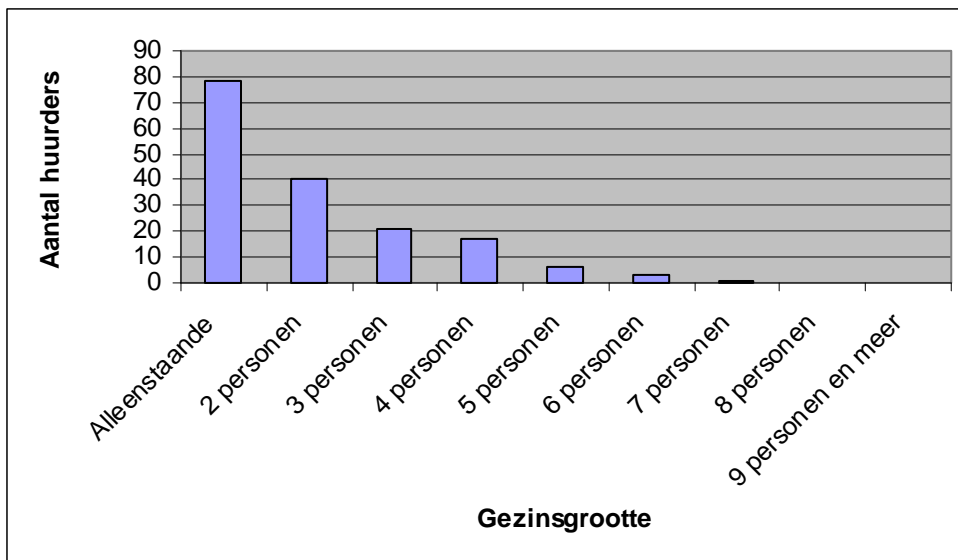
Toewijzingen 2010

In 2010 werden 166 woningen toegewezen aan kandidaat-huurders, 140 aan personen met de Belgische nationaliteit, 4 aan EU-burgers en 22 aan niet EU-burgers.

Gezinsgrootte van de nieuwe huurders

Alleenstaande	78
2 personen	40
3 personen	21
4 personen	17
5 personen	6
6 personen	3
7 personen	1
8 personen	0
9 personen en meer	0

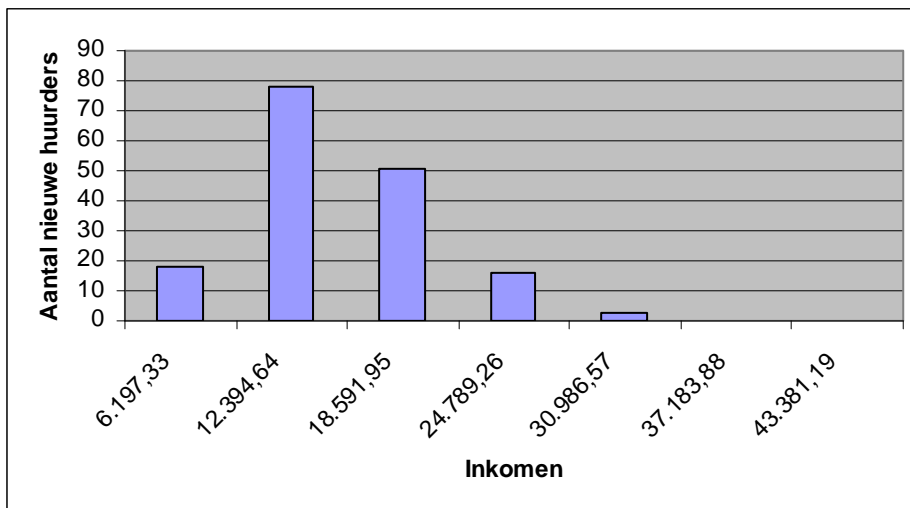
166



Gezinsinkomen van de nieuwe huurders

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>Aantal</u>
0,00	6.197,33	18
6.197,34	12.394,64	78
12.394,65	18.591,95	51
18.591,96	24.789,26	16
24.789,27	30.986,57	3
30.986,58	37.183,88	0
37.183,89	43.381,19	0

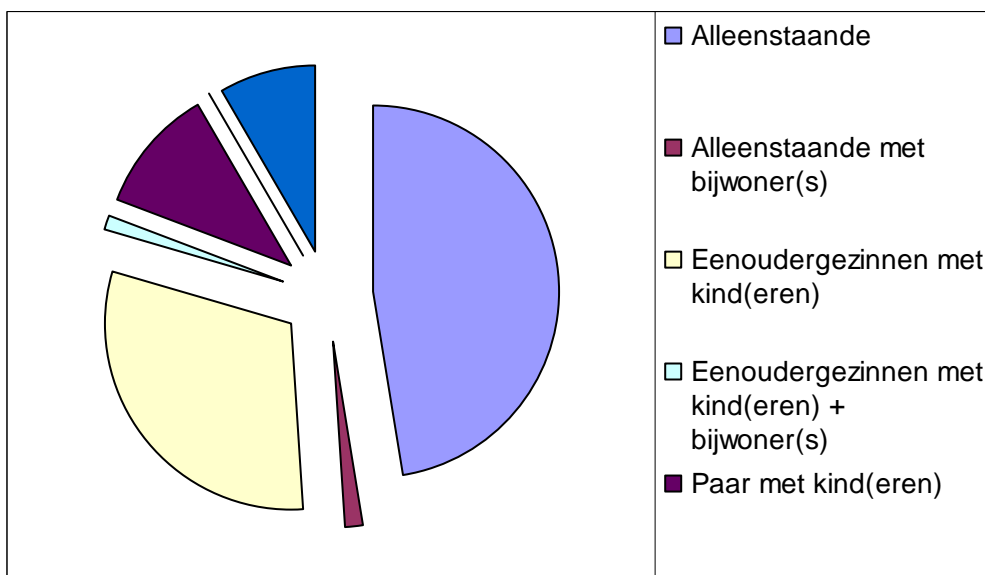
166



Gezinstype van de nieuwe huurders

Alleenstaande	79
Alleenstaande met bijwoner(s)	2
Eenoudergezinnen met kind(eren)	51
Eenoudergezinnen met kind(eren) + bijwoner(s)	2
Paar met kind(eren)	18
Paar met kind(eren) + bijwoner(s)	0
Paar zonder kinderen	14

166



Nationaliteit van de nieuwe huurders

België	141
Burundi	1
Congo (Rep.Dem)	5
Georgië	1
Iran	1
Kazachstan (Rep)	1
Libanon	1
Nederland	3
OVN-Vluchtelingen	1
Pakistan	1
Polen	1
Rep.Soviet / USSR	3
Rwanda (Rep)	3
Syrië	2
Turkije	1

166

Huurprijzen

De huurprijzen van de woningen werden per 1 januari 2010 vastgesteld cfr. het 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 was $1/57^{\text{ste}}$ van het inkomen.

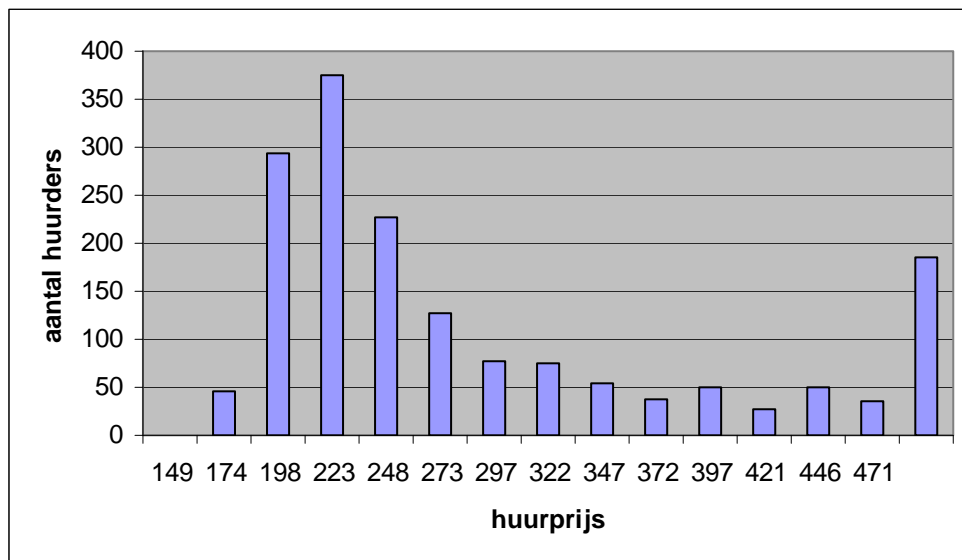
Reële huurprijzen

Voor de maand december 2010 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs 289,94 Euro tegenover 284,78 Euro in december 2009.

Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

Van	Tot	aantal huurders
0,00	148,73	0
148,74	173,52	45
173,53	198,31	293
198,32	223,10	376
223,11	247,89	227
247,90	272,68	127
272,69	297,47	77
297,48	322,26	74
322,27	347,05	54
347,06	371,84	37
371,85	396,63	49
396,64	421,42	28
421,43	446,21	50
446,22	470,99	36
470,99		186

1.659



De huurprijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden aangepast met 0,99%.

Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.

Huurachterstal

De huurachterstal op 31/12/2010 bedroeg 47.118,47 Euro tegenover 12.615,26 Euro op 31/12/2009.

3.1.3 Kandidaat-huurders

Gedurende 2010 werden 598 nieuwe aanvragen ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders, waarvan 33 mutatieaanvragen.

In 2010 was er geen actualisatie van de kandidaat-huurders.

Het aantal kandidaat-huurders die wachten op een geschikte sociale huurwoning bedraagt 2.151 gezinnen waaronder 1819 Belgen, 62 EU-burgers en 270 niet-EU-burgers. De gemiddelde wachttijd is net geen 4 jaar. (3 jaar en 311 dagen).

Kandidaten volgens de gezinsgrootte

Alleenstaande	974
2 personen	509
3 personen	310
4 personen	192
5 personen	88
6 personen	51
7 personen	20
8 personen	3
9 personen en meer	4
	<hr/>
	2151

3.2 KOPEN

3.2.1 Inkomensgrenzen.

De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning bedroegen in 2010 :

Alleenstaande zonder kinderen : €30.910,00.

Alleenstaande gehandicapte : €34.000,00.

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast : € 46.370,00 te verhogen met €3.090,00 per persoon ten laste.

Minimum inkomen : €7.730,00.

3.2.2 Kopers

De toewijzingen gebeuren overeenkomstig het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 29 september 2006.

Zo werden er 4 appartementen in het project Bambrugge, Kwalestraat toegewezen en verkocht aan:

Alleenstaande man met kind	1
Alleenstaande	2
Aangepaste woning mindervalide	1

De gemiddelde leeftijd van de kopers van deze appartementen bedraagt 39 jaar.

3.2.3 Kandidaat-kopers

Door de inwerkingtreding van het nieuw inschrijvingsreglement zoals bepaald in het 'Overdrachtenbesluit' van de Vlaamse Regering van 29 september 2006, werden in februari 2007 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 2010 uiteindelijk 308 inschrijvingen genoteerd.

Opgesplitst naar register geeft dit volgende cijfers in dalende orde:

Ninove centrum woningen	43
Iddergem	38
Aalst buitengemeenten	37
Erpe-Mere	26
Denderleeuw centrum	23
Lede	23
Sociale kavels	20
Geraardsbergen buitengemeenten	15
Zottegem Centrum woningen	11
Zottegem buitengemeenten	9
Huissegem	8
Overige	55

3.2.4 Wederinkoop en verkoop van sociale koopwoningen en - appartementen.

Woningen wederingekocht in 2010

Trapstraat 3 bus 11, Denderleeuw

Woningen verkocht in 2010

Volgende wederingekochte woning werd verkocht in 2010:

Trapstraat 3 bus 11, Denderleeuw

Volgende nieuwe woningen werden verkocht in 2010 :
4 appartementen in het project Bambrugge, Kwalestraat.

3.2.5 Aankoop door de zittende huurder.

In 2010 werd geen huurwoning verkocht aan de zittende huurder.

3.3 LENEN

3.3.1 Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen voor het aangaan van een sociale lening bedroegen in 2010 :

Alleenstaande zonder kinderen : €30.860,00

Alleenstaande gehandicapte : €33.950,00

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast : €46.300,00 te verhogen met €3.090,00 euro per persoon ten laste.

Minimum inkomen : €7.720,00.

3.3.2 Verstrekte kredieten bij de aankoop van groepsbouwwoningen

Er werden in 2010 vijf leningen voor de aankoop van woningen uit groepsbouwprojecten toegestaan voor een totaal bedrag van €512.709,00.

Het betrof

- vier leningen voor de aankoop van nieuwe appartementen uit het project Bambrugge, Kwalestraat
- en één lening voor de aankoop van een wederingekocht appartement in Denderleeuw.

3.3.3 Verstrekte kredieten voor individuele verrichtingen.

Onze vennootschap kreeg uit het totale voor Vlaanderen beschikbare budget (verder 'VMSW-budget' genoemd) een krediet toegewezen van €2.100.946,48. Dit krediet werd als volgt

opgedeeld : - saneringsleningen € 1.636.236,52
 - kernstad Aalst € 464.709,96.

Dit bedrag was op 25 mei toegewezen, op twee restbedragen na (€ 31.986,52 voor kernenbeleid en €58.670,96 voor saneringsleningen) die bij gebrek aan belangstelling werden overgeheveld naar het Vlaamse budget.

De VMSW kreeg goedkeuring voor een extra krediet t.b.v. €64.505.786,00 te verdelen over het hele Vlaamse Gewest en maakte een budgetsaldo aan van nog eens € 2.000.000,00. Tenslotte kwam er nog geld ter beschikking van niet-opgebruikte leningen voor groepsbouwprojecten, t.b.v. € 14 miljoen. Van deze extra budgetten benutte onze vennootschap €3.455.190,00 voor de financiering van renovatieleningen.

Samengevat verstrekten we in 2010 voor € 5.465.479,00 hypothecair krediet voor saneringsleningen.

Voor nieuwbouw, werd net als in 2009, een gezamenlijke pot ter beschikking gesteld voor heel Vlaanderen. Dit jaar bedroeg die € 5.000.000,00. Hiervan werd één lening afgesloten voor €50.000,00.

Volgende aktes werden verleden in 2010 :

29 leningen 'aankoop met renovatie' of REW voor een bedrag van € 4.510.981,00
 1 nieuwbowlening voor een bedrag van € 50.000,00.

De leningsbedragen zijn per 31.12.2010 geplafonneerd op :

Voor nieuwbouw €181.690,00
 Voor sanering eigen woning € 75.000,00
 Voor aankoop met sanering € 181.690,00 (waarbij de aankoopprijs van de woning zelf niet hoger mag zijn dan €171.690,00, licht verhoogd indien men jonge kinderen in het gezin heeft. Dit wordt verduidelijkt in onderstaande tabel).

<u>Gezinssamenstelling</u>	<u>Max. aankoopprijs</u>	<u>Max. lening</u>
Alleenstaande	156.690,00	181.690,00
Gezin zonder kind	156.690,00	181.690,00
Gezin met 1 kind ouder dan 6 jaar	156.690,00	181.690,00
Gezin met 1 kind jonger dan 6 jaar	156.690,00	181.690,00
Gezin met 2 kinderen ouder dan 6 jaar	156.690,00	181.690,00
Gezin met 2 kinderen w.o. 1 jonger 6 jaar	165.770,00	190.790,00
Gezin met 3 kinderen ouder dan 6 jaar	165.770,00	190.770,00
Gezin met 3 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	174.850,00	199.850,00
Gezin met 4 kinderen ouder dan 6 jaar	174.850,00	199.850,00
Gezin met 4 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	183.930,00	208.930,00
Gezin met 5 kinderen ouder dan 6 jaar	183.930,00	208.930,00
Gezin met 5 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	193.010,00	218.010,00

Daarnaast omvat de rubriek overige vorderingen de terug te vorderen BTW (€12.336,26), het tegoed als gevolg van toegestane subsidies art.80 (€274.258,70), het tegoed op Dexia voor de interesten van het 4^{de} kwartaal 2010 (€593,99), het bedrag van de te recupereren herstellingskosten (€3.057,45), het tegoed op de VMSW voor de toegekende fee op de huurwaarborgen (€8.120,17), het tegoed van toegekende huursubsidies (€252,40), het tegoed op verzekeringsmaatschappijen (€101,63), diverse vorderingen (€12.500,00), de nog te ontvangen huursubsidies Domus Flandria (€7.693,41) en de nog te ontvangen subsidie bouw en eigendomswohnungen (SBE) van de verkochte appartementen te Bambrugge (€87.010,66). De liquide middelen bedragen €6.107.350,79 en bevatten een bedrag van €1.306.358,29 aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW.

De rubriek overlopende rekeningen, in de jaarrekening vermeld voor een bedrag van €23.130,55 is de uitdrukking van de over te dragen kosten van facturen ontvangen in 2010 voor kosten van 2011 (€14.979,61) en de reeds betaalde erelonen voor toekomstige projecten in de koopsector (€8.150,94).

PASSIVA

Het eigen vermogen van onze maatschappij bedraagt €32.429.107,84.

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 grond en daalde anderzijds met de opnemings in het resultaat van 2% van de meerwaarde op woningen gerealiseerd in de jaren 1996 tot en met 2010 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 ^o fase	(€2.530,95)

De afboeking op kapitaalsubsidies op basis van de toegepaste afschrijvingen bedraagt €276.470,05.

Dit boekjaar is voor €4.045.852,84 provisie aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken op basis van een geactualiseerde planning. Er is voor €54.700,41 aangewend en de rest van de vroeger aangelegde provisie is volledig teruggenomen voor een bedrag van €3.541.558,02. (dit conform het nieuwe boekhoudbesluit dd. 29/10/2010)

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 €79.728.865,43 vertegenwoordigen:

- de leningschuld tegenover de VMSW (€77.470.318,27)
- de leningschuld tegenover Domus Flandria (€937.903,03)
- de ontvangen huurwaarborgen (€1.320.644,13)

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

- de annuïteiten die binnen het jaar vervallen voor €2.740.784,22
- de schulden tegenover de leveranciers voor €1.218.977,61, de nog te ontvangen facturen subsidies en leveranciers voor €562.969,06 en de nog te ontvangen facturen aannemers voor opgeleverde werven in de koopsector voor €164.553,09
- 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),
voor €434,91 (raming supplement aj.2011-ink.2010),
- de nog te betalen onroerende voorheffing aj.2010 voor €417.075,09
- het saldo verschuldigd aan de RSZ voor €590,90
- het saldo van de te betalen wedden (€537,36)
- de aangelegde provisie voor vakantiegeld voor €75.489,50

De overige schulden bevatten hoofdzakelijk de vooruitbetaalde huur (€76.393,45), de te betalen dividenden, ontvangen voorschotten van kopers voor gronden, huurwoningen en koopwoningen (€3.467,89), de terug te betalen vermindering onroerende voorheffing aan de huurders (€3.513,11), de ontvangen dossierkosten van de koopsector (€21.369,12), de vooruitbetaalde verzekeringspremies (€812,08), de schuld aan de verzekeringsmaatschappij DVV (€3.784,49), het ontvangen bedrag van een lening waarvan de akte begin 2011 wordt verleden (€150.000,00), de nog door te storten registratiekosten en de diverse crediteuren.

De rubriek overlopende rekeningen op het passief van de balans voor €214.375,07 omvat:

- de toe te rekenen interest Domus Flandria (€24.305,95)
- de toe te rekenen intrest VMSW (€184.118,66)
- de overeenkomst met Vandenameele (€5.950,46)

RESULTATENREKENING

Opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten daalden van €8.873.704,97 naar €7.978.457,40.

De omzet van de koopsector daalde van €2.209.756,92 naar €736.902,75. Dit jaar werden 5 appartementen verkocht werden, tegenover 12 woningen het voorgaande jaar, wat uiteraard een omzetsdaling tot gevolg heeft.

Het bedrag van huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt €6.568.648,70 wat een stijging inhoudt van 1,06 % die toe te schrijven is aan de nieuwe verhuringen en de huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.

De omzet van facturen voor herstellingen ten laste van de huurders bedraagt €3.424,49.

De rubriek "andere bedrijfsopbrengsten" voor een bedrag van €669.481,46 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, de saldering van de nog te ontvangen facturen van de afgewerkte werven in de koopsector en de diverse bedrijfsopbrengsten.

De opbrengsten uit de vlottende activa zijn €29.908,66.

De andere financiële opbrengsten voor €285.054,91 bevatten hoofdzakelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de aanbrenghpremie VMSW op de huurwaarborgen.

De uitzonderlijke opbrengsten van €24.724,15 zijn de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van grond te Goferdinge en te Zottegem, en de teruggekregen registratierechten. De andere uitzonderlijke opbrengsten bedragen €5.194,19.

Er werd €15.011,29 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 €7.510.505,16 naar €6.428.517,62. Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor €261.673,40. Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector voor €641.466,74, tegenover €1.670.949,44 vorig jaar, wat uiteraard resulteert in een daling van de bedrijfskosten. De kostprijs van de aangekochte wisselstukken bedraagt €22.640,47 en de voorraad wisselstukken steeg met €159,55.

De kosten voor diverse goederen en diensten (€1.723.081,41) 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 €732.375,01.

De afschrijvingen toegepast volgens de waarderingsregels bedragen €2.171.779,82. 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 andere bedrijfskosten bevat hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten voor financiële schulden bedragen €1.812.958,82.

De uitzonderlijke kosten van dit boekjaar bedragen €9.437,75. Er is voor dit boekjaar 434,91 euro vennootschapsbelasting verschuldigd. (34% op de dividenduitkering)

Van het resultaat van het boekjaar werd €24.295,05 overgeboekt naar de vrijgestelde reserves als reserve voor wederopbouw, zodat het te bestemmen winstsaldo van het boekjaar van €94.956,10 bedraagt, te verdelen als volgt:

Toevoeging aan de reserves:	93.676,94 euro
Te betalen dividend:	1.279,16 euro

6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

7. 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.

8. Onderzoek en ontwikkeling

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

9. Kapitaalmutaties

Het kapitaal blijft onveranderd op € 93.715,00.

10. 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 een rechtstreekse dochtervennootschap heeft aandelen van de vennootschap verworven.

11. 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.

12. 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 2010.

13. Benoemingen bestuurders

De Raad van Bestuur besliste de heer Paul Deprez, voorgedragen door het OCMW-Geraardsbergen, in opvolging van de heer Guido Depadt, voorlopig aan te stellen als bestuurder.

De Raad van Bestuur stelt de Algemene Vergadering voor de heer Paul Deprez, voorgedragen door het OCMW Geraardsbergen, aan te stellen als bestuurder; dit ter voleinding van het mandaat van het OCMW Geraardsbergen.

Het mandaat van bestuurder van de heren Leonard Quintelier, Peter Vansintjan, vertegenwoordiger van de stad Zottegem, Paul Deprez, vertegenwoordiger van het OCMW-Geraardsbergen en Lieven Latoir, vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Lievens-Houtem, vervalt bij gelegenheid van deze Algemene Vergadering.

De Raad van Bestuur stelt de Algemene Vergadering voor het mandaat van bestuurder van de heren Leonard Quintelier, Peter Vansintjan, vertegenwoordiger van de stad Zottegem, Paul Deprez, vertegenwoordiger van het OCMW-Geraardsbergen en Lieven Latoir, vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Lievens-Houtem, te hernieuwen en dit voor een statutaire periode van vier jaar.

14. 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 huisvestingsmaatschappij.

Wij danken de voltallige Vlaamse regering en in het bijzonder de ministers Van den Bossche F. (Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie) en Muyters Ph. (Vlaams minister van financiën en Ruimtelijke Ordening), voor hun steun en vertrouwen die onder meer tot uiting komen in het ter beschikking stellen van de nodige middelen.

Wij waarderen de goede samenwerking met alle kabinetsleden van de voorgedijministers 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 2010 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, 27 mei 2011,

De Raad van Bestuur

Namens de Raad van Bestuur,

De Voorzitter,

Leonard QUINTELIER