2021

JAARVERSLAG

CVBA WONEN

WONEN

c v b a

INHOUDSOPGAVE

BESTUUR 4
Raad van Bestuur 5
Directiecomité 5
Verdeling aandelen 6
PERSONEEL 7
Personeel van cvba Wonen 7
Opleidingen 8
PROJECTEN 9
Projecten van cvba Wonen 9
Wijk Maluslaan 10 - 11
Hoogbouwplein 12
Krekelmuyter – Groene Briel fase 1 13
Krekelmuyter-Groene Briel fase 2 14
Rusthuislaan 15
Debbautshoek I 16
Fase 1: Sparrenstraat 16
Fase 2: Debbautshoek I 17
Fase 3, 4 en 5: Debbautshoek I 18
Wittouck 19
Fase 1: Schwarzenbeklaan 19
Fase 2 en 3: Wittouck 20
Bommels 21
Renovatie badkamers en keukens 22
HUUR 23
Patrimonium 23
Overzicht patrimonium 25
Leegstand 26
INSCHRIJVINGEN EN VERHUUR 27
Inschrijving kandidaten 27
Doorgestuurde inschrijvingen 27
Nieuwe verhuringen 28
Demografische cijfers 29
Achterstallige huurgelden 30
Onroerende voorheffing 31
DIENST HUURDERSBEGELEIDING 32
Bewonerscontacten 32
Onbeheerde nalatenschappen 33
Afbetalingsvoorstellen 34
TECHNISCHE DIENST 35
Cijfers van de technische dienst 35
KOOPSECTOR 36
Koopwoningen 36
Vlaamse Woonlening 37
COMMUNICATIE 38
Nieuwsbrief 38
Website cvba Wonen 38
In de media 39
Digitale nieuwsupdate 40
Facebookpagina 41
KLACHTENRAPPORTERING 42
Cijfers en rapportage 42
TEVREDENHEIDSMETINGEN 43
Enquête doelgroepen 43
VERSLAG COMMISSARIS 44 - 48
JAARREKENING 49 - 55
VERSLAG RAAD VAN BESTUUR 56 - 66

Geachte

Wat is er veel gebeurd in het afgelopen jaar. En heel eerlijk, 2021 was een zwaar jaar. 2021 werd nog altijd getekend door de coronapandemie. Dit had invloed op onze manier van werken: online vergaderen, afstand houden, wijzigende regelgeving volgen, procedures aanpassen, weinig persoonlijke contacten met huurders, tekort aan materialen,…

Persoonlijk contact is iets waar we steeds op hebben ingezet en wat we gelukkig nu zien terugkeren. We vinden dit allemaal belangrijk, maar in een sociale context is dit soms essentieel. Ook op de lopende projecten had de coronacrisis nog steeds zijn invloed. Werven werden tijdelijk stilgelegd omdat werknemers ziek waren of omdat de levertijd van materialen niet gerespecteerd werd, waardoor de einddatum in de meeste gevallen verlaat werd.

De afdeling Toezicht voerde een Globaal Onderzoek (GLOBO) naar de werking van cvba Wonen uit. We kregen een goede beoordeling. Al de geleverde inspanningen hebben mooie resultaten opgeleverd. De komende jaren hebben we enkel basistoezicht.

In 2021 zijn we ook verder gegaan op de ingeslagen weg om het verouderd patrimonium te moderniseren. Onze ambitie is dus niet bij woorden gebleven. De laatste fase van de werf Maluslaan in Moerbeke startte in augustus 2021, aan de renovatie van het Hoogbouwplein en de eerste fase van de wijken Wittouck en Debbautshoek werd verder gewerkt om ons verouderd patrimonium te moderniseren, maar vooral energiezuiniger te maken.

Evenmin vergeten we onze doelstellingen op vlak van nieuwbouw. De 15 koopwoningen in de Tweede Gidsenlaan te Zelzate werden in 2021 verkocht aan jonge gezinnen. De nieuwbouw van 27 huurappartementen in de Rusthuislaan in Zelzate ging van start, fase 2 van het project Groene Briel in Zelzate en de wijk Bommels in Assenede liggen op de tekentafel. Onze aanpak van bouwprojecten en renovaties is veranderd. Duurzaamheid, aandacht voor groene ruimte, energiezuinigheid en betaalbaarheid zijn belangrijke factoren binnen de sociale huisvesting.

We mogen met een mooi resultaat de jaarrekening 2021 afsluiten. Maar er is voorzichtigheid geboden. Bij de sociale huisvesting is ieder nieuw huurproject verlieslatend. Cvba Wonen heeft heel wat nieuwe bouwprojecten in de steigers staan. Als gezonde maatschappij moeten we nog niet onmiddellijk afrekenen met financiële problemen maar wel zeer waakzaam zijn naar de toekomst toe.

In 2022 komt een nieuwe, grote uitdaging op ons af met de voorziene vorming van de woonmaatschappij. De vorming van de woonmaatschappij voorziet in een fusie van cvba Wonen, de Meetjeslandse Bouwmaatschappij en het SVK Meetjesland. We zijn klaar om deze uitdaging aan te gaan met respect voor het personeel en met een wakend oog voor het behoud van de dienstverlening aan onze huurders. Veerkrachtig vooruit geldt zeker ook in 2022.

Terugkijkend op het jaar 2021 wil ik allereerst mijn grote waardering uitspreken voor de flexibiliteit en inzet van al het personeel van cvba Wonen. Ten slotte wil ik ook de bestuurders en aandeelhouders danken voor hun inzet en positief meedenken over de toekomst van de maatschappij, waardoor we nu staan waar we staan.

Oswald Adriaensen
voorzitter
20 mei 2022

BESTUUR

RAAD VAN BESTUUR

Bevoegdheden

De raad van bestuur stelt, na de beleidsvoorbereiding door de directeur en de voorzitter, het beleid vast en ziet toe op de realisatie. De raad van bestuur vergadert minimaal 6 keer per jaar en telkens de belangen van de vennootschap het vereisen.

In 2021 vergaderde de raad van bestuur 8 keer.

Data Raad van Bestuur

Januari	Februari	Maart
28/01	25/02	x
April	Mei	Juni
22/04	27/05	x
Juli	Augustus	September
01/07	x	30/09
Oktober	November	December
28/10	x	09/12

DIRECTIECOMITÉ

Bevoegdheden

De raad van bestuur delegeert aan het directiecomité de volgende taken:

- de bevoegdheid over het al dan niet toepassen van het decretaal recht van voorkoop met rapportering aan de raad;
- de toewijzingen van sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels;
- het nemen van alle nuttige beslissingen die de efficiënte werking van de maatschappij ten goede komen, zoals het kopen of verkopen van onroerende goederen, het opstarten van nieuwe projecten,…;
- aankopen van 2.500 euro tot 30.000 euro;
- het aanstellen van personeelsleden (met uitzondering van de directeur) met rapportering aan de raad van bestuur;
- het bepalen van de meest geschikte kandidaat (conform de door de raad van bestuur vastgelegde werving- en selectieprocedure) bij de invulling van een vacature;
- het vertegenwoordigen van de maatschappij
- de directeur wordt belast met de uitvoering van de beslissingen van het directiecomité.

In 2021 vergaderde het directiecomité 12 keer.

Data Directiecomité

Januari	Februari	Maart
28/01	25/02	25/03
April	Mei	Juni
22/04	27/05	24/06
Juli	Augustus	September
29/07	26/08	30/09
Oktober	November	December
28/10	25/11	23/12

RAAD VAN BESTUUR

VOORZITTER

Oswald Adriaensen,
vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

ONDERVOORZITTER

Philippe De Coninck,
vertegenwoordiger gemeente Assenede (2025)

BESTUURDERS

Koen Mertens,
vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2022)

Bart Vermaercke,
vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen (2027)

Nicole Stevelinck,
vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2024)

Elle De Kuyper,
vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Marleen Van den Bussche,
tot 28/10/2021
vertegenwoordiger gemeente Maldegem (2026)

Brent Meuleman,
vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2026)

Geert Asman,
vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

DIRECTIE

Patricia De Meyer,
directeur

Carina Wanzeele,
adjunct-directeur

DIRECTIECOMITÉ

VOORZITTER

Oswald Adriaensen,
vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

ONDERVOORZITTER

Philippe De Coninck,
vertegenwoordiger gemeente Assenede (2025)

BESTUURDERS

Koen Mertens,
vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2022)

Elle De Kuyper,
vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

DIRECTIE

Patricia De Meyer,
directeur

Carina Wanzeele,
adjunct-directeur

VERDELING AANDELEN

Er zijn in totaal 27 512 aandelen van cvba Wonen. Deze aandelen zijn verdeeld onder publieke- en private aandeelhouders. De publieke aandeelhouders zijn houder van 21 420 aandelen. Het aantal private aandelen is 6 092.

Publieke aandeelhouders	Aantal
Vlaams Gewest	1 800
Provincie Oost-Vlaanderen	2 400
Gemeente Moerbeke-Waas	3 305
Gemeente Zelzate	3 180
OCMW - Zelzate	1 125
OCMW - Moerbeke-Waas	1000
Gemeente Assenede	4 305
Gemeente Maldegem	4 305
	21 420

Private aandeelhouders	Aantal
De heer O. Adriaensen	250
De heer E. Apers	150
De heer J. Van Parijs	150
Mevrouw L. Steyaert	150
Mevrouw C. Gesels	150
Mevrouw C. Wanzeele	150
Metaalarbeidserssyndicaat	10
Algemene Centrale ABVV	383
SP Gent-Eeklo	700
ACOD	492
Bond Moyson	1 170
Metaalcentrale ABVV	38
Bond Moyson Waarschoot	19
CV Vooruit	780
Robby De Caluwé	250
Philippe De Coninck	250
Rudy Van Megroot	250
Thierry Walbrecht	250
Peter De Bock	250
Freddy De Vilder	250
	6 092

27 512

PERSONEEL

PERSONEEL VAN CVBA WONEN

Patricia De Meyer	directeur (in dienst: 1/08/1999)
Carina Wanzeele	adjunct-directeur (in dienst: 28/10/1980)
Kurt De Wispelaere	arbeider (in dienst: 5/10/1992)
Ann Van Den Bossche	coördinator sociale verhuring (in dienst: 7/08/2000)
Nelly Aper	administratie en onthaal (in dienst: 1/03/2007)
Frankie De Waele	arbeider (in dienst: 1/01/2008)
Didier Vermeersch	arbeider (in dienst: 20/10/2008)
Jurgen Moens	arbeider (in dienst 3/08/2010)
Ruben De Geeter	huurdersbegeleidingsdienst en leningen (in dienst: 1/09/2011)
Kiani Pleune	polyvalent medewerker verhuur (in dienst: 1/12/2012)
Dorien Bauwens	diensthoofd technische dienst (in dienst: 16/01/2017)
Angelique De Cock	huurdersbegeleidingsdienst (in dienst: 17/01/2017)
Ennio Buysse	projectverantwoordelijke (in dienst: 1/10/2018)
Veroni Vercauteren	communicatie- en beleidsmedewerker (in dienst: 15/04/2020)

OPLEIDINGEN

De medewerkers van cvba Wonen volgen regelmatig een bijscholing om op de hoogte te blijven van de laatste wetgeving of nieuwe ontwikkelingen in de sector. Er werden in totaal 190,5 uur gewijd aan opleidingen.

Plaats	Opleiding	Aantal uren
cvba Wonen	digitale projectopvolging: projectportaal	7
cvba Wonen	digitale projectopvolging: simulatietabel	7
cvba Wonen	digitaal overleg MB boekhoudregels gevolgen	1,5
cvba Wonen	Q&A Vlaams Woningfonds	6
cvba Wonen	DPO - GDPR	3
cvba Wonen	digitale intervisie ontbinding huurovereenkomsten	2
teams @home	actualisatie register kandidaat-huurders	6
teams @home	woonforum	20
teams @home	EHBO - jaarlijkse bijscholing	8
teams @home	fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen	1
zoom	human resource samenwerking in de sociale huisvestingssector	2
teams @home	opleiding documentaire fraude opsporen in de strijd tegen wit-waspraktijken	9
teams @home	klimaatplan 2050 + workshop renovatieplanning	3
teams @home	brand-en schuldsaldoverzekering	9
teams @home	mifid en idd	12
teams @home	hou uw stressniveau gezond	2
adobe connect	opleiding anti-witwas en GDPR	18
teams @home	BTW en vastgoed bij de SHM's	6
Brussel	opleiding + examen PCP + VVD kredietbemiddeling	6
teams @home	intervisie frictie leegstand	3
teams @home	renteloze renovatielening	4
teams @home	Design and Build	4
teams @home	renteloze energetische lening	1
teams @home	workshop: aan de slag met woningkenmerken	6
teams @home	communicatie woonmaatschappij en sociale huur	1
VAB rijschool NV	praktijkles + examen rijbewijs	5
Brussel	verzekeringen + PCP	28
cvba Wonen	inspiratiedag sociale dienst	7
Webinar	webinar Provincie Oost-Vlaanderen	3
	Totaal aantal uren	**190,5**

PROJECTEN

PROJECTEN VAN CVBA WONEN

WIJK MALUSLAAN

Moerbeke

Fase A + fase C: 15 + 8 huurwoningen - voorlopig opgeleverd

In fase A en C werden 23 sociale huurwoningen gebouwd in de Maluswijk in Moerbeke-Waas. Er werd een ondergrondse parkeergarage gebouwd en het project omvat ook de omgevingsaanleg met een groen hart en een speelplein.

Maluslaan fase A + C

Start werken	16 augustus 2018
Oplevering	4 juni 2021
Architect	KPW architecten (Leuven)
Aannemer	RECON Bouw (Adegem)
Bestelbedrag	€ 4 630 927,59
Eindbedrag	€ 4 784 334,06

Fase B: 20 huurwoningen - in uitvoering

In fase B worden bijkomend 20 sociale huurwoningen gebouwd in de Maluswijk in Moerbeke-Waas. Deze woningen kunnen ook gebruik maken van de ondergrondse parkeergarage en de omgevingsaanleg met een groen hart en een speelplein.

Maluslaan fase B

Start werken	16 augustus 2021
Oplevering	voorjaar 2023
Architect	KPW architecten (Leuven)
Aannemer	DAMMAN Bouwonderneming (Deerlijk)
Bestelbedrag	€ 3 165 458,25
VFK-subsidie	€ 198 286,20

HOOGBOUWPLEIN

Zelzate

FASE 2: 32 HUURAPPARTEMENTEN - IN UITVOERING

In fase 2 worden bijkomend 32 sociale huurappartementen gerenoveerd. Deze renovatie vatte aan na de verhuisbeweging, aansluitend na het einde van de werken fase 1.

Hoogbouwplein fase 2

Start werken	16 augustus 2018
Oplevering	begin 2022
Architect	KPW architecten (Leuven)
Aannemer	SIX (Izegem)
Bestelbedrag	€ 8 139242,01 (fase 1 + fase 2)
EFRO subsidie	€ 653 492,91

Europese steun voor BEN-renovatie Hoogbouwplein

Op 8 november 2018 werd de aanvraag voor het EFRO-project van het Hoogbouwplein goedgekeurd en op 9 april 2019 werd de projectovereenkomst ondertekend. EFRO is het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling. Cvba Wonen ontvangt Europese subsidies via het Vlaamse EFRO-programma voor de bijna-energieneutrale (BEN) renovatie van het Hoogbouwplein. Het gaat om 40% van de meerkost van een BEN-renovatie. Ondertussen werden er 8 tussentijdse rapporten ingediend, alle 8 werden behandeld en positief bevonden. Er werden voor een totaal van 1 246 604,48 euro kosten aanvaard, waarop 498 641,79 euro werd uitbetaald (76,30 % van de voorziene EFRO-steun). Er rest nog enkel de opmaak van het eindrapport met uiterste indiening datum op 30/06/2022.

Kort na oplevering – behoudens covid-maatregelen – zal cvba wonen nog een laatste persactie organiseren onder het mom van een openingsfeest. Deze zal worden opgenomen in de doelstellingen communicatie betreffende het EFRO-project, waarbij er twee rondgangen voor het publiek dienen georganiseerd te worden. Eerder vond reeds een kijkdag voor de bewoners plaats alsook een rondgang in navolging van 100 jaar sociaal wonen.

EFRO
EUROPEES FONDS
VOOR REGIONALE
ONTWIKKELING

Europese Unie

KREKELMUYTER - GROENE BRIEL

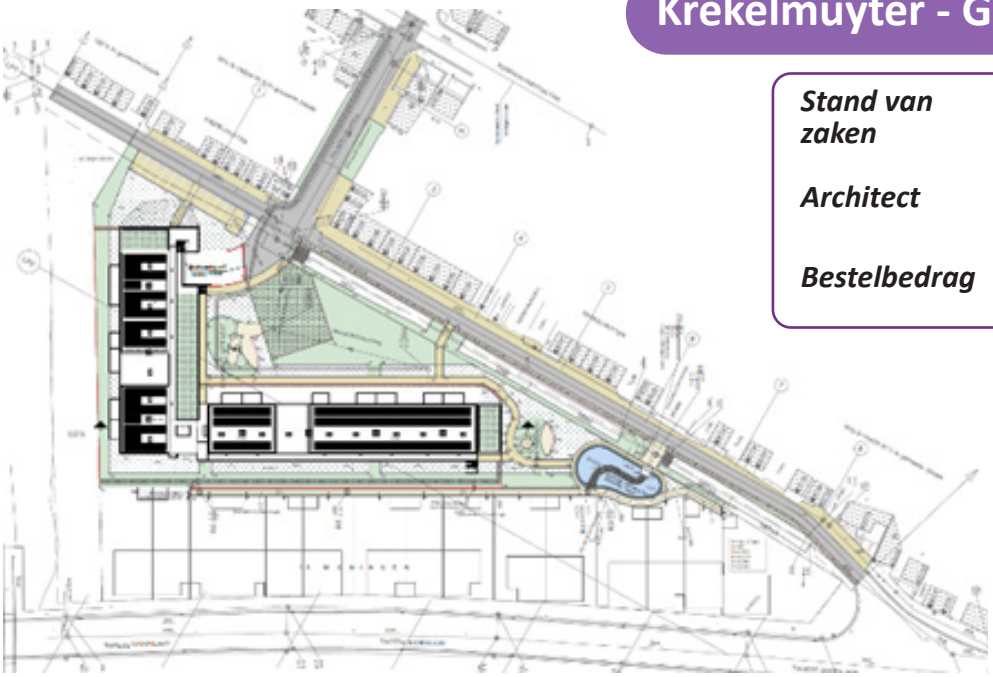
Zelzate

Krekelmuyter Groene Briel fase 1

Start werken	3 augustus 2019
Oplevering	11 februari 2021
Architect	Atelier 4 Architecten uit Gent
Aannemer	RECON bouw uit Adegem
Bestelbedrag	€ 2 201 188,97
Eindbedrag	€ 2 231 957,67

Fase 1: 15 koopwoningen - voorlopig opgeleverd

In fase 1 werden 15 sociale koopwoningen gebouwd in de Tweede Gidsenlaan te Zelzate. Deze BEN-woningen zijn voorzien van een garage en zonnepanelen.



Krekelmuyter - Groene Briel fase 2

Stand van zaken	bouwaanvraag (infra) ingediend
Architect	Atelier 4 Architecten uit Gent
Bestelbedrag	€ 3 775 312,50

Fase 2: 26 huurappartementen - bouwaanvraag ingediend

Aansluitend bij fase 1 worden er 26 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers gebouwd. De vormgeving van het ontwerp is hedendaags, functioneel en bestaat uit 2 loodrecht op elkaar ingeplande schakeringen van units. Het project wordt deels over de halve verdiepingshoogte verhoogd, zodat er, in relatie met het reeds half verzonken perceel, een extra (half ondergrondse) verdieping ontstaat die parking, fietsberging, meterlokalen en technische ruimte mogelijk maakt.

RUSTHUISLAAN

Zelzate

Rusthuislaan

Start werken	25 janurari 2021
Oplevering	najaar 2022
Architect	Atelier 4 Architecten uit Gent
Aannemer	RECON bouw uit Adegem
Bestelbedrag	€ 3 667 457,80
VKF-subsidie	€ 257 338,95

Rusthuislaan te Zelzate

Aansluitend aan een zorgsite (rusthuis en assistentiewoningen) worden in de Rusthuislaan te Zelzate 27 sociale huurappartementen opgetrokken. De appartementen zullen aangepast zijn voor 65-plussers met of zonder een beperking.

DEBBAUTSHOEK I

Zelzate

Fase 1: Sparrenstraat - in uitvoering

In de eerste fase stond de sloop van 12 sociale huurwoningen in de Sparrenstraat (29 - 51) op het programma. In de plaats worden 30 sociale huurappartementen gebouwd.

Fase 1: Sparrenstraat

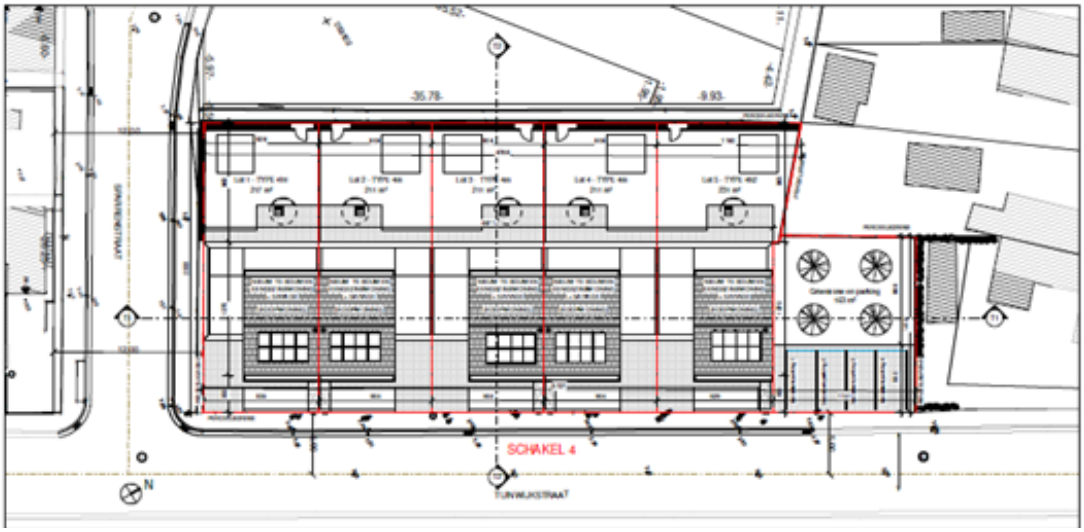
Start werken	1 oktober 2020
Oplevering	Najaar 2022
Architect	Atelier 4 Architecten uit Gent BAST architects&engineers
Aannemer	DAMMAN bouwonderneming uit Deerlijk
Bestelbedrag	€ 4 018 708,80

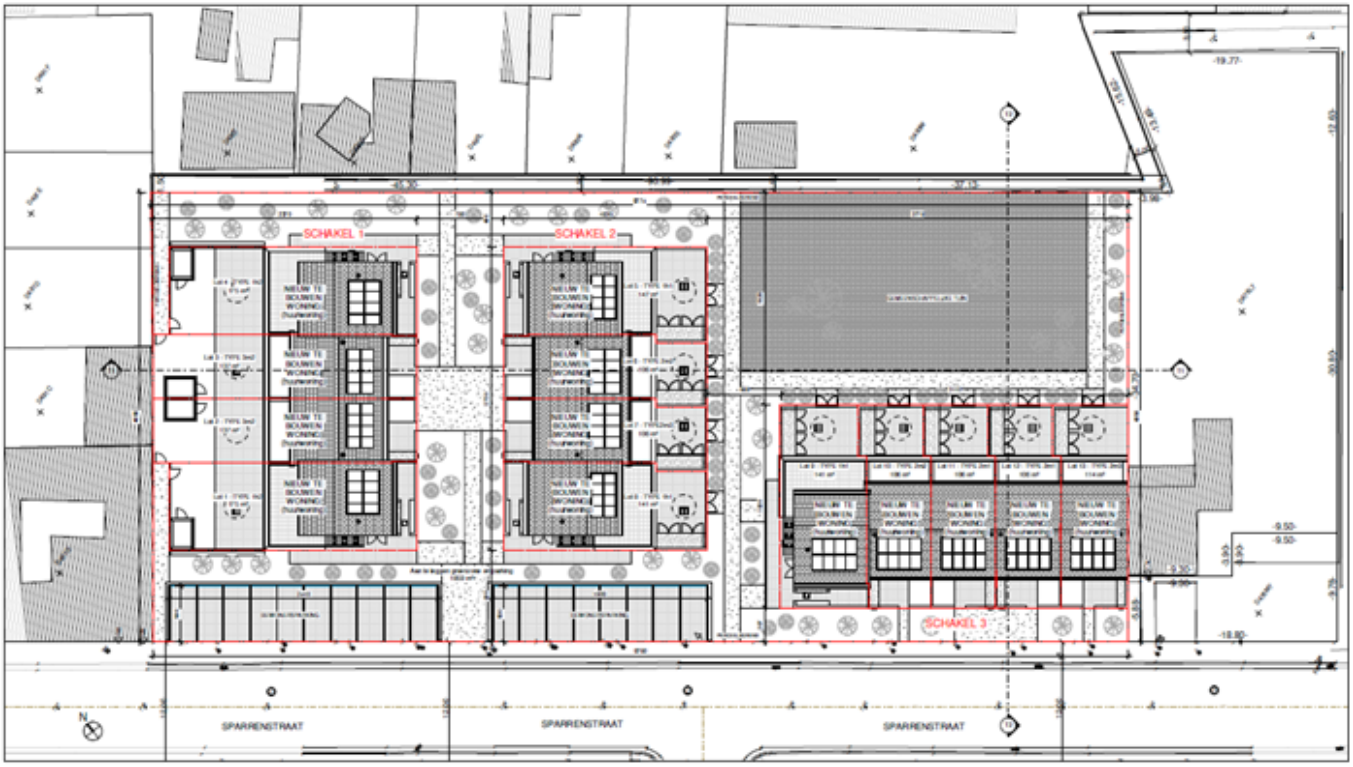
Fase 2: voorontwerp goedgekeurd

Deze fase van het project bestaat uit 5 koopwoningen en 18 huurwoningen. De koopwoningen worden samen gegroepeerd in 1 schakel en zijn voorzien van een garage met oprit en privétuin. Bij de huurwoningen wordt er een combinatie gemaakt van eengezinswoningen en stapelwoningen in de verschillende schakels. De schakels worden ingeplant in een groene omgeving met aan de rand parkeergelegenheid. Alle woongelegenheden beschikken over een voortuin en terras met private buitenberging.

Fase 2 - Debbautshoek I

Stand van zaken	Voorontwerp
Architect	Cnockaert Architecture uit Kortrijk
Raming (bouw)	€ 3 550 000,00





Fase 3, 4 en 5

Fases 3, 4 en 5 bevatten 75, 91 en 36 eenheden. Dit wordt verwezenlijkt door een gezonde mix van (koop) woningen rond binnenhoven en appartementen die het park omranden.

Debbautshoek I - fase 3, 4 en 5

Stand van zaken	Schetsontwerp
Architect	Cnockaert Architecture uit Kortrijk
Raming (bouw)	€ 29 074 802,25 (inclusief fase 2)

WITTOUCK

Zelzate

Fase 1: Schwarzenbeklaan - voorlopige oplevering

In de eerste fase stond de sloop van 16 sociale huurwoningen in de Schwarzenbeklaan op het programma. In de plaats werden 17 sociale huurwoningen gebouwd voor grotere gezinnen.

Schwarzenbeklaan - fase 1

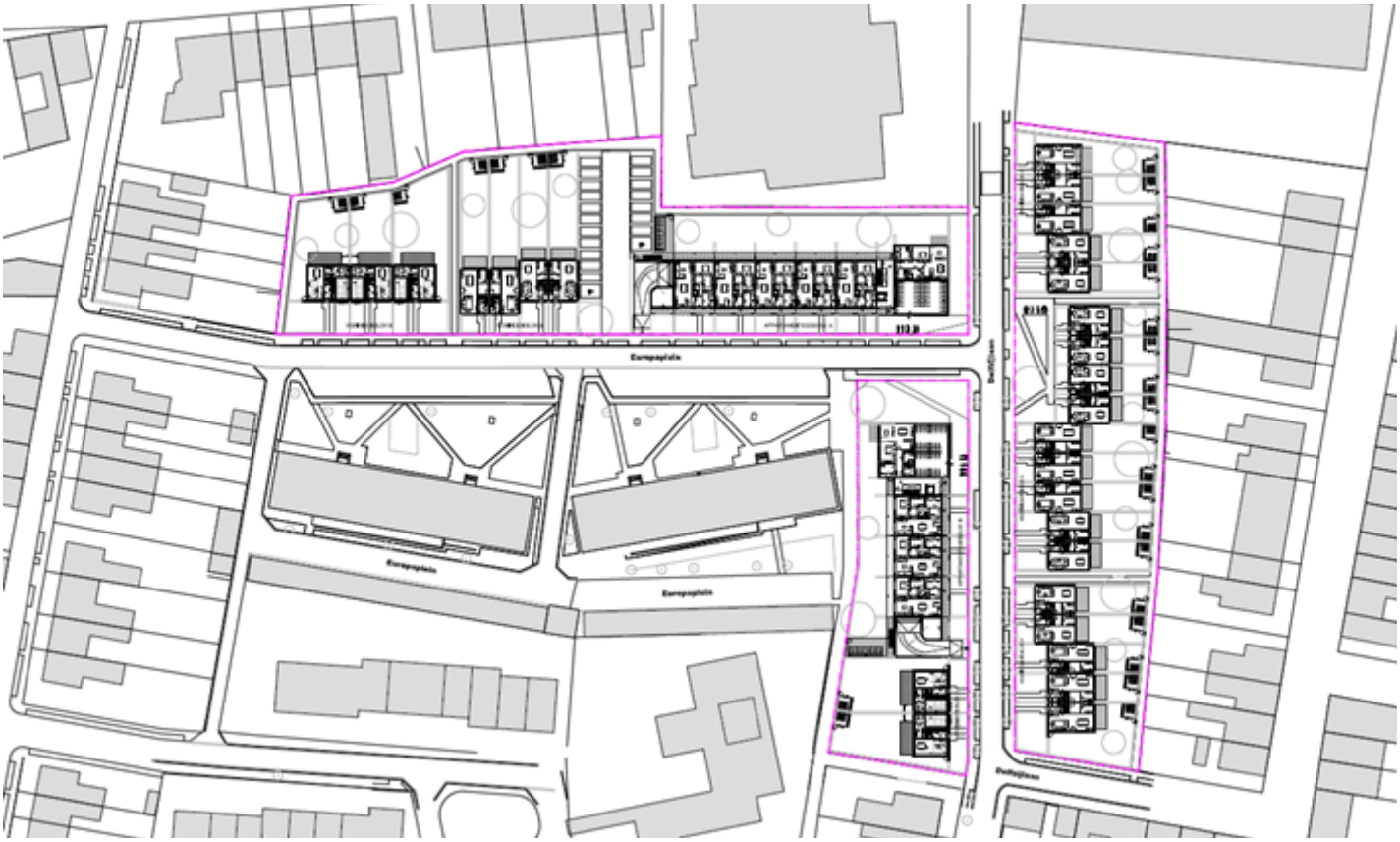
Stand van zaken	17 augustus 2020
Oplevering	22 december 2021
Architect	Atelier 4 Architecten uit Gent BAST architects&engineers
Aannemer	DAMMAN bouwonderneming in Deerlijk
Bestelbedrag	€ 2 457 697,79
Eindbedrag	€ 2 679 840,84
VKF-subsidie	€ 206 661,88

Fase 2 en 3 - ontwerpteam aangesteld

Deze fases van het project bestaat uit 5 (3+2) koopwoningen, 23 (4+19) huurwoningen en 37 (21+16) huur-appartementen. De koopwoningen, namelijk eengezinswoningen, worden per fase gegroepeerd in 1 schakel en zijn voorzien van een garage met oprit en privétuin. Bij de huurwoningen wordt er een combinatie gemaakt van eengezinswoningen en appartementen in de verschillende schakels. Er ontstaat een kleinschalige buurt die zich netjes inpast in de omgeving door: gebouwen die zich adresseren naar de straat, inpassen in de wijk, op maat van de mens zijn en een eenheid bieden in variatie.

Wittouck - fase 2 en 3

Stand van zaken	schetsontwerp
Architect	2DVW uit Antwerpen
Raming (bouw)	€ 10 361 382



BOMMELS

Oosteeklo

Het sociaal ontwikkelingsproject “Bommels” bestaat uit de realisatie van 23 koopwoningen en 40 huurappartementen, verdeeld over 2 lobben verspreid over de buurt “Bommels” en de Rodekruisstraat te Oosteeklo. Daarbij horen ook 14 koopkavels die in een later stadium worden opgenomen in een ander verkavelingsdossier. Beide lobben krijgen een volledig nieuwe wegenis ter vervanging van de bestaande verouderde aangelegde weg. Er werd hierbij maximaal ingezet op sociologisch, cultureel, landschappelijk, groen en inclusief ontwerpen.

Bommels

Stand van zaken	voorontwerp
Architect	Atelier 4 architecten uit Gent
Raming (bouw)	€ 6 930 874,20

RENOVATIE BADKAMERS EN KEUKENS

Moerbeke

In 2021 werden 5 woongelegenheden met eigen middelen gerenoveerd alvorens opnieuw in verhuur te brengen.

Keuken

VOOR

NA

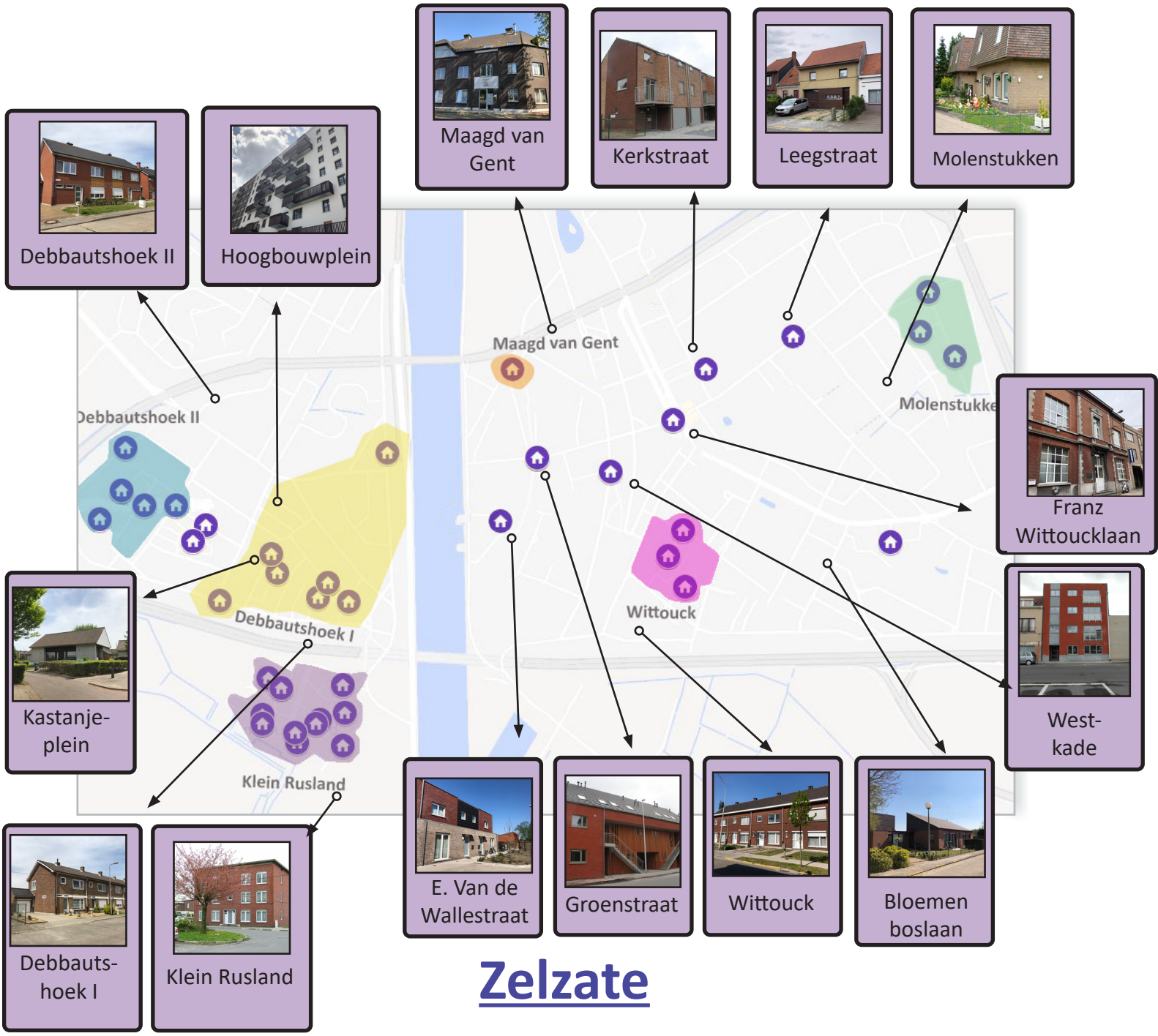
Badkamer

VOOR

NA

HUUR

PATRIMONIUM



Zelzate

Terwest
Statiestraat
Drongendreef
Vossel
Maluslaan
Malus
Vossel
Terwest
Hoveniershof
Opperstraat
Bevrijdersstraat
Damstraat

Moerbeke

Oosteeklo

Oosteeklo-dorp

Evergem

Kerkeland

OVERZICHT PATRIMONIUM

	Apparte-ment	Apparte-ment	Apparte-ment	Woning	Woning	Woning	Woning	Woning	Totaal
	1 slk	2 slk	3 slk	1 slk	2slk	3 slk	4 slk	5 slk	
Zelzate	43	161	33		90	442	67		836
Moerbeke	17	20	1		26	133	9	8	214
Assenede		4	4						8
Evergem					6				6
In beheer OCMW Zelzate	10			50		1			61
In beheer OCMW Moerbeke					2		1		3

LEEGSTAND

Overzicht leegstand	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Klein Rusland	83	97	105
Wittouck	18	5	9
Europaplein	0	3	4
Debbautshoek I	29	21	28
Debbautshoek II	1	1	2
Molenstukken	0	1	0
Hoogbouwplein	0	0	0
Maagd van Gent	1	0	0
Westkade	0	1	0
Maluslaan	12	12	0
Vossel	3	2	5
Terwest	0	2	0
Damstraat	0	0	2
TOTAAL	147	145	155
Hoogbouwplein - leegstand wegens renovatie	35	32	32
Woningen in beheer			
OCMW-Zelzate	3	1	1
In 2021 werden 13 woningen in de Maluslaan gesloopt.			

INSCHRIJVINGEN EN VERHUUR

INSCHRIJVINGEN KANDIDATEN

Kandidaten kunnen zich laten inschrijven in het kandidatenregister. In 2021 werden er 223 kandidaat-huurders ingeschreven. Het totaal ingeschreven kandidaat-huurders staat op 1 203.

Huidige woonplaats kandidaat-huurders

Huidige woonplaats	Zelzate	Moerbeke	Assenede	Evergem	Daar buiten	Totaal
KH ingeschreven voor 2021	315	59	28	85	319	806
KH ingeschreven in 2021	115	26	12	21	223	397
						1203

Keuzes kandidaat-huurders

Kiezen voor:	KH ingeschreven voor 2021	KH ingeschreven in 2021
Zelzate	333	146
Moerbeke	82	33
Evergem	64	18
Assenede/Oosteeklo	1	3
Zelzate /Moerbeke	132	84
Zelzate/Moerbeke/Evergem	34	9
Zelzate/Moerbeke/Oosteeklo	19	27
Zelzate/Evergem	33	17
Zelzate/Moerbeke/Evergem/Oo-steeklo	48	32
Zelzate/Oosteeklo	13	15
Evergem/Oosteeklo	16	5
Zelzate/Evergem/Oosteeko	23	6
Moerbeke/Evergem	6	2
Moerbeke/Evergem/Oosteeklo	2	0
Totaal	**806**	**397**

Doorgestuurde inschrijvingen

Doorgestuurde inschrijvingen	Andere maatschappij naar cvba Wonen	Cvba Wonen naar andere maatschappij
2021	942	73
2020	669	68

NIEUWE VERHURINGEN

Nieuwe verhuringen per jaar

Jaar	Totaal aantal verhuringen	% verhuringen t.o.v. patrimonium
2003	36	3,72%
2004	36	3,72%
2005	47	4,85%
2006	70	7,14%
2007	43	4,39%
2008	54	5,48%
2009	36	3,68%
2010	28	2,86%
2011	74	7,33%
2012	61	6,05%
2013	25	2,42%
2014	71	6,97%
2015	43	4,22%
2016	50	4,84%
2017	52	4,99%
2018	72	6,99%
2019	55	5,34%
2020	49	5,00%
2021	60	

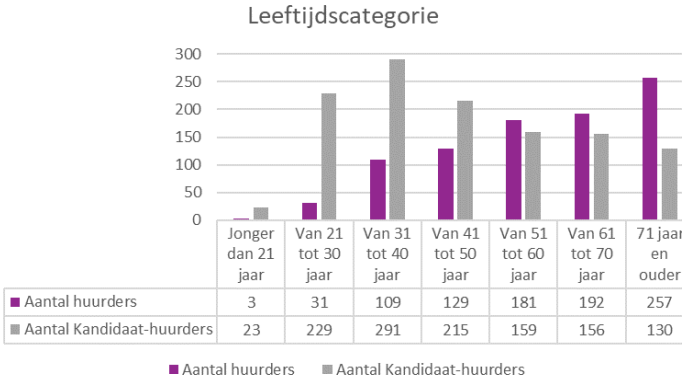
Evolutie verhuring per gemeente

Jaar	Zelzate	Moerbeke-Waas	V.M.S.W.	Oost-eeklo	Evergem	Woningen in beheer OCMW Zelzate	Woningen in beheer OCMW Moerbeke-Waas
2003	24	10	2				
2004	22	9	5				
2005	23	14	10				
2006	55	7	8				
2007	30	10	3				
2008	37	10	7				
2009	16	10	10				
2010	21	4	3				
2011	40	19	7	8			
2012	34	20	7	0			
2013	14	4	6	1			
2014	50	7	8	0	6		
2015	31	4	7	0	1		
2016	26	24		0	0		
2017	35	16		0	1		
2018	58	8		1	0	4	1
2019	26	23		0	0	6	0
2020	22	19		0	0	8	0
2021	32	17		1	0	10	0

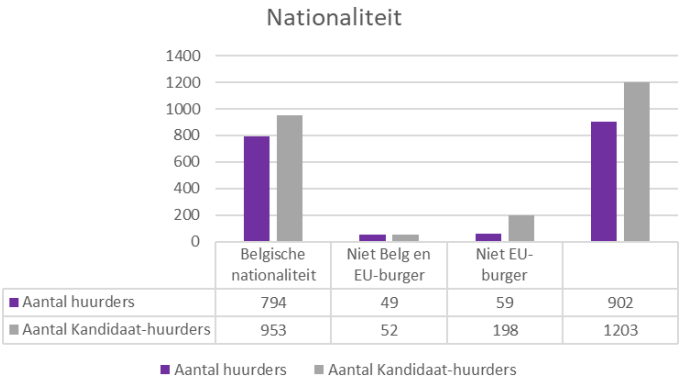
Exclusief:
1 verdere bewoning oorspronkelijke huurder overleden/ woning verlaten
1 bezettingsovereenkomst overlijden ouder
1 nieuw buiten sociaal stelsel

DEMOGRAFISCHE CIJFERS

De huurders van cbva Wonen hebben vaak verschillende achtergronden, nationaliteiten en gezinssamenstellingen. Hiernaast een overzicht van de demografie van de huurders en kandidaat-huurders.



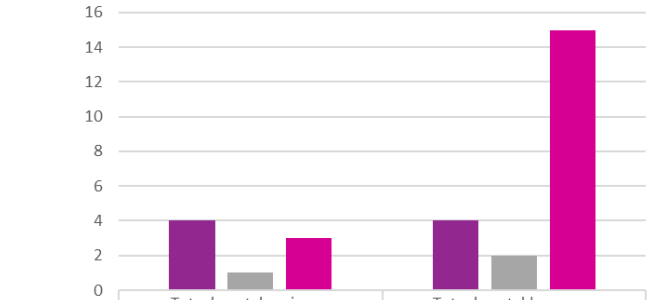
	Jonger dan 21 jaar	Van 21 tot 30 jaar	Van 31 tot 40 jaar	Van 41 tot 50 jaar	Van 51 tot 60 jaar	Van 61 tot 70 jaar	71 jaar en ouder
Aantal huurders	3	31	109	129	181	192	257
Aantal Kandidaat-huurders	23	229	291	215	159	156	130



	Belgische nationaliteit	Niet Belg en EU-burger	Niet EU-burger	
Aantal huurders	794	49	59	902
Aantal Kandidaat-huurders	953	52	198	1203

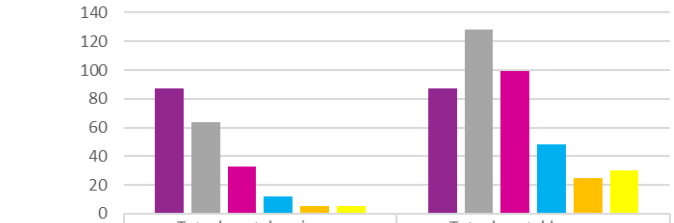
<u>Gezinssamenstelling verschillende gemeentes:</u>

ASSENEDE



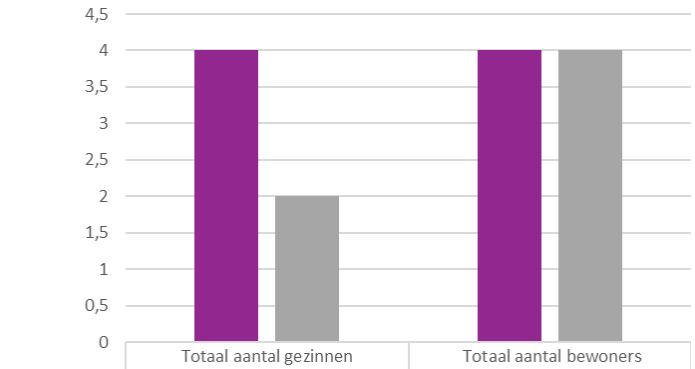
	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	4	4
2 personen	1	2
5 personen	3	15

MOERBEKE



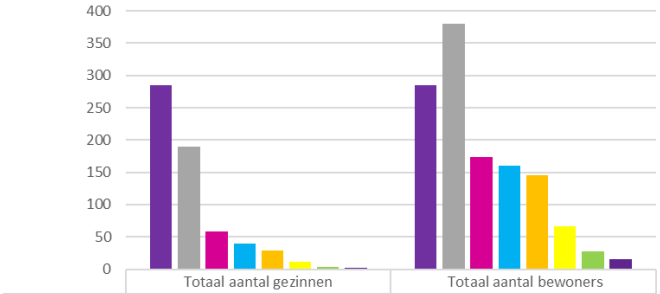
	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	87	87
2 personen	64	128
3 personen	33	99
4 personen	12	48
5 personen	5	25
6 personen	5	30

EVERGEM



	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	4	4
2 personen	2	4

ZELZATE



	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	285	285
2 personen	190	380
3 personen	58	174
4 personen	40	160
5 personen	29	145
6 personen	11	66
7 personen	4	28
8 pers. of meer	2	16

ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

Achterstallig bedrag aan huurgelden op 31/12/2021 bedraagt:

Zittende huurders	€ 5 483,00
Vertrokken huurders	€ 1 092,00
Dubieuze vorderingen op huurders- huurachterstal	€ 13 025,00
Dubiezue vorderingen op huurders- huur	€ 23 987,00
Totale huurachterstand	**€ 43 587,00**

De huurachterstal bedraagt in 2021 1,13 % van de totale huuropbrengst van 2021.
In 2020 bedroeg de totale huurachterstal 1,58% van de totale huuropbrengst 2020.
Voor deze achterstallige huurgelden staat op 31/12/2021 een waardevermindering geboekt van € 34 612,00

Evolutie van het percentage ten opzichte van de huuromzet gedurende de laatste 10 jaar:

Jaartal	Huurachterstal	HA % omzet	Omzet huurgelden
2011	€ 76 063,58	2,67	€ 2 844 999,81
2012	€ 82 865,44	2,70	€ 3 060 854,30
2013	€ 76 180,20	2,49	€ 3 065 307,11
2014	€ 72 348,79	2,35	€ 3 075 917,56
2015	€ 89 187,44	2,86	€ 3 113 517,89
2016	€ 79 884,80	2,51	€ 3 185 424,87
2017	€ 96 620,00	2,54	€ 3 803 779,79
2018	€ 95 005,00	2,48	€ 3 834 283,00
2019	€ 92 918,00	2,45	€ 3 796 712,00
2020	€ 60 004,00	1,58	€ 3 790 042,00
2021	€ 43 587,00	1,13	€ 3 871 407,00

ONROERENDE VOORHEFFING

Verminderingen onroerende voorheffing

	Onroerende voorheffing Aanslagjaar 2021			
	Bedrag van de aanslag	Vermindering voor gezinslasten	Te betalen	Jaar van betaling
Zelzate	€ 219 209,00	€ 45 209,00	€ 174 000,00	2022
Moerbeke-Waas	€ 78 892,00	€ 21 811,00	€ 57 081,00	2022
Evergem	€ 1 500,00	€ 141,00	€ 1 359,00	2022
Assenede	€ 2 739,00	€ 821,00	€ 1 918,00	2022
TOTAAL	**€ 302 340,00**	**€ 67 982,00**	**€234 358,00**	

De vermindering op de onroerende voorheffing betreft de vermindering voor “Kinderen met recht op kinderbijslag en/of gehandicapte gezinsleden”.
De vermindering op de onroerende voorheffing wegens gezinslast wordt als volgt uitgesplitst:

- € 57 667 opgenomen onder de omzet (De vermindering wordt niet terugbetaald aan de huurder wanneer het verschil tussen de jaarlijkse basishuur en de jaarlijkse aangepaste huur groter dan of gelijk is aan de vermindering);
- € 10 315 terug te betalen aan de huurders.

Overzicht betaalde voorheffing gedurende de laatste 10 jaar:

Gemeente	AJ 2012	AJ 2013	AJ 2014	AJ 2015	AJ 2016
Zelzate	€ 149 112,00	€ 154 122,00	€ 155 986,00	€ 161 462,00	€ 167 229,00
Moerbeke-Waas	€ 40 591,00	€ 63 173,00	€ 61 862,00	€ 60 005,00	€ 60 357,00
Maldegem	€ 0,00	€ 314,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Evergem	€ 132,00	€ 136,00	€ 104,00	€ 4 296,00	€ 4 323,00
Assenede	€ 2 229,00	€ 2 292,00	€ 2 502,00	€ 2 510,00	€ 2 524,00
TOTAAL	**€ 192 064,00**	**€ 220 037,00**	**€ 220 454,00**	**€ 228 273,00**	**€ 234 433,00**

Gemeente	AJ 2017	AJ 2018	AJ 2019	AJ 2020	AJ 2021
Zelzate	€ 203 568,00	€ 209 961,00	€ 214 639,00	€ 218 044,00	€ 219 209,00
Moerbeke-Waas	€ 67 183,00	€ 68 924,00	€ 65 089,00	€ 73 775,00	€ 78 892,00
Maldegem	€ 0,00	€ 0,00	€ 410,00	€ 0,00	€ 0,00
Evergem	€ 1 427,00	€ 1 452,00	€ 1 472,00	€ 1 489,00	€ 1 500,00
Assenede	€ 2 574,00	€ 2 626,00	€ 2 680,00	€ 2 719,00	€ 2 739,00
TOTAAL	**€ 274 752,00**	**€ 282 963,00**	**€ 284 290,00**	**€ 296 027,00**	**€ 302 340,00**

DIENST HUURDERSBEGELEIDING

BEWONERSCONTACTEN

122	109	67
Aantal huisbezoeken	**Aantal adressen**	**Opvolgingsbezoeken**
		binnen de 3 maanden: 31 **binnen de 6 maanden: 36**

ZITDAG, SAMENWERKING MET OCMW'S, ANDERE HULPVERLENERS EN CAW

Zitdag Sociaal Huis Moerbeke

Elke eerste woensdag van de maand is er zitdag in het Sociaal Huis in Moerbeke. Er komen gemiddeld 3 tot 4 personen langs.

Samenwerking met OCMW's en andere hulpverleners

Er wordt voornamelijk samengewerkt met OCMW's maar ook met VZW beschut wonen "De Vlier", het Pakt netwerk GGZ Gent-Eeklo, vzw Kompas thuisbegeleiding en thuiszorgdiensten.

Samenwerking met OCMW

Gemeente	Aantal lopende dossiers	
Zelzate	57	TOTAAL: 91
Moerbeke	27	
Evergem	3	
Assenede	4	

Samenwerking met CAW

Er werd 1 dossier opgestart bij de dienst Preventie Woonbegeleiding van het CAW voor slecht onderhoud van de woning.

ONBEHEERDE NALATENSCHAPPEN VAN OVERLEDEN HUURDERS

2

Onbeheerde nalatenschappen

Afgerond en sleutels ontvangen

1

Lopende procedure

1

UITHUISZETTINGEN

Voor 4 huurders werd in 2021 via onze raadsman verzocht om de uithuiszetting te vorderen ingevolge het niet naleven van de huurdersverplichtingen.

Redenen opstart uithuiszetting

1x Ernstige overlast
Brandstichting
Domiciliefraude
Huurachterstal
Slecht onderhoud

1x Domiciliefraude

1x Ernstige overlast
Schade aan de woning

1x Ernstige overlast
Schade aan de woning
Domiciliefraude
Huurachterstal

1x Ernstige overlast
Slecht onderhoud
Huurachterstal

AFBETALINGSVOORSTELLEN

Huurders met huurschulden worden volgens de procedure consequent aangeschreven. Zij kunnen een afbetaling van de huurschuld voorstellen.

- 4 nieuwe huurders hadden kort na de toewijzing huurschulden en stelden een afbetalingsplan voor.
- 33 huurders met een afbetalingsplan betaalden hun huurschuld volledig af.
- 16 huurders volgden het afbetalingsplan correct op.
- 3 huurders stelden een nieuw afbetalingsplan voor nadat ze het eerste niet correct volgden.
- 23 huurders volgen het afbetalingsplan correct maar betalen niet (altijd) stipt.
- 6 huurders bouwden weer een huurschuld op na de vorige. Er werd een nieuw afbetalingsvoorstel opgesteld.

In 2021 werden 39 nieuwe afbetalingsplannen goedgekeurd door het directiecomité van cvba Wonen

LATE BETALERS -AFLOSSINGSPLAN HUURRESERVE

Om als maatschappij sneller betalingsproblemen te kunnen opsporen, werden in januari 2021 in totaal 49 huurders aangeschreven die hun huishuur niet tijdig betalen. Zij hebben geen huurachterstal maar hebben onvoldoende financiële reserves om de huur steeds op tijd tussen de 1ste en 10de van de maand te betalen omdat ze hun inkomen pas later in de maand ontvangen.
Wij hebben de huurders die hun betalingsopdracht niet konden aanpassen de kans gegeven om via een aflossingsplan een huurreserve op te bouwen zodat na verloop van tijd zij steeds tussen de 1ste en 10de van de maand kunnen betalen.
In 2021 hebben er 11 huurders een aflossingsplan huurreserve voorgesteld.

VERSNELDE TOEWIJZING

In 2021 vroegen 51 mensen versnelde toewijzing van een sociale woning. 6 kandidaat-huurders, waarvan 3 zittende huurders, werden versneld toegewezen omwille van bijzondere sociale omstandigheden. 2 van de 51 aanvragen versnelde toewijzing behoren onder artikel 6.19 lid 1 °6 BVCW. Bij deze twee werd prioriteit toegekend op hun verzoek te muteren naar een andere, meer geschikte woning die voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van de fysieke gesteldheid.

BEWONERSCONTACTEN

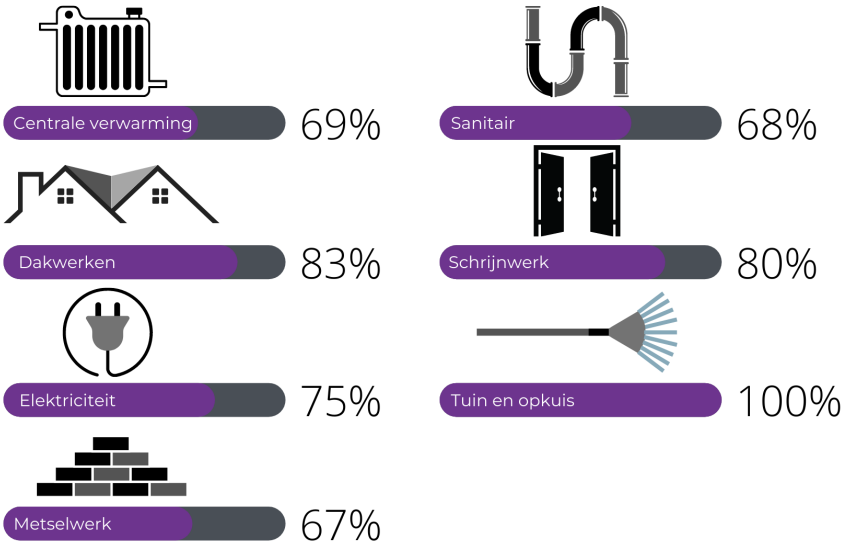
Op zaterdag 12 juni 2021 werd er een kijkdag georganiseerd voor de nieuwe woningen in de Maluslaan in Moerbeke. Ook de gesprekken voor de vernieuwing van de wijken Debbautshoek I en Wittouck werden georganiseerd. Door de coronamaatregelen werden deze gesprekken individueel gevoerd.

In mei werd er aan de bewoners van het Hoogbouwplein gevraagd welke invulling zij graag hadden gezien voor de polyvalente ruimte op het Hoogbouwplein. De respondenten gaven aan geen voorstander te zijn voor het organiseren van familiale aangelegenheden in de polyvalente ruimte. Cvba Wonen zal hier rekening mee houden.

TECHNISCHE DIENST

CIJFERS VAN DE TECHNISCHE DIENST

Percentage uitvoering herstellingen door eigen personeel binnen 2 werkdagen



Soort werk	Aantal opdrachten	Bedragen*
Loodgieterij en sanitair	181	€ 123 423,38
Wachtdienst	8	€ 4 245,64
Elektriciteit	148	€ 50 932,24
Schrijnwerk	248	€ 66 254,21
Verwarming en boilers	365	€ 117 547,39
Dak- en gootwerken	108	€ 49 446,70
Omgevingswerken	34	€ 24 509,55
Metselwerk	114	€ 95 882,83
Soepele vloeren en tegelwerken	17	€23 852,87
Ruimen en ontstoppen	72	€ 12 957,99
Isolatiewerken	1	€ 71 132,02

(*) totaal bedrag exclusief BTW per soort werk van werkopdrachten aangemaakt en administratief verwerkt in 2021

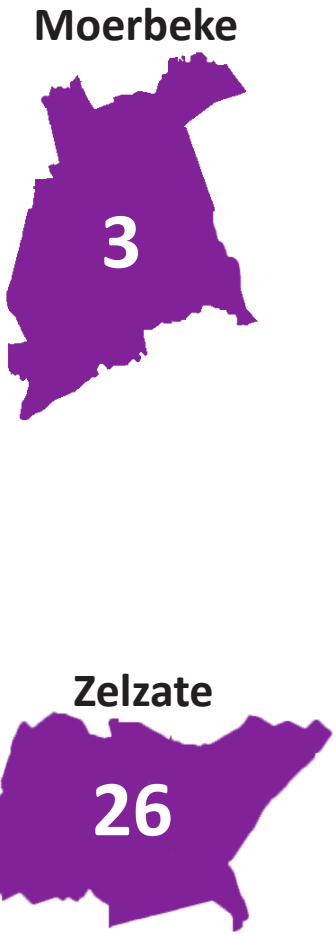
KOOPSECTOR

KOOPWONINGEN

Er zijn momenteel 14 actieve registers voor koopwoningen. De inschrijvingen voor de gemeentes Assenede en Zelzate zijn hoger aangezien er naar de kandidaat-kopers wordt gecommuniceerd dat er enkel bouwplannen zijn in Zelzate en Assenede. In totaal zijn er 67 kandidaat-kopers ingeschreven.

Gemeente	Bedrag van de aanslag
Aalter	1
Assenede	25
De Pinte	1
Deinze	1
Evergem	1
Knesselare	1
Lovendegem	1
Melle	1
Merelbeke	1
Moerbeke	3
Nevele	1
Sint-Martens Latem	1
Zelzate	26
Zomergem	1
TOTAAL	**67**

GEMEENTES BOUWPLANNEN



Wederinkoop Damstraat 139, 9180 Moerbeke

In december 2020 besliste de Raad van Bestuur een sociale koopwoning te Damstraat 139 in Moerbeke weder in te kopen. De aankoopakte werd getekend in augustus 2021. Na de uithuiszetting van de vorige bewoner en de nodige werken werd de woning aangeboden aan de kandidaat-kopers op de lijst.

Verkoop 15 koopwoningen Tweede Gidsenlaan te Zelzate

De 15 koopwoningen die werden gebouwd in de Tweede Gidsenlaan werden gedurende het jaar 2021 verkocht aan de kandidaat-kopers op de wachtlijst. In 2021 werden 14 van de 15 aktes verleden. Voor één koper kan de akte nog niet verleden worden omdat de hypothecaire lening pas goedgekeurd kon worden na vereffening van schulden uit het verleden. De gemiddelde verkoopprijs inclusief btw en grond bedroeg € 227 190,48.

VLAAMSE WOONLENING

Op 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds de enige verstrekker van de Vlaamse Woonlening. Gedurende het eerste jaar werden er 23 leningen opgestart waarvan 21 aktes werden verleden. 15 van de 23 aanvragen betreffen sociale hypothecaire leningen voor aankopen van de door ons gebouwde sociale koopwoningen.

COMMUNICATIE

NIEUWSBRIEF

Woongazette

In 2021 werden er 4 nieuwsbrieven verstuurd. In deze nieuwsbrieven worden huurders geïnformeerd over projecten, algemene gebeurtenissen in de huur- of koopsector, vragen van huurders en onderhoud van de woning. De renovatie van de wijken Debbautshoek I en Wittouck kwamen uitgebreid aan bod. Ook aan de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen werd aandacht besteed.

WEBSITE CVBA WONEN

De website van cvba Wonen (www.cvbawonen.be) bevat informatie over huur, koop, lenen, onderhoud en herstellingen, het patrimonium, projecten en publicaties. (Kandidaat-) huurders, (kandidaat-) kopers, ontleners en geïnteresseerden kunnen alle informatie terugvinden op de website.

In januari 2021 communiceerde de VMSW dat bepaalde functionaliteiten op de websites beheerd door de VMSW verkeerd worden gebruikt. Alle functionaliteiten die analytische cookies plaatsen moesten worden verwijderd. Analytische cookies houden gegevens bij van bezoekers van een website. Op de websites van de VMSW werd geen toestemming gevraagd aan de gebruiker, wat volgens de GDPR-wetgeving verplicht is. In juni 2021 introduceerde de VMSW het programma Cookiebot. Hierdoor mochten er wel weer analytische cookies op de website geplaatst worden.
Aangezien Google Analytics ook een vorm van een analytische cookie is, moest deze link verwijderd worden van de website. Om deze reden zijn er geen gegevens over de bezoekers van de website in het jaar 2021.

IN DE MEDIA

Cvba Wonen kwam dit jaar weer verschillende keren in de media. Er werden enkele stukken geschreven over nieuwe projecten zoals de 15 nieuwe koopwoningen in de Tweede Gidsenlaan, de nieuwe aangepaste woningen in de Rusthuislaan en de werf in de Sparrenstraat. Ook de fusie en het masterplan Klein Rusland werden uitgebreid besproken in de media.

DIGITALE NIEUWSUPDATE

Cvba Wonen verstuurt maandelijks een nieuwsupdate via Mailchimp. Er werden bijgevolg 12 nieuwsupdates verstuurd naar 485 subscribers. Het gemiddelde openingspercentage van de nieuwsupdate is 51,5%. De klikfrequentie ligt op 7,6%. De klikfrequentie gaat over hoeveel keer mensen op een link klikken en geeft aan hoe relevant de inhoud van de mail is. Er wordt gesproken van een succesvolle campagne bij een openingspercentage tussen de 12 en 15% en een klikfrequentie tussen 2 en 5%. Statistisch gezien doen de campagnes van cvba Wonen het zeer goed.
Mensen kunnen zich op 4 verschillende manieren inschrijven voor de nieuwsupdate. Via een formulier op de website, de Facebookpagina, persoonlijke mail voor kandidaat-huurders en occasionele oproep via de nieuwsbrief.

12
Aantal nieuwsupdates

485
Subscribers

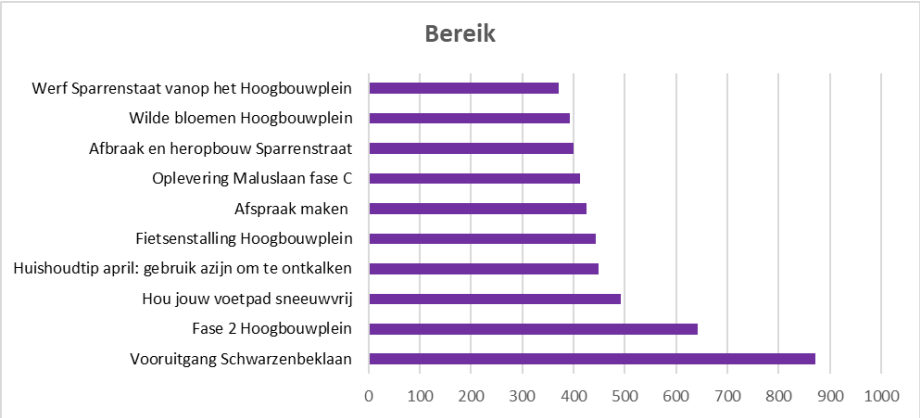
51,5%
Openingspercentage

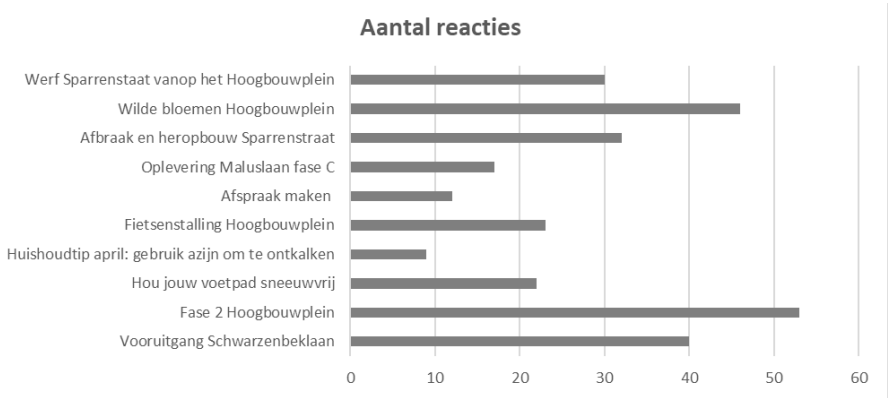
7,6%
Klikfrequentie

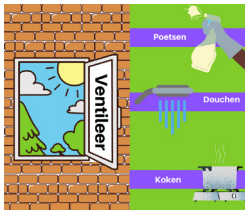
FACEBOOKPAGINA

Op 1 januari 2021 telde onze Facebookpagina 289 volgers en 276 vind-ik-leuks. Op 31 december 2021 is dit aantal gestegen naar 428 volgers en 411 vind-ik-leuks. Er werden in totaal 111 berichten gepost.

Hieronder een overzicht van de top 10 posts:







CIJFERS EN RAPPORTERING

Er werden in 2021 in totaal 14 klachten neergelegd. 13 klachten werden ontvankelijk verklaard.

1. Cijfergegevens

	Aantal
Aantal klachten	14
Aantal ontvankelijke klachten	13
Aantal (deels) gegronde klachten	8
Aantal (deels) opgeloste klachten	8

2. Klachtenbeeld

Er waren 5 klachten over technische problemen in de woning die werden opgelost.
Dit waren voornamelijk technische problemen waarbij de uitvoering door de externe aannemer op zich liet wachten door de lange wachttijd op materiaal door corona.
Eén klacht handelde over slechte woningkwaliteit. Omdat betrokkene vond bij cvba Wonen geen gehoor te krijgen, legde betrokkene ook klacht neer bij de afdeling Toezicht en bij de Ombudsman.

3 klachten handelden over samenlevingsproblemen waarbij we bemiddeld hebben.

1 klacht handelde over het werk van een externe aannemer. Ondertussen is dat raamcontract stopgezet en een nieuwe aannemer voor dat werk aangesteld.

Er waren 3 klachten tegen personeelsleden die niet gegrond bleken te zijn.
2 waren van huurders die niet voldeden aan hun huurdersverplichtingen en vonden dat ze onheus behandeld waren. Om het vertrouwen te herstellen worden ze nu wel door een andere sociaal assistent opgevolgd.
1 klacht kwam van iemand die een bijwoonst had gemeld. Betrokkene vond dat haar vertrouwen was geschonden. Na onderzoek bleek dit niet zo te zijn. Betrokkene belde achteraf nog om te zeggen dat ze zich had laten misleiden.

Eén klacht van een kandidaat-huurder die vond dat haar een ‘onbewoonbare’ woning was aangeboden. Na onderzoek bleek de woning te voldoen aan de kwaliteitsnormen.

TEVREDENHEIDSMETINGEN

ENQUÊTE DOELGROEPEN

Cvba Wonen voerde in 2021 tevredenheidsmetingen uit bij volgende doelgroepen.

- Kandidaat-huurders
- Huurders bij wie een onderhoud of herstelling werd uitgevoerd
- Nieuwe huurders
- Kopers Tweede Gidsenlaan

Hieronder een paar van de belangrijkste cijfers:

Kandidaat-huurders

Totaal bevraagden: 396
Respondenten: 48

Technische dienst

Totaal bevraagden: 803
Respondenten: 162

Nieuwe huurders

Totaal bevraagden: 35
Respondenten: 13

Kopers Tweede Gidsenlaan

Totaal bevraagden: 13
Respondenten: 13

KPMG

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wonen CVBA over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Wonen CVBA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Wonen CVBA uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2021, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 69.920.881 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 1.176.482.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Zetel:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

— het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

— het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;

— het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

— het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

— het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten van de Vennootschap te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12 §1 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

— Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

— Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

— De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

— Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Gent, 28 april 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Wim Heyndrickx
Bedrijfsrevisor

N°	0401023635	VOL-kap 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	**62.596.026**	**52.328.479**
Immateriële vaste activa	6.2	21	**1.818**	**4.145**
Materiële vaste activa	6.3	22/27	**62.592.792**	**52.322.938**
Terreinen en gebouwen		22	46.147.788	47.094.937
Installaties, machines en uitrusting		23	6.693	8.572
Meubilair en rollend materieel		24	11.384	17.738
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	10.324	8.324
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	16.416.603	5.193.367
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	**1.416**	**1.396**
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	1.416	1.396
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.416	1.396

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**7.324.855**	**9.013.494**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	**1.574.745**	**3.595.617**
Voorraden		30/36	1.574.745	3.595.617
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	1.574.745	3.595.617
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**130.913**	**72.500**
Handelsvorderingen		40	32.791	43.848
Overige vorderingen		41	98.122	28.652
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	**2.750.000**	**2.000.000**
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	2.750.000	2.000.000
Liquide middelen		54/58	**2.626.837**	**3.153.785**
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	**242.360**	**191.592**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**69.920.881**	**61.341.973**

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN			10/15	**15.087.597**	**13.412.101**
Inbreng		6.7.1	10/11	**41.231**	**41.231**
Kapitaal			10	41.231	41.231
Geplaatst kapitaal			100	68.230	68.230
Niet-opgevraagd kapitaal			101	26.999	26.999
Buiten kapitaal			11		
Uitgiftepremies			1100/10		
Andere			1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden			12		
Reserves			13	**10.877.445**	**9.700.962**
Onbeschikbare reserves			130/1	10.153.132	8.972.069
Wettelijke reserve			130	4.825	4.825
Statutair onbeschikbare reserves			1311	10.148.307	8.967.244
Inkoop eigen aandelen			1312		
Financiële steunverlening			1313		
Overige			1319		
Belastingvrije reserves			132	724.313	728.893
Beschikbare reserves			133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies			15	**4.168.921**	**3.669.908**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief			19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			16	**857.058**	**897.204**
Voorzieningen voor risico's en kosten			160/5	**622.916**	**689.000**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen			160		
Belastingen			161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken			162	444.900	508.221
Milieuverplichtingen			163		
Overige risico's en kosten		6.8	164/5	178.016	180.779
Uitgestelde belastingen			168	**234.142**	**208.204**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**53.976.226**	**47.032.668**
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	**50.013.856**	**43.830.670**
Financiële schulden		170/4	49.491.559	43.335.704
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	49.491.559	43.335.704
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	522.297	494.966
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	**3.811.170**	**3.083.863**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.251.922	929.155
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.100.227	1.668.480
Leveranciers		440/4	2.100.227	1.668.480
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	417.099	437.501
Belastingen		450/3	302.040	331.719
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	115.059	105.782
Overige schulden		47/48	41.922	48.727
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	**151.200**	**118.135**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**69.920.881**	**61.341.973**

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten			70/76A	**7.774.855**	**4.458.646**
Omzet		6.10	70	6.921.027	4.111.458
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)		71	2.942	29.595
Geproduceerde vaste activa			72	314.675	184.023
Andere bedrijfsopbrengsten		6.10	74	148.506	133.570
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		6.12	76A	387.705	
Bedrijfskosten			60/66A	**6.365.064**	**3.911.259**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen			60	2.498.206	285.325
Aankopen			600/8	474.270	1.531.006
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)		609	2.023.936	-1.245.681
Diensten en diverse goederen			61	750.805	710.668
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10	62	1.019.782	971.743
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	1.343.059	1.703.383
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	631/4	1.291	-10.863
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	635/8	-66.084	-63.597
Andere bedrijfskosten		6.10	640/8	276.231	314.600
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		6.12	66A	541.774	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	**1.409.791**	**547.387**

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten			75/76B	**670.002**	**549.258**
Recurrente financiële opbrengsten			75	670.002	549.258
Opbrengsten uit financiële vaste activa			750		
Opbrengsten uit vlottende activa			751	3.370	2.760
Andere financiële opbrengsten		6.11	752/9	666.632	546.498
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12	76B		
Financiële kosten			65/66B	**843.547**	**767.909**
Recurrente financiële kosten		6.11	65	843.547	767.909
Kosten van schulden			650	839.555	763.510
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten			652/9	3.992	4.399
Niet-recurrente financiële kosten		6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	**1.236.246**	**328.736**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	**4.310**	**4.717**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	67/77	**64.074**	**20.702**
Belastingen			670/3	64.074	20.702
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen			77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	**1.176.482**	**312.751**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	**4.580**	**7.713**
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	**1.181.062**	**320.464**

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**1.181.062**	**320.464**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	1.181.062	320.464
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	**1.181.062**	**320.464**
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	1.181.062	320.464
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

cvba WONEN

Vergadering Raad van Bestuur van 21 april 2022

Verslag van de Raad van Bestuur aan de gewone algemene vergadering van 20 mei 2022

Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2021

De jaarrekening 2021 sluit af met een balanstotaal van € 69 920 881 tegenover € 61 341 973 in 2020.

Het resultaat van het boekjaar 2021 bedraagt € 1 181 062 tegenover het resultaat van € 320 464 van het boekjaar 2020. De te bestemmen winst wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves voor € 1 181 062

ACTIVA	Dit boekjaar	Vorig boekjaar	Mutatie
VASTE ACTIVA	**62 596 026**	**52 328 479**	**10 267 547**
Immateriële vaste activa	1 818	4 145	-2 327
Materiële vaste activa	62 592 792	52 322 938	10 269 854
Financiële vaste activa	1 416	1 396	20
VLOTTENDE ACTIVA	**7 324 855**	**9 013 494**	**-1 688 639**
Voorraden en bestellingen in uitvoering	1 574 745	3 595 617	-2 020 872
Vorderingen op ten hoogste één jaar	130 913	72 500	58 413
Handelsvorderingen	*32 791*	*43 848*	-11 057
Overige vorderingen	*98 122*	*28 652*	69 470
Geldbeleggingen	2 750 000	2 000 000	750 000
Liquide middelen	2 626 837	3 153 785	-526 948
Overlopende rekeningen (actief)	242 360	191 592	50 768
TOTAAL DER ACTIVA	**69 920 881**	**61 341 973**	**8 578 908**
PASSIVA	Dit boekjaar	Vorig boekjaar	Mutatie
EIGEN VERMOGEN	**15 087 597**	**13 412 101**	**1 675 496**
Kapitaal	41 231	41 231	0
Reserves	10 877 445	9 700 962	1 176 483
Kapitaalsubsidies	4 168 921	3 669 908	499 013
VOORZ. EN UITGEST. BELASTINGEN	**857 058**	**897 204**	**-40 146**
Voorzieningen voor risico's en kosten	622 916	689 000	-66 084
Uitgestelde belastingen	234 142	208 204	25 938
SCHULDEN	**53 976 226**	**47 032 668**	**6 943 558**
Schulden op meer dan één jaar	50 013 856	43 830 670	6 183 186
Schulden op ten hoogste één jaar	3 811 170	3 083 863	727 307
Overlopende rekeningen (passief)	151 200	118 135	33 065
TOTAAL DER PASSIVA	**69 920 881**	**61 341 973**	**8 578 908**

Immateriële vaste activa

In 2021 werd geen nieuwe software aangekocht.
De geboekte afschrijvingen op immateriële vaste activa verantwoorden de daling van deze post.

Materiële vaste activa

De nettoboekwaarde van de materiële vaste activa bedraagt:

Terreinen en gebouwen	€	46 147 788
Installaties, machines en uitrusting	€	6 693
Meubilair en rollend materieel	€	11 384
Overige materiële vaste activa	€	10 324
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	€	16 416 603
Materiële vaste activa	€	62 592 792

In 2021 werd voor € 11 765 454 geïnvesteerd in materiële vaste activa. De belangrijkste investeringen t.b.v. € 11 347 733 zijn:

Projecten in opbouw		
Maluslaan - slopen wijk en vervangen dr nieuwbouw	€	849 540
Gebouwen in aanbouw: Rusthuislaan	€	1 953 978
Wittouck - 17 won - project + volgende fases	€	2 334 518
Deb 1 - 30 woningen - project + volgende fases	€	2 104 720
Renovatie 64 appartementen Hoogbouwplein	€	3 791 175
Geb in aanbouw: Oosteeklo Bommels - 40 HW	€	29 664
Renovatiewerken		
Verschillende wijken (Europaplein appt en won Vossel)	€	116 579
6h Damstraat + 6H Drongendreef - CV	€	89 657
Vervangen CV ketels in verschillende wijken	€	53 263
Waterverwarmers en woninguitrusting	€	24 639

Er werd voor € 825 141 gedeactiveerd. De sloop van de woningen in de Maluslaan en een gedeelte van het appartementsgebouw Hoogbouwplein , de vervanging van CV-ketels en de buitengebruik gestelde woninguitrusting verklaren grotendeels dit bedrag.

In 2021 voor € 1 343 059 afgeschreven. Naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregels werden de projecten na 2011 verdeeld volgens gebouw, sanitair, lift, centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel, centrale verwarming, verwarmingsketel: warmtepomp, zonneboiler, fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, exclusief omvormers, omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, ventilatie. Door deze wijziging werd een terugneming aan afschrijvingen geboekt t.b.v. € 386 906. Er werd voor € 541 774 aanvullend afgeschreven en € 825 141 teruggenomen.

De materiële vaste activa nemen per saldo met € 10 269 854 toe.

Voorraden

In 2021 gaat uit de voorraad 14 verkochte woningen Tweede Gidsenlaan voor € 2 277 113. (project Krekelmuyter/Groene Briel)
In de voorraad komt de weder ingekochte woning Damstraat en de kosten gemaakt voor Oosteeklo C voor in totaal € 256 241. Per saldo neemt de voorraad af met € 2 020 872.

Vorderingen op ten hoogste 1 jaar

De handelsvorderingen zijn voornamelijk de achterstallige huurgelden. De vorderingen op huurders bedragen € 81 295 waarvan geboekt op balansdatum € 19 399 nog niet gevorderde huurlasten af te rekenen met de huurders en € 4 633 per saldo huurachterstal huurders OCMW-woningen in beheer.
Op de handelsvorderingen staat in totaal een waardevermindering geboekt t.b.v. € 48 503.
De huurachterstal bedraagt 1,13 % van de totale huuropbrengst van 2021. In 2020 was dit 1,58 %.
(betreft enkel de huurgelden)

De overige vorderingen bestaan voornamelijk uit de terug te vorderen vennootschapsbelasting aanslagjaar 2022 - inkomsten 2021 t.b.v. €. 23 165, Leegstandsheffing € 59 688, herziening BTW voor € 8 826 en diverse vorderingen en hospitalisatie-verzekering samen voor € 6 443.

Termijnbeleggingen en liquide middelen

Op 31/12/2021 heeft de maatschappij € 5 376 837. Hiervan staat € 2 750 000 vast op 1 jaar.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Kapitaal	€	41 231
Geplaatst kapitaal	€	68 230
Niet-opgevraagd kapitaal	€	-26 999
Reserves	€	10 877 445
Wettelijke reserve	€	4 825
Onbeschikbare reserve	€	10 148 307
Belastingvrije reserve	€	724 313
Kapitaalsubsidies	€	4 168 921
EIGEN VERMOGEN	€	15 087 597

De reserves zijn toegenomen met € 1 176 483. Dit door toevoeging van het positieve resultaat 2021 aan de onbeschikbare reserve met € 1 181 062 en een afname van de belastingvrije reserve t.b.v. € 4 580.

Kapitaalsubsidies
Uitgestelde belastingen

In 2021 hebben we € 604 199 aan subsidies ontvangen:
EFRO-projectsubsidie t.b.v. € 213 974 voor de werf Hoogbouwplein;
VKF-subsidie t.b.v. € 205 886 voor het project Rusthuislaan;
VKF-subsidie t.b.v. € 158 630 voor het project Maluslaan;
SSI-subsidie t.b.v. 25 710 project Maluslaan.

Voorziening grote onderhouds- en herstellingswerken
Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorziening voor asbestverwijdering werd teruggenomen met € 2 763.

De aanwendingen en toevoegingen van de voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken neemt per saldo af met € 63 321.

Schulden op meer dan één jaar

Per saldo nemen de schulden op meer dan 1 jaar met € 6 183 186 toe.

De schulden op méér dan 1 jaar zijn de uitstaande leningen t.b.v. € 49 491 559 bij de V.M.S.W.
De projecten in uitvoering verantwoorden de toename van de uitstaande leningen.

De overige schulden zijn huurborgtochten ontvangen van huurders.

Schulden op ten hoogste één jaar

De schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen bedragen op 31/12/2021 € 1 251 922.

De handelsschulden betreffen de nog openstaande leveranciers en de nog te ontvangen facturen.
Deze schulden zijn met € 431 747 toegenomen tot € 2 100 227.
De overige schulden betreft te betalen belastingen en liggen in de lijn van 2020.

RESULTATENREKENING

OPBRENGSTEN	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	**7 774 855**	**4 458 646**	**3 316 209**
Omzet	6 921 027	4 111 458	2 809 569
Wijz. Voorraad goed. In bewerk,	2 942	29 595	-26 653
Geproduceerde vaste activa	314 675	184 023	130 652
Andere bedrijfsopbrengsten	148 506	133 570	14 936
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	387 705	0	387 705

KOSTEN	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Bedrijfskosten	**6 365 064**	**3 911 259**	**2 453 805**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	2 498 206	285 325	2 212 881
Inkopen	*474 270*	*1 531 006*	*-1 295 396*
Voorraadwijzigingen	*2 023 936*	*-1 245 681*	*3 508 277*
Diensten en diverse goederen	750 805	710 668	40 137
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1 019 782	971 743	48 039
Afschrijvingen en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	1 343 059	1 703 383	-360 324
Waardeverminderingen voorraden en handelsvorderingen	1 291	-10 863	12 154
Voorzieningen voor risico's en kosten	-66 084	-63 597	-2 487
Andere bedrijfskosten	276 231	314 600	-38 369
Niet-recurrente bedrijfskosten	541 774	0	541 774

Bedrijfsresultaat	**1 409 791**	**547 387**	**862 404**

De omzet van de onderneming neemt met € 2 809 569 toe t.o.v. 2020.

De huuropbrengsten, inclusief vergoedingen, nemen met € 81 365 toe. 15 woningen van fase A project Maluslaan werden verhuurd vanaf 01/12/2020 en komen nu voor een gans jaar in de omzet. 8 Woningen Maluslaan gingen in verhuur vanaf 01/08/2021. De vermindering van de basishuur tot de aangepaste huurprijs is gedaald, de vergoedingen werden aangepast.
In 2021 bedraagt de omzet uit huur € 3 871 407, in 2020 was dit € 3 790 042.

De omzet uit verkopen, bestaat uit de verkoop van 14 woningen in de Tweede Gidsenlaan en bedraagt € 3 001 100. In 2020 werd 1 weder ingekochte woning verkocht.

Andere bedrijfsopbrengsten liggen in lijn van 2020.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten betreft de terugneming van de afschrijvingen n.a.v. aangepaste afschrijvingsperiodes in 2021 voor de projecten vanaf 2011.

De bedrijfskosten zijn t.o.v. 2020 toegenomen met € 2 453 805 en bedragen nu € 6 365 064.

Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€	2 498 206
Inkopen	€	*474 270*
Voorraadwijzigingen	€	*2 023 936*
Diensten en diverse goederen	€	750 805
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	€	1 019 782
Afschrijvingen en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	€	1 343 059
Waardeverminderingen voorraden en handelsvorderingen	€	1 291
Voorzieningen voor risico's en kosten	€	-66 084
Andere bedrijfskosten	€	276 231
Niet-recurrente bedrijfskosten	€	541 774
Bedrijfskosten	€	6 365 064

Inkopen handelsgoederen betreft voornamelijk de verdere bouw van 15 koopwoningen Krekelmuyter/Groene Briel, de weder inkoop van een sociale koopwoning en de aankoop materialen voor renovaties en uit te voeren werken.
De beweging naar de voorraad betreft de weder ingekochte woning, uit de voorraad gaan 14 koopwoningen Krekelmuyter/Groene Briel, welke verkocht zijn in 2021.

De werkingskosten voor 2021 bedragen € 750 805 en zijn t.o.v. 2020 toegenomen met € 40 137. Hiervan werd € 426 344 uitgegeven aan onderhoud en herstel van het bestaand patrimonium (56,78%).
Het saldo kunnen we als volgt verdelen : kantoor- en administratiekosten € 82 380 (10,97%); water-gas-elektriciteit € 92 642 (12,34%); verzekeringen € 51 078 (6,80%); kosten van akten en rechtskosten € 32 839 (4,37%); diverse kosten en beheersvergoeding € 65 522 (8,73%).

De personeelskosten bedragen in 2021 € 1 019 782. Dit is een toename met € 48 039 t.o.v. 2020.
Het personeel vertegenwoordigde 13,9 voltijdse equivalenten.
Op 15/04/2020 werd het team versterkt met een nieuwe communicatie- en beleidsmedewerker in 2021 heeft deze een gans jaar gewerkt.
2 Personeelsleden waren wegens ziekte langdurig afwezig. In 2021 was er 1 indexaanpassing, er werd éénmalig consumptiecheques aan het personeel toegekend en een toename van verzekeringspremies verklaren de stijging van de personeelskosten.

De afschrijvingen nemen af. De afschrijvingsperiodes werden voor de projecten vanaf 2011 aangepast naargelang het betrokken onderdeel van het gebouw. De gebouwen worden op 50 jaar afgeschreven. De afzonderlijke onderdelen op 10, 15, 20 of 25 jaar. De andere bedrijfskosten liggen in de lijn van 2020.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten nemen toe met € 12 154.

De niet-recurrente bedrijfskosten zijn de aanvullende afschrijvingen op buitengebruikstellingen.

Het bedrijfsresultaat bedraagt op 31/12/2021 € 1 409 791 t.o.v. € 547 387 in 2020.

OPBRENGSTEN	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Financiële opbrengsten	**670 002**	**549 258**	**120 744**
Opbrengsten uit vlottende activa	3 370	2 760	610
Andere financiële opbrengsten	666 632	546 498	120 134

KOSTEN	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Financiële kosten	**843 547**	**767 909**	**75 638**
Kosten van schulden	839 555	763 510	76 045
Andere financiële kosten	3 992	4 399	-407

Financieel resultaat	**-173 545**	**-218 651**	**45 106**

De financiële opbrengsten bedragen in 2021 € 670 002. Dit is t.o.v. 2020 een toename met € 120 744.
De stijging van de intrestsubsidies op de annuïteitenleningen FS3 verklaren het verschil van de financiële opbrengsten.

De financiële kosten nemen in 2021 met € 75 638 toe tot € 843 547. Dit zijn hoofdzakelijk de intresten betaald op leningen afgesloten bij de V.M.S.W.

De winst vóór belastingen bedraagt in 2021 € 1 236 246. In 2020 was dit € 328 736.

Belastingen	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	4 310	4 717	-407
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			0
Belastingen	-64 074	-20 702	-43 372

Uitgestelde belastingen:
- onttrekking: de afboeking van de kapitaalsubsidies t.b.v. € 4 310.
- er zal over 2021 € 63 055 vennootschapsbelasting betaald worden. Over het boekjaar 2020 werd € 419 supplement aan vennootschapsbelasting betaald.

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Onttrekking aan de belastingsvrije reserve	**4 580**	**7 713**	**-3 133**
Overboeking naar de belastingvrije reserve	**0**	**0**	**0**

De onttrekking aan de belastingvrije reserve betreft de gespreid te belasten gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de hoeve waarvan jaarlijks € 4 580 ten laste valt van de resultatenrekening. Dit is gewijzigd vanaf 01/01/2021 n.a.v. de aangepaste afschrijvingstermijnen.

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (overzicht)

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Mutatie
Bedrijfsresultaat	1 409 791	547 387	862 404
Financieel resultaat	-173 545	-218 651	45 106
Belastingen	-59 764	-15 985	-43 779
Onttrekking aan de belastingsvrije reserve	4 580	7 713	-3 133
Overboeking naar de belastingvrije reserve	0	0	0
RESULTAAT	**1 181 062**	**320 464**	**860 598**

De raad van bestuur stelt voor de te bestemmen winst van € 1 181 062 toe te voegen aan de bijzondere reserve.

Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden.

Gebeurtenissen na balansdatum

De besturen van Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate hebben een akkoord om een werkingsgebied voor een nieuwe Woonmaatschappij te vormen.
De onderhandelingen zijn gestart om samen met de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen en SVK Meetjesland de nieuwe woonmaatschappij te vormen. De fusie tussen de maatschappijen wordt voorzien eind 2022 en moet uiterlijk op 30/06/2023 gefinaliseerd zijn.

Impact Covid 19
De vennootschap heeft de gebeurtenissen na balansdatum in overweging genomen bij de opmaak van de jaarrekening. Het management volgt deze globale crisis van zeer nabij op. Deze crisis heeft op dit moment geen materiële impact op de operationele activiteiten en op de liquiditeit van de Vennootschap. Mogelijke financiële gevolgen zijn:

-Materiaalschaarste en prijsstijgingen bij uitvoering van bouwprojecten;
-Oplevering van lopende projecten kan naar een later tijdstip verschoven worden. Derving huurinkomsten, uitstel verkoop woningen;
-Vluggere huurprijzenherziening na inkomensdaling door het systeem tijdelijke werkloosheid, daling huuromzet;
-Mogelijk oplopen huurachterstallen door financiële problemen.

Impact oorlog Oekraïne 2022
Het probleem van materiaalschaarste en prijsstijgingen komt opnieuw boven door de oorlog in Oekraïne.

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie wordt er geen materiële impact verwacht en is het management er van overtuigd dat er zich op dit moment geen problemen stellen met het oog op de voortzetting van de activiteiten van de Vennootschap voor de komende 12 maanden.

Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Niet van toepassing voor de vennootschap.

Onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing voor de vennootschap.

Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap

Niet van toepassing voor de vennootschap.

Risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

In een aantal woningen zijn bij de opbouw, jaren geleden, asbesthoudende tegels gelegd. Deze zullen in de loop van volgende jaren verwijderd worden Een voorziening werd hiervoor aangelegd met het oog deze tegels te verwijderen met eigen personeel.
Hiervoor hebben onze werknemers een opleiding gevolgd om deze werken "eenvoudige handeling" zelf uit te voeren. 2-Jaarlijks wordt deze opleiding met de nieuwste richtlijnen gevolgd.

Beloningspakket van de directeur

Salarisschaal	Minimum	Maximum
A212	30 630,00	49 530,00
Vakantiegeld	Eindejaarstoelage	Dienstwagen
5 945	8 317,70	Nee
Managementtoelage	Minimum	Maximum
Nee	0,00	0,00
Groepsverzekering	Bijdrage werkgever	Bijdrage werknemer
Ja	Ja	Ja
Type pensioenregeling	Minimum	Maximum
Te bereiken doel		

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door KB van 29 april 2019 uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 25 mei 2018 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juni 2018.

Bevestigt hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

- Investeringen – zie bespreking materiële vaste activa;
- Werkingskosten – zie bespreking bedrijfskosten;
- Bezoldigingen – zie bespreking bedrijfskosten.

Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Wij vragen aan de algemene vergadering de jaarrekening per 31 december 2021 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Zelzate, 21 april 2022

De heer Oswald Adriaensen – voorzitter
De heer Philippe De Coninck – ondervoorzitter
Mevrouw Elle De Kuyper en mevrouw Versluys Hilde, bestuurders
De heren Meuleman Brent en Geert Asman, bestuurders
Mevrouw Patricia De Meyer, directeur

Verontschuldigd:
Mevrouw Nicole Stevelinck – bestuurder
De heren Koen Mertens en Bart Vermaercke - bestuurders

Oswald Adriaensen
Voorzitter

Patricia De Meyer
Directeur

Philippe De Coninck
Ondervoorzitter

Elle De Kuyper
Bestuurder

Hilde Versluys
Bestuurder

Nicole Stevelinck
Bestuurder

Verontschuldigd

Koen Mertens
Bestuurder

Verontschuldigd

Meuleman Brent
Bestuurder

Bart Vermaercke
Bestuurder

Verontschuldigd

Geert Asman
Bestuurder

2021

Cvba Wonen
Marcel Mollelaan 17
9060 Zelzate

TELEFOON
09 344 54 59

WEBSITE
www.cvbawonen.be

E-MAIL
info@cvbawonen.be

FACEBOOKPAGINA
www.facebook.be/
cvbawonen