JAARVERSLAG 2019

CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

Telefoon: 09 344 54 59

E-mail: info@cvbawonen.be

Website: www.cvbawonen.be

INHOUD

1.Voorwoord 3
2.Bestuur 4
2.1.Raad van Bestuur 4
2.2.Directiecomité 5
2.3.Algemene Vergadering 7
3.Personeel 8
3.1.Personeel 8
3.2.Opleidingen 9
4.Projecten 11
4.1. MALUSLAAN te Moerbeke-Waas 11
4.2. HOOGBOUWPLEIN te Zelzate 13
4.3. KREKELMUYTER - GROENE BRIEL te Zelzate 15
4.4. RUSTHUISLAAN te Zelzate 17
4.5. DEBBAUTSHOEK I te Zelzate 18
4.6. WITTOUCK te Zelzate 19
4.7. BOMMELS te Oosteeklo 20
4.8. KLEIN RUSLAND – Complex project 20
5.Huur 22
5.1.Patrimonium 22
5.2.Leegstand 25
5.3.Verhuur 26
6.Bewonerscontacten 50
6.1.Dienst huurdersbegeleiding 50
6.2.Technische dienst 58
7. Koopsector 62
7.1.Verkoop & wederinkoop 62
7.2.Inschrijvingsregister kandidaat-kopers 62
7.3.De Vlaamse Woonlening 63
8.Communicatie 64
8.1.Nieuwsbrief Nieuws van Wonen 64
8.2.Website cvba Wonen 64

8.3.Digitale nieuwsupdate & facebookpagina 65
8.4.Bewonersparticipatie 66
9.In de media 68
10.Klachtenrapportering 69
Cijfergegevens 69
Klachtenbeeld 2019 69
11.Tevredenheidsmetingen 70
12.Visitatie 2019 71
13. Verslag commissaris over de jaarrekening boekjaar 2019 72
14.Proces-Verbaal Algemene Vergadering van 24 mei 2019 77
15.Jaarrekening 2019 met remuneratieverslag 81
16.Verslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2020 82

1.VOORWOORD

Geachte

2019 was voor cvba Wonen een jaar van verandering.

In het begin van het jaar was er het natuurlijk verloop bij onze directie. In maart ging Freddy De Vilder met pensioen. Freddy was 17 jaar directeur. Onder zijn leiding groeide cvba Wonen uit tot een actieve woonmaatschappij.

Met de aanwerving van een communicatiemedewerker werd onze communicatie naar een hoger niveau getild. De website werd in een nieuw kleedje gestoken. Cvba Wonen is met zijn facebookpagina nu ook aanwezig op de sociale media. Naast onze gekende nieuwsbrief 'Nieuws van Wonen' lanceren wij ook maandelijks een digitale 'Nieuwsupdate'.

De installatie van de nieuwe gemeenteraden en provincieraad had ook een grote invloed op de vertegenwoordigingen in de raad van bestuur en directiecomité van onze onderneming. Liefst zes van de negen bestuurders zijn nieuw. Ik waardeer de snelheid waarmee zij zich betrokken voelen bij de handel en wandel van cvba Wonen. In alle openheid, met een kritische noot, is het mogelijk een dialoog te hebben over de planning op korte en lange termijn en zijn financiële implicaties.

In juni werd cvba Wonen gevisiteerd. Globaal gezien stelde de visitatiecommissie vast dat cvba Wonen haar prestaties veel verbeterd heeft. De visitatiecommissie erkent en apprecieert dat de maatschappij daadwerkelijk aan de slag is gegaan met de aanbevelingen van de vorige visitatie. De staat van het patrimonium blijft echter het voornaamste aandachtspunt. Wij maakten een actieplan om ons patrimonium versneld te renoveren.

Wij sloten het jaar 2019 zeer positief af. Dit is het resultaat van de reorganisatie die wij de laatste jaren doorvoerden. Het zal ons toelaten de renovatieplannen te verwezenlijken. Het huidig boekjaar werken wij met dezelfde discipline om inkomsten en uitgaven in evenwicht te houden. Het voortdurend bewaken van onze inkomsten en uitgaven garandeert onze toekomst.

Tot slot bedank ik nog de bestuurders, de leden van het directiecomité en het voltallige personeel voor hun gedrevenheid te werken aan duurzaam, kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.

Oswald Adriaensen
voorzitter

2.BESTUUR

2.1.RAAD VAN BESTUUR

Bevoegdheden

De raad van bestuur stelt, na 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 2019 vergaderde de raad van bestuur 10 keer:

31 januari, 28 februari, 28 maart, 25 april, 21 juni, 29 augustus, 26 september, 24 oktober, 28 november en 19 december.

SAMENSTELLING TOT 24 MEI 2019

Voorzitter

Oswald Adriaensen, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

Ondervoorzitter

Philippe De Coninck, vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen (2021)

Bestuurders

Robby De Caluwé, vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2024)

Jan Delemarre, vertegenwoordiger gemeente Assenede (2019)

Vincent Dierickx, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Marc Fruytier, vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2022)

Rik Laureys, vertegenwoordiger OCMW Zelzate (2021)

John Schenkels, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Marc Standaert, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2020)

Ann Van den Abeele, vertegenwoordiger gemeente Maldegem (2020)

Rudy Van Megroot, vertegenwoordiger OCMW Moerbeke (2024)

Directie

Freddy De Vilder, directeur (tot 01/03/2019)

Patricia De Meyer, adjunct-directeur (vanaf 01/03/2019 directeur)

Carina Wanzeele, adjunct-directeur

SAMENSTELLING VANAF 24 MEI 2019

Voorzitter

Oswald Adriaensen, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

Ondervoorzitter

Philippe De Coninck, vertegenwoordiger gemeente Assenede (2025)

Bestuurders

Koen Mertens, vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2024)

Bart Vermaercke, vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen (2021)

Geert Asman, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Nicole Stevelinck, vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2022)

Elle De Kuyper, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Marc Standaert, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2020)

Marleen Van den Bussche, vertegenwoordiger gemeente Maldegem (2020)

Directie

Patricia De Meyer, directeur

Carina Wanzeele, adjunct-directeur

2.2.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;
- het bepalen van de meest geschikte kandidaat (conform de door de raad van bestuur vastgelegde werving- en selectieprocedure) bij de invulling van een vacature;
- 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 vertegenwoordigen van de maatschappij

De directeur wordt belast met de uitvoering van de beslissingen van het directiecomité.

In 2019 vergaderde het directiecomité 10 keer:

31 januari, 28 februari, 28 maart, 25 april, 4 juli, 29 augustus, 26 september, 24 oktober, 28 november en 19 december.

SAMENSTELLING TOT 24 MEI 2019

Voorzitter

Oswald Adriaensen, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

Ondervoorzitter

Philippe De Coninck, vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen (2021)

Bestuurders

Vincent Dierickx, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Rudy Van Megroot, vertegenwoordiger OCMW Moerbeke (2024)

Directie

Freddy De Vilder, directeur (tot 01/03/2019)

Patricia De Meyer, adjunct-directeur (vanaf 01/03/2019 directeur)

Carina Wanzeele, adjunct-directeur

Samenstelling vanaf 24 mei 2019

Voorzitter

Oswald Adriaensen, vertegenwoordiger particuliere aandeelhouders (2025)

Ondervoorzitter

Philippe De Coninck, vertegenwoordiger gemeente Assenede (2025)

Bestuurders

Koen Mertens, vertegenwoordiger gemeente Moerbeke-Waas (2024)

Elle De Kuyper, vertegenwoordiger gemeente Zelzate (2023)

Directie

Patricia De Meyer, directeur

Carina Wanzeele, adjunct-directeur

2.3.ALGEMENE VERGADERING

De in totaal **27.512 aandelen** van cvba Wonen zijn als volgt verdeeld:

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
Metaalarbeiderssyndicaat	10
Algemene Centrale ABVV	383
SP Gent-Eeklo	700
ACOD	492
Bond Moyson Gent	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

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	1.000
Gemeente Assenede	4.305
Gemeente Maldegem	4.305
	21.420

3.PERSONEEL

3.1.PERSONEEL

Freddy De Vilder – directeur (in dienst tot 28/02/2019)
Patricia De Meyer – directeur (vanaf 1/03/2019)
(indiensttreding 1/08/1999)
Carina Wanzeele – adjunct-directeur (financiën en administratie)
(indiensttreding 28/10/1980)
Kurt De Wispelaere – arbeider
(indiensttreding 5/10/1992)
Ann Van Den Bossche – coördinator sociale verhuring (32/36sten)
(indiensttreding 7/08/2000)
Nelly Aper – administratie en onthaal
(indiensttreding 1/03/2007)
Frankie De Waele – arbeider
(indiensttreding 1/01/2008)
Didier Vermeersch –arbeider
(indiensttreding 20/10/2008)
Jurgen Moens – arbeider
(indiensttreding 3/08/2010)
Ruben De Geeter – hoofdmaatschappelijk assistent sociale dienst en leningen (indiensttreding 1/09/2011)
Kiani Pleune – administratie en onthaal
(indiensttreding 1/12/2012)
Yvan Leclercq – arbeider
(indiensttreding 1/07/2014 – uit dienst op 8/04/2019)
Dorien Bauwens – diensthoofd technische dienst
(indiensttreding 16/01/2017)
Angelique De Cock – maatschappelijk assistent sociale dienst
(indiensttreding 17/01/2017)
Ennio Buysse – architect
(indiensttreding 1/10/2018)
Dirk De Cock – tijdelijke arbeider
(in dienst van 1/01/2019 – 31/01/2019 en van 3/6/2019 –30/09/2019)
Johan Van Hyfte – tijdelijke arbeider
(in dienst van 1/01/2019 – 31/01/2019 en van 3/6/2019 –30/09/2019)
Gwendoline Gerres – beleidsmedewerker/communicatie
(in dienst 07/01/2019)

3.2.OPLEIDINGEN

Het personeel van cvba Wonen volgt op regelmatige basis opleidingen.

Plaats	Onderwerp	Uren
Volkshaard	Aster info structuur/deelname	6
VAC (Gent)	E-invoicing	6
PAC Oost-Vlaanderen	Energetisch en ruimtelijk wonen	4
Woonpartners Harelbeke	Gebruikers, uitvoerders, afwezigheden,planner, facturatie en werkopdrachten, contracten en projecten	8
Geuzenhuis	Informaticaveiligheid	4
Volkshaard	Informatienamiddag ASTER	3
VVH	infosessie eigendom buitenland	8

Plaats	Onderwerp	Uren
Herman Teirlinckgebouw	Inspiratiedag sociale diensten: 'Digitale communicatie in de sociale huisvesting' en 'Participatieproject De Ideale Woning	14
Herman Teirlinckgebouw	Intervisie intervisie verhuisbewegingen bij renovatieprojecten	7
Herman Teirlinckgebouw	Intervisie wijziging gezinssituatie tijdens de huurovereenkomst	10
Agentschap Opgroeien	Opleiding communicatie: diversiteitscommunicatie en creatief omgaan met beelden	7
VAC Gent	Opleiding energiecor. en vergoed zonnepanelen	6
Escala Brugge	Opleiding e-notification en e-tendering	7
Herman Teirlinckgebouw	Opleiding Overdrachtenbesluit, leningenbesluit en software Vlaamse Woonlening	14
Herman Teirlinck gebouw	Opleiding website	7
VAC Gent	Opleiding webtoegankelijkheid	6
Telefonisch	Opleiding werking van het projectportaal	1
Woonpartners Harelbeke	Plaatsbezoeken, budgettering, mobiele apps	8
PAC (Gent)	Studiedag - Energetisch en Ruimtelijk Wonen in sociale huisvesting	2
Provinciehuis Gent	Technisch Forum	4
VAC Brugge	Vereenvoudiging KSH	18
VVH	Verzoening door de vrederechter inzake huurgeschillen	3
VAC Gent	Wijzigingen kaderbesluit	8
Gent	Ziezo - workshop	6
Webinar	Online anti-wiswasopleiding	2
	Totaal aantal gevolgde vormingsuren	169

4.PROJECTEN

4.1. MALUSLAAN TE MOERBEKE-WAAS

FASE A + FASE C: 15 + 8 HUURWONINGEN – IN UITVOERING

In Fase A en C worden 23 sociale huurwoningen gebouwd in de Maluswijk in Moerbeke-Waas. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd en het project omvat ook de omgevingsaanleg met een groen hart en een speelplein. Daarna volgt Fase B met de bouw van 20 sociale huurwoningen.

Start werken

16 augustus 2018

Voorzien einde werken

midden 2020

Architect

KPW architecten (Leuven)

Aannemer

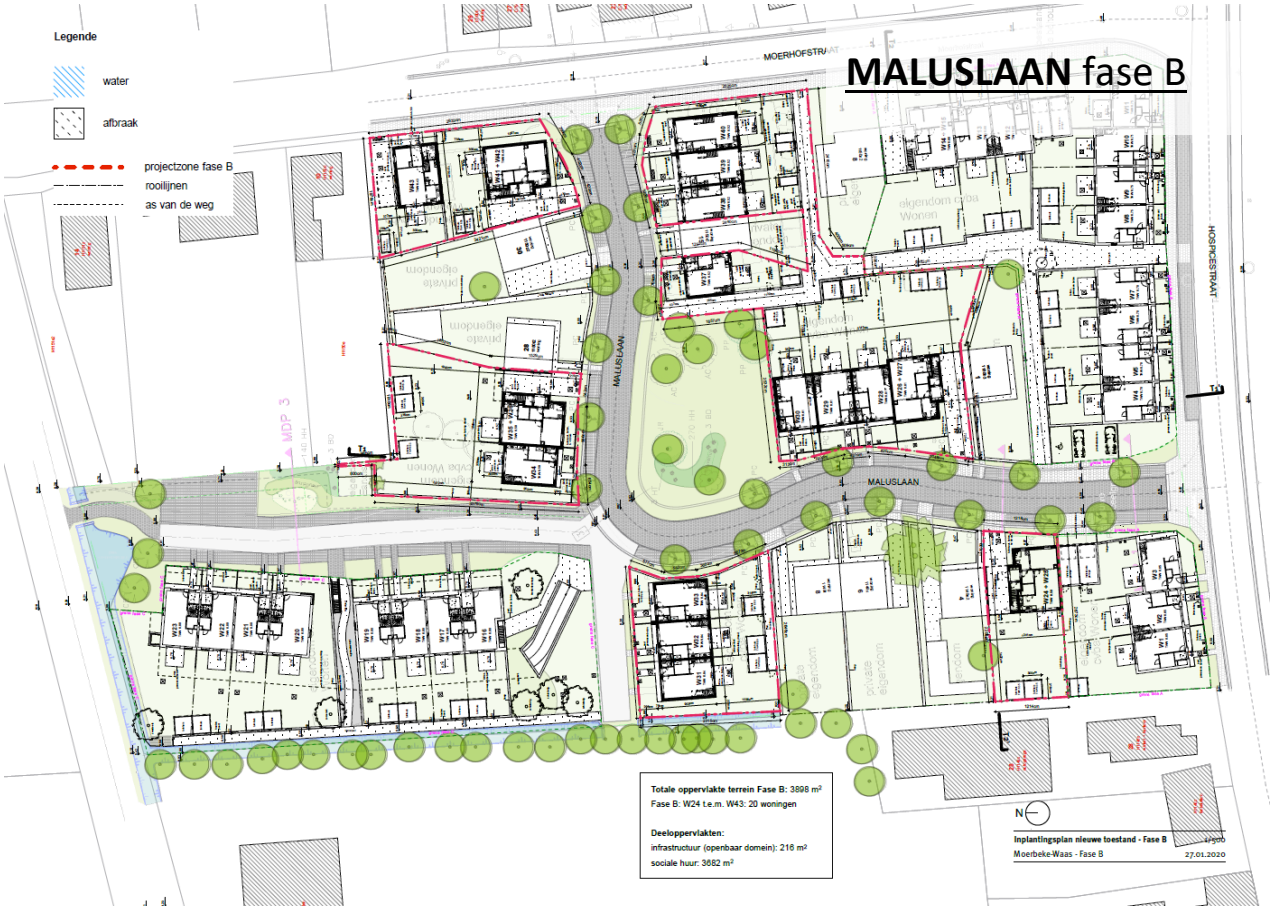
RECON Bouw (Adegem)

Bestelbedrag

€ 4.683.788,91

FASE B: 20 HUURWONINGEN – SCHETSONTWERP GOEDGEKEURD

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.



Goedkeuring schetsontwerp door RvB

28 november 2019

Architect

KPW architecten (Leuven)

Bedrag raming

€ 2.897.390

4.2. HOOGBOUWPLEIN TE ZELZATE

FASE 1: 32 HUURAPPARTEMENTEN – IN UITVOERING

Nadat de werken in april 2017 moesten worden stilgelegd door het faillissement van de aannemer, kon de renovatie van het Hoogbouwplein hervat worden op 3 augustus 2018. De renovatie van de 64 sociale huurappartementen gebeurt in twee fasen, telkens worden er 32 appartementen gerenoveerd.

FASE 2: 32 HUURAPPARTEMENTEN – OPSTART UITVOERING ZOMER 2020

In Fase 2 worden bijkomend 32 sociale huur appartementen gerenoveerd. De voorziene opstart gebeurt, na de verhuisbeweging, aansluitend na het einde van de werken fase 1. De voorziene oplevering van deze fase valt in het najaar van 2021.

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 3 tussentijdse rapporten ingediend, waarvan er reeds 2 behandeld werden en positief bevonden.

Op zondag 13 oktober 2019 werd er in het teken van 100 jaar sociaal wonen een werfrondleiding georganiseerd. Deze rondgang werd opgenomen in de doelstellingen communicatie betreffende het EFRO-project, waarbij er twee rondgangen voor het publiek dienen georganiseerd te worden.

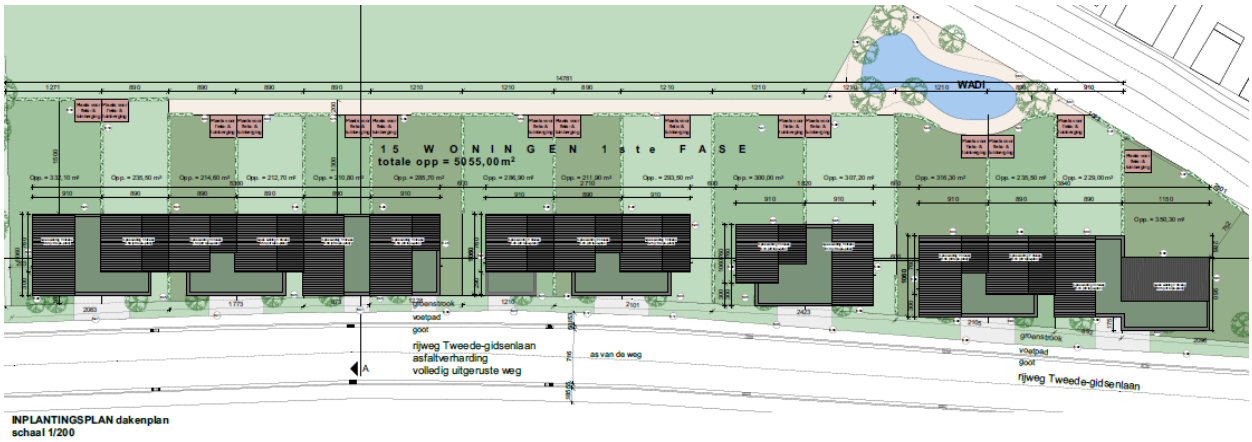
EFRO
EUROPEES FONDS
VOOR REGIONALE
ONTWIKKELING

Europese Unie

4.3. KREKELMUYTER - GROENE BRIEL TE ZELZATE

FASE 1: 15 KOOPWONINGEN – IN UITVOERING

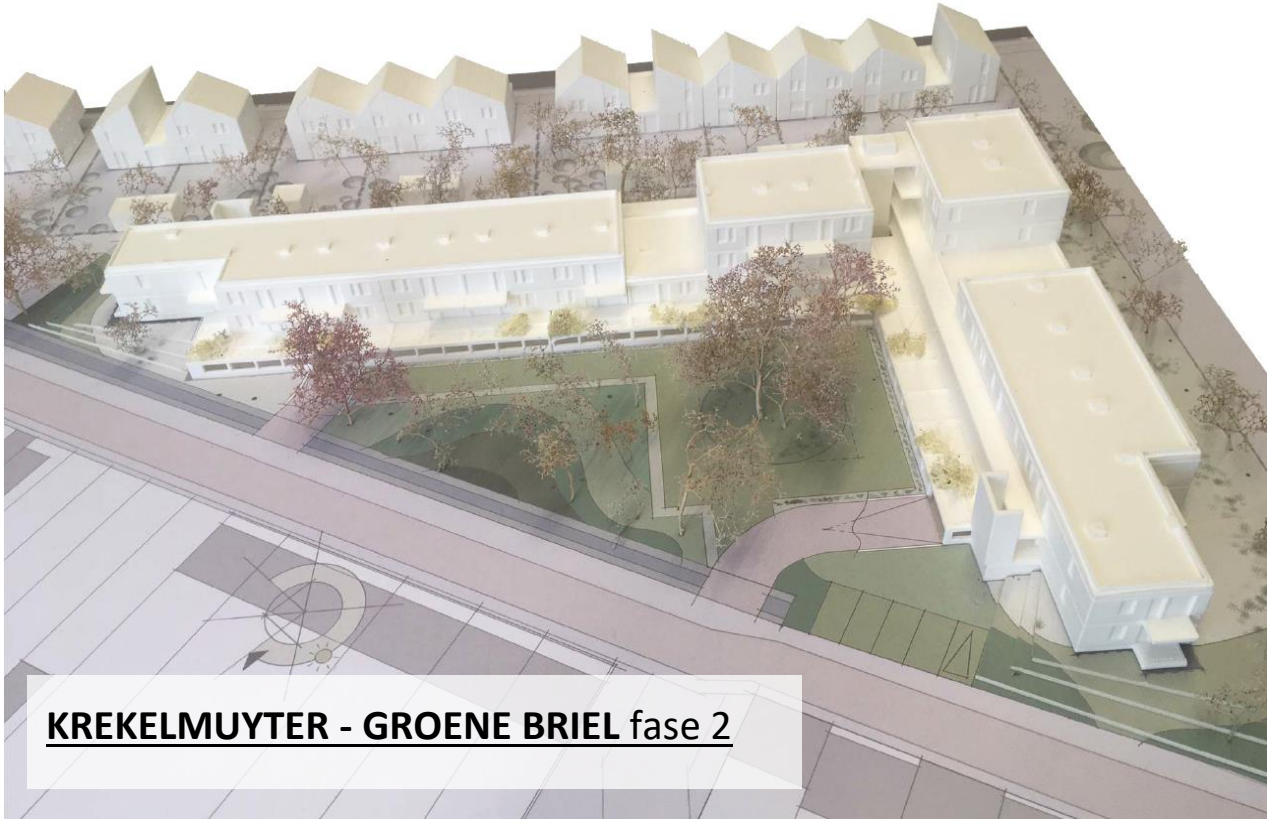
In Fase 1 worden 15 sociale koopwoningen gebouwd in de 2de Gidsenlaan te Zelzate. Alle woningen zijn voorzien van een garage en zonnepanelen. Na de realisatie van deze woningen volgt Fase 2 met de bouw van een 34-tal sociale huurappartementen.



FASE 2: 34 HUURAPPARTEMENTEN – ONTWERPTEAM AANGESTELD

Cvba Wonen wil aansluitend bij fase 1, 34-tal sociale huurappartementen bouwen op het perceel dat uitgeeft op de 2de Gidsenlaan te Zelzate. Het schetsontwerp van Atelier 4 architecten werd weerhouden uit een wedstrijd met 3 inschrijvers.

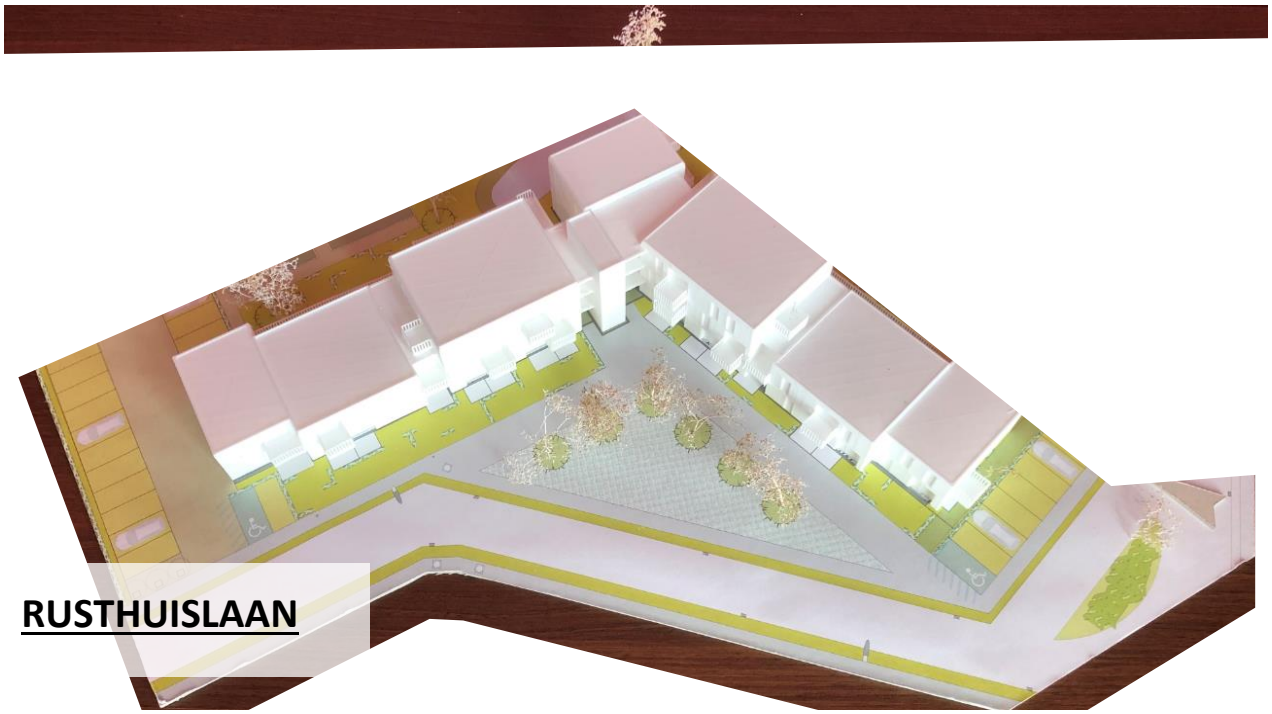
De vormgeving van het ontwerp is hedendaags, functioneel en bestaat uit 2 loodrecht op elkaar ingeplande schakeringen van units. Het voorstel getuigt van ervaring met de ontwerprichtlijnen. Het voorstel omvat 34 woningen met 2 slaapkamers, 2 bouwlagen en accenten op een 3de bouwlaag. Het project wordt in totaliteit over een halve verdiepingshoogte verhoogd, zodat er - in relatie met het reeds half verzonken perceel - een extra (half ondergrondse) verdieping ontstaat die parking, bergingen en collectieve technische ruimte mogelijk maakt.



Gunning aanbesteding ontwerpteam	Architect	Bedrag raming bouw
05 december 2019	Atelier 4 architecten (Gent)	€ 5.325.250

4.4. RUSTHUISLAAN TE ZELZATE

Cvba Wonen heeft op 3 oktober 2018 voor de tweede keer een bouwaanvraag ingediend om 27 sociale huurappartementen te bouwen in de Rusthuislaan in Zelzate. De appartementen zullen aangepast zijn voor mensen met een beperking of 65-plussers.



Gunstig advies uitvoeringsdossier

bouw - 26/08/2019

omgeving - 05/12/2019

Architect

Atelier 4 architecten (Gent)

Bedrag raming

€ 3.606.653,76

4.5. DEBBAUTSHOEK I TE ZELZATE

FASE 1 SPARRENSTRAAT – WERKEN AANBESTEED

Cvba Wonen heeft een renovatie gepland van de wijk Debbautshoek I in Zelzate. In de eerste fase staat de sloop van 12 sociale huurwoningen in de Sparrenstraat (29 - 51) op het programma. In de plaats zullen 30 sociale huurappartementen gebouwd worden. De aanbesteding werd gepubliceerd op 19 december 2019.

Voorziene start werken

zomer 2020

Voorzien einde werken

voorjaar 2022

Architect

BAST (Gent)

Bedrag raming

€ 3.376.023,05

FASES 2, 3, 4 EN 5 – VOORBEREIDING OPMAAK BESTEK AANSTELLING ONTWERPTEAM

Naar aanleiding van de fasering - en in analogie met de werken in de Maluslaan - nam cvba Wonen de beslissing voor de overige 4 fases te gunnen aan één ontwerpteam. Dit met het doel direct een totaalvisie te krijgen en een gunstigere doorlooptijd na te streven. De fases dienen zo namelijk niet meer individueel te worden aanbesteed. De voorbereidingen voor de opmaak van het bestek tot aanstelling van een ontwerpteam zijn lopende, om zo op korte termijn via een 2-stapsprocedure over te gaan tot aanstelling van een ontwerpteam.

4.6. WITTOUCK TE ZELZATE

FASE 1 SCHWARZENBEKLAAN – WERKEN AANBESTEED

Cvba Wonen heeft een renovatie gepland van de wijk Wittouck in Zelzate. In de eerste fase worden 16 sociale huurwoningen in de Schwarzenbeklaan gesloopt en 17 nieuwe sociale huurwoningen in de plaats gebouwd. De aanbesteding werd gepubliceerd op 19 december 2019.

Voorziene start werken	Voorzien einde werken	Architect	Bedrag raming
zomer 2020	voorjaar 2022	BAST (Gent)	€ 2.303.256,17

FASES 2 EN 3 – VOORBEREIDING OPMAAK BESTEK AANSTELLING ONTWERPTEAM

Naar aanleiding van de fasering - en in analogie met de werken in de Maluslaan - nam cvba Wonen de beslissing voor de overige 2 fases te gunnen aan één ontwerpteam. Dit met als doel direct een totaalvisie te krijgen en een gunstigere doorlooptijd na te streven. De fases dienen zo namelijk niet meer individueel te worden aanbesteed aan een ontwerpteam. De voorbereidingen voor de opmaak van het bestek tot aanstelling van een ontwerpteam zijn lopende.

4.7. BOMMELS TE OOSTEEKLO

Initieel wou cvba Wonen 35 sociale koopwoningen en 10 sociale huurwoningen bouwen in de wijk Bommels in Oosteeklo, deelgemeente van Assenede. Naar aanleiding van een nieuwe visie over de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Bommels kregen we eind 2019 de vraag van het college van Assenede om samen te zitten met cvba Wonen omtrent de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor uitbreiding van de bestaande woonwijk.

4.8. KLEIN RUSLAND – COMPLEX PROJECT

In het vorige jaarverslag werd opgenomen dat bij het complex project de voorkeur uitging naar het scenario waarbij Klein Rusland verlaten wordt (cfr voorkeursbesluit Vlaamse Regering van 29 juni 2018). Dit zou voor cvba Wonen een daadwerkelijk verlies betekenen, dat aan cvba Wonen zal moeten gecompenseerd worden, van 228 wooneenheden en de bijhorende bouwterreinen optreden.

Het nieuwe gemeentebestuur sluit zich echter aan bij de uitgedrukte voorkeur van cvba Wonen dat, zelfs bij inname van de reservatiezone voor openbare werken, de woonbestemming getrouw aan de opvatting als tuinwijk voor de resterende gronden kan behouden worden. Door van in het begin rekening te houden met de reservatiezone en het voorzien van een bufferzone kan een langetermijnvisie uitgewerkt worden die naadloos aansluit bij alternatief 3bis van het complex project wanneer ook de aansluiting met Zelzate-West, ons inziens via de bedding van de Strijderslaan, geoptimaliseerd wordt.

Op het verzoek van de gemeente omtrent het bouwprogramma en de haalbaarheid die cvba WONEN zich vooropstelt bij de wijk KLEIN RUSLAND, werd een studie opgemaakt door de architect van cvba WONEN. Deze omvat de herziene opportuniteiten binnen de herziene oppervlakte, door toedoen van de reservatiestrook, zoals zijnde:

- *concept tuinwijk behouden met recuperatie van kenmerkende originele binnengebieden;*
- *autoluw d.m.v. bufferzone;*
- *optimalisatie oppervlakte;*
- *hoger bouwen aan de randen rond het Koophandelsplein;*
- *enkele bestaande woningen behouden als 'ankerpunten';*
- *beperktere oppervlakte door reservatiestrook positief om te buigen → denser bouwen;*
- *gefaseerde uitvoering i.f.v. minimale overlast → werken trekken weg uit de wijk.*

Het laatste kwartaal van 2019 is er ook intens gewerkt aan de uitwerking van het masterplan 'Kernversterking Zelzate', dit kaderend binnen het complex project Klein Rusland. Deze opdracht werd door Vlaanderen gegeven aan Palmbout Urban Landscapes uit Rotterdam.

5.HUUR

5.1.PATRIMONIUM

5.1.1.ZELZATE

- 619 eengezinswoningen
- 208 appartementen
- 1 kantoorgebouw
- 1 contactpunt Klein Rusland
- 3 bergplaatsen – garages kantoorgebouw
- 2 werkplaatsen
- 2 opslagplaatsen
- 1 refter personeel
- 2 autobergplaatsen gebruikt als magazijn
- 2 bergplaatsen
- 243 autobergplaatsen

Woningen OCMW Zelzate in beheer

- 50 bejaardenwoningen
- 1 eengezinswoning
- 10 studio's

5.1.2. MOERBEKE

- 149 eengezinswoningen
- 18 bungalows
- 36 appartementen
- 11 garages

Woningen OCMW Moerbeke in beheer

- 3 eengezinswoningen

5.1.4.ASSENEDE - OOSTEEKLO

- 8 appartementen

5.1.5.EVERGEM - SLEIDINGE

- 6 bungalows

5.2.LEEGSTAND

Overzicht leegstand	1/01/2019	1/12/2019
Klein Rusland	80	83
Wittouck	18	18
Europaplein	4	0
Debbautshoek I	22	29
Debbautshoek II	2	1
Molenstukken	1	0
Hoogbouwplein	36	35
Maagd van Gent	0	1
Maluslaan	8	12
Vossel	1	3
Terwest	1	0
Damstraat	1	0
TOTAAL	**174**	**182**
Woningen in beheer		
OCMW-Zelzate	**1**	**3**

De leegstand in de wijken Wittouck, Debbautshoek I, Hoogbouwplein en Maluslaan is het gevolg van geplande of aan de gang zijnde renovaties.

De grote leegstand in de wijk Klein Rusland is te wijten aan een trage besluitvorming i.k.v. het complex project.

5.3.VERHUUR

5.3.1.INSCHRIJVINGEN EN VERHURINGEN

Kandidaten kunnen zich laten inschrijven in het kandidatenregister.

De inschrijvingsvoorwaarden werden gewijzigd in het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 (= Nieuw Sociaal Huurbesluit).

Een potentiële kandidaat-huurder moet aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te kunnen inschrijven :

- Voorwaarde van meerderjarigheid
- Inkomensvoorwaarde (inkomen = netto-belastbaar inkomen)
- Eigendomsvoorwaarde
- Voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister
- Voorwaarde van taalbereidheid
- Voorwaarde van inburgeringsbereidheid

Vanaf 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting.

De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen van toepassing in 2019 zijn :

Alleenstaande zonder personen ten laste	Alleenstaande gehandicapte	Andere	Bedrag toe te voegen per persoon ten laste
€ 24.852,00	€ 26.934,00	€ 37.276,00	€ 2.084,00

5.3.2. DOORSTUREN INSCHRIJVINGEN

Door het nieuwe Sociale Huurbesluit kan een kandidaat-huurder vragen om zijn inschrijving door te sturen naar andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

In 2019 kregen wij 6 inschrijvingen doorgestuurd.
Onze maatschappij heeft 57 kandidaturen doorgestuurd naar een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

5.3.3. ACTUALISATIE REGISTER KANDIDAAT-HUURDERS

In 2019 werd het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders geactualiseerd.

De 595 kandidaat-huurders die op 31/12/2019 nog op de wachtlijst stonden, werden aangeschreven om te laten weten of zij nog kandidaat wensen te blijven en zo ja of ze hun woningkeuze wensen aan te passen. Wie niet gereageerd had binnen de wettelijke termijn ontving een herinneringsbrief.

Uiteindelijk leverde dit volgende resultaten op:

Behouden kandidatuur	429
Werden ondertussen huurder	3
Schrapping op eigen verzoek	27
Schrapping wegens overlijden kandidaat	5
Schrapping wegens 2de weigering aanbod	2
Schrapping wegens verhuis naar buitenland	1
Schrapping wegens geen reactie	128

Na controle van de inkomensvoorwaarde van de gereageerde kandidaten bleek dat er 19 kandidaat-huurders waren die niet voldeden. Deze dossiers werden verder behandeld:

Prioritaire Mutatie	9	Dossier OK
Huidig inkomen < toegelaten inkomensgrens	4	Dossier OK
Huidig inkomen > toegelaten inkomensgrens	2	Schrapping
Geen reactie opvraging bewijs huidig inkomen	4	Schrapping

Na beëindiging van de actualisatie werd 1 geschrapte kandidatuur terug actief geplaatst.

5.3.4. ONRECHTMATIGE BIJWOONST

Via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid ontvangen wij meldingen van alle gezins- en adreswijzigingen. Uit de ontvangen gegevens bleek dat er 9 huurders een bijwoonst niet gemeld hadden aan cvba Wonen.

De huurders hebben 1 maand de tijd om de bijwoonst te melden aan de SHM. Indien de huurder dit niet doet, wordt na deze termijn een brief met 1ste kennisname domiciliefraude verzonden.

- Voor 7 huurders werd in een reactie op ons schrijven een addendum aan hun huurovereenkomst opgemaakt en werd de huurprijs aangepast.
- Voor 2 huurders werd geen addendum opgemaakt aangezien de bijwoners hun adres reeds hadden gewijzigd.

5.3.5. WIJZIGING NIEUWE REGELS ROND EIGENDOM HUURDERS

Vanaf 1 maart 2017 is de regelgeving rond eigendom gewijzigd, namelijk dat het verboden is om een gedeeltelijke eigendom te bezitten. Ook mag de huurder geen bouwgrond of woning inbrengen in een vennootschap waarvan hij/zij zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder is. Deze regels gelden zowel voor de huurder als voor de inwonende partner.

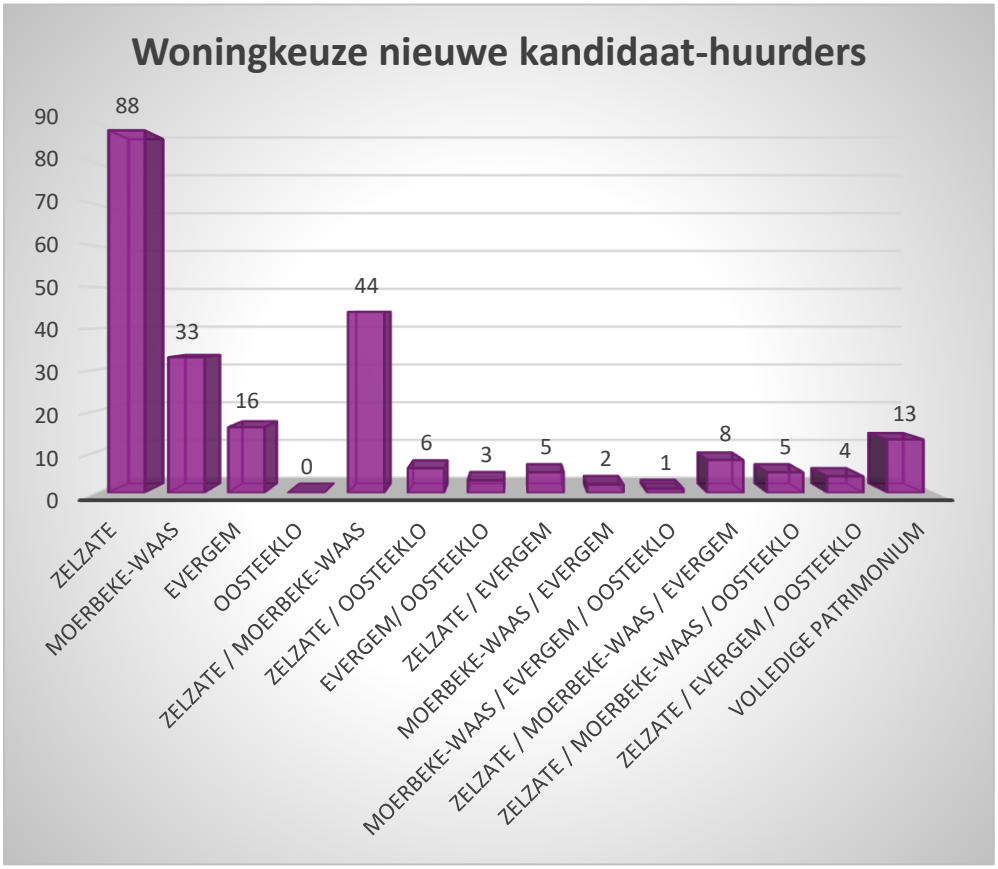
Een overzicht van de ondernomen acties in 2019:

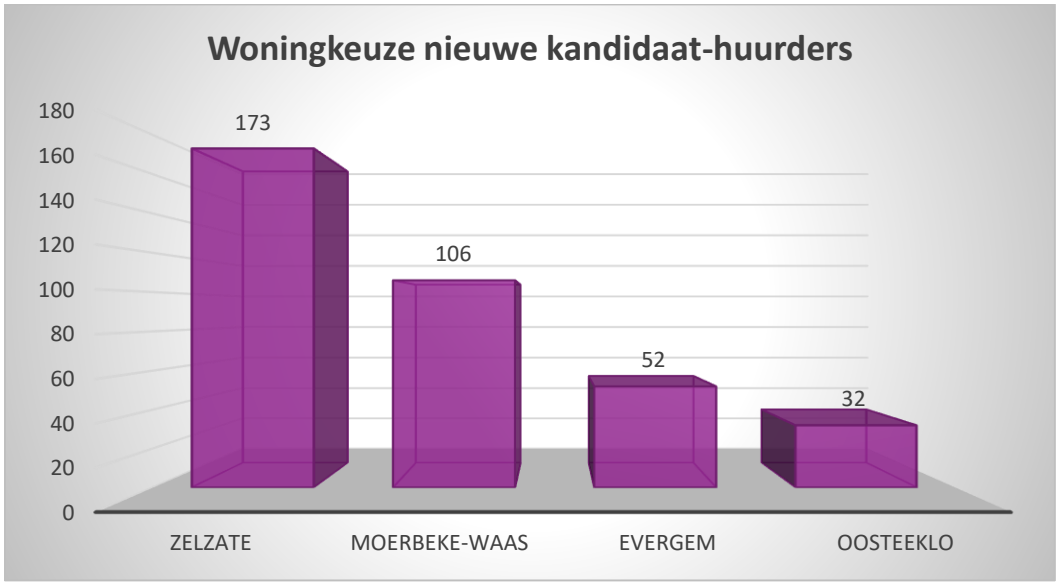
Aantal	Omschrijving	Ondernomen actie
1	Buitenlandse eigendom kosteloos verworven in 2017 (1 jaar tijd om na datum verwerving te vervreemden). Melding pas in 2019 door huurder	Beslissing directiecomité – uitstel termijn vervreemding met 1 jaar wegens billijkheidsredenen
4	Deel volle eigendom (vervreemding binnen jaar beslissing in 2018)	Beslissing directiecomité – verlenging termijn vervreemding met 1 jaar wegens billijkheidsredenen
1	Eigendom bij toewijs 2018 (echtscheiding)	Beslissing directiecomité om de termijn nogmaals te verlengen met 1 jaar vermits dossier verkoop nog lopend was

5.3.6. INSCHRIJVINGSLIJST ONDER DE LOEP

Nieuwe kandidaat-huurders 2019

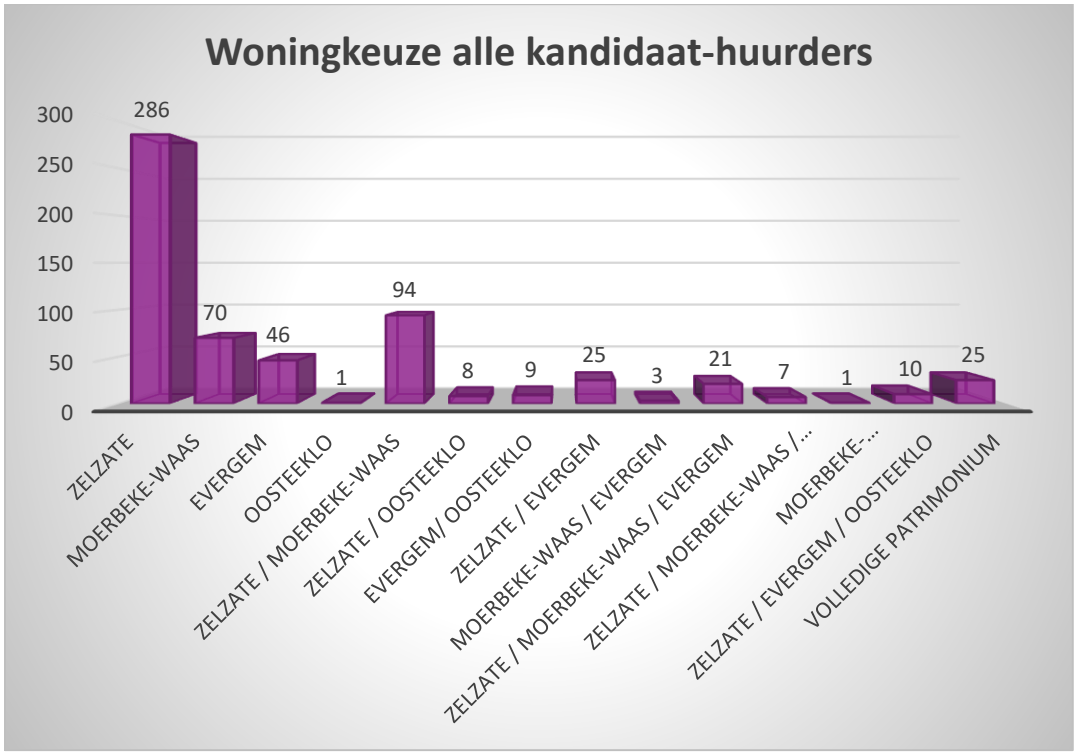
In 2019 stelden **228** personen zich kandidaat om een woning te huren bij cvba Wonen. Hierna vindt u een overzicht van de door hen gemaakte woningkeuze.

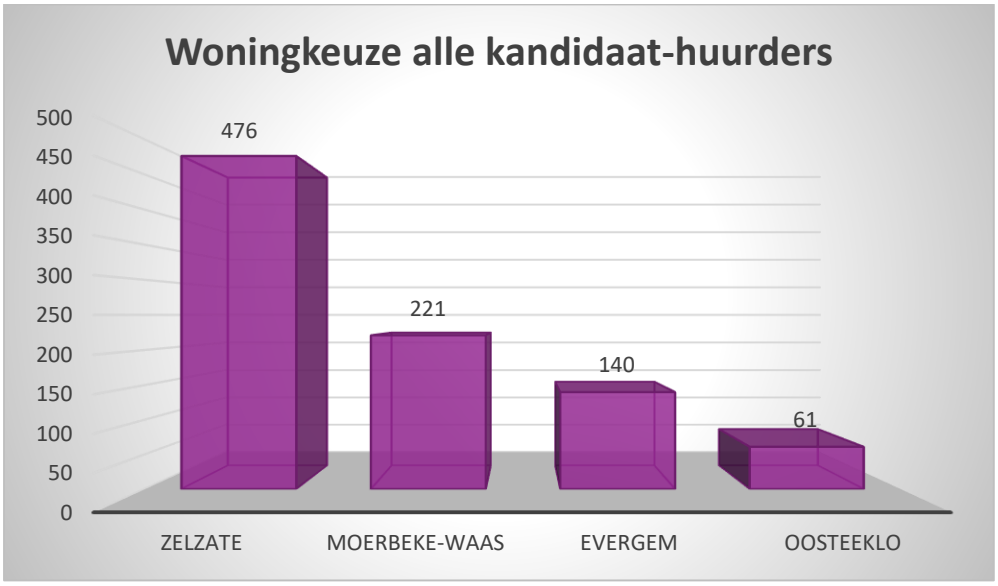




Alle kandidaat-huurders 31/12/2019

In totaal stonden er op 31/12/2019 **606** personen op de wachtlijst bij cvba Wonen. Hieronder vindt u een overzicht van de door hen gemaakte woningkeuze.



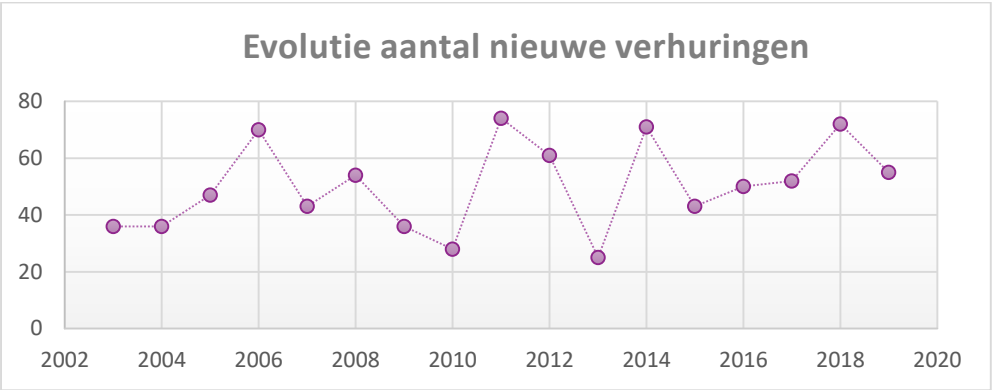

Woningkeuze alle kandidaat-huurders
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
476
221
140
61
ZELZATE
MOERBEKE-WAAS
EVERGEM
OOSTEEKLO

Nieuwe verhuringen 2019

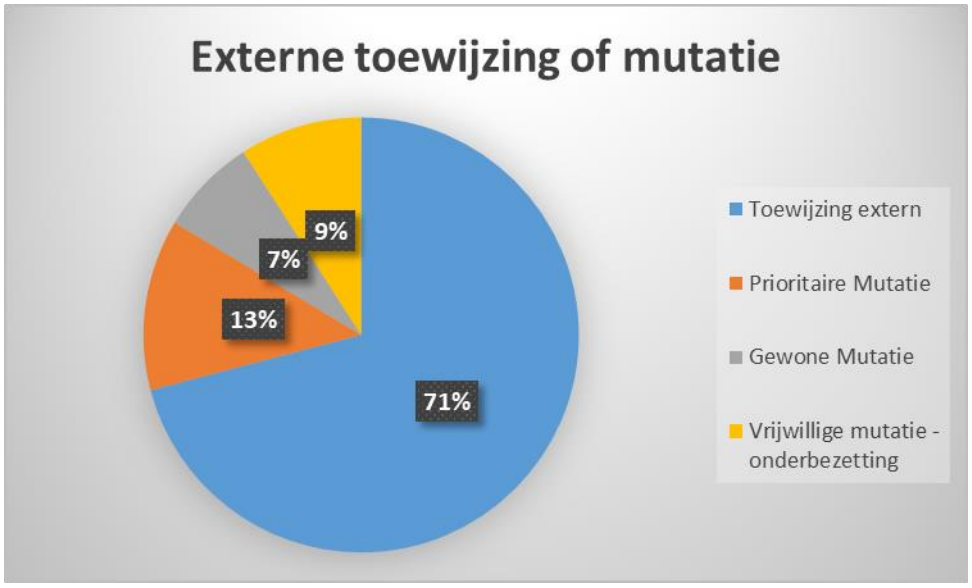
In 2019 waren er **55** nieuwe verhuringen (inclusief mutaties). Verhuring buiten sociaal stelsel werd hierbij niet meegerekend. Dat gaat om 3 verhuringen (OCMW Zelzate 2 appartementen Hoogbouwplein + CAW[1] Schwarzenbeklaan). Er waren in 2019 17 nieuwe verhuringen minder dan in 2018.

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	4,96%

[1] Centrum Algemeen Welzijnswerk

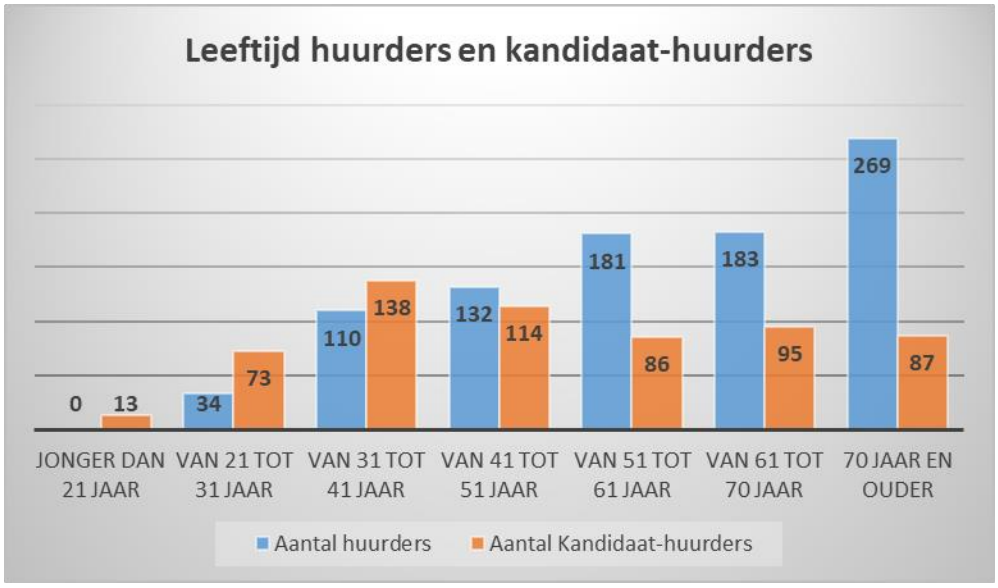


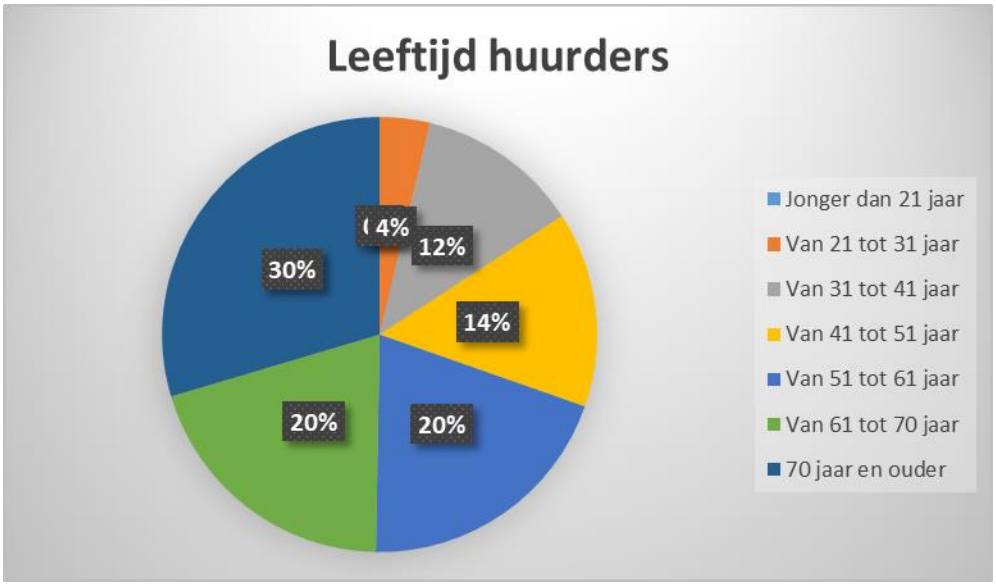
Jaar	Zelzate	Moerbeke-Waas	VMSW	Oosteeklo	Evergem	Woningen in beheer OCMW Zelzate	Woningen in beheer OCMW Moerbeke
2003	24	10	2				
2004	22	9	5				
2005	23	14	10				
2006	55	7	8				
2007	30	10	3				
2008	37	10	7				
2009	16	10	10				
2010	21	4	3				
2011	40	19	7	8			
2012	34	20	7	0			
2013	14	4	6	1			
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

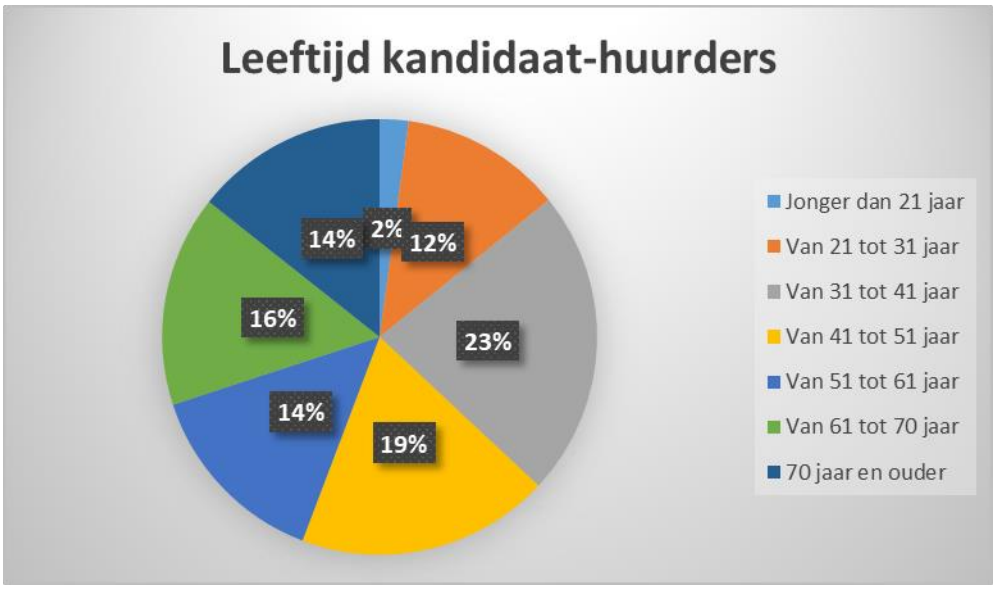


5.3.7. DEMOGRAFISCHE GEGEVENS HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS

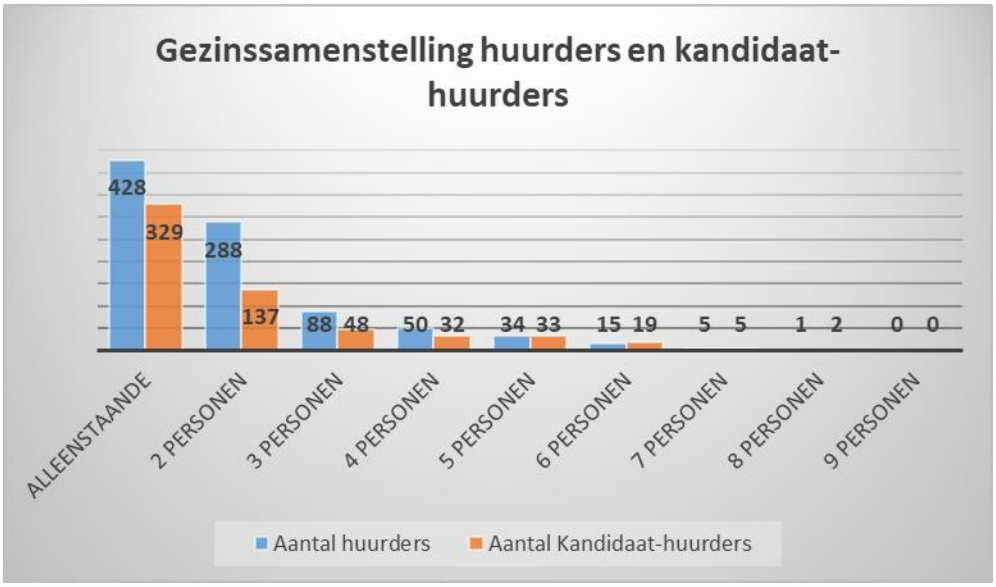
Leeftijd huurders en kandidaat-huurders




Leeftijd huurders
4%
12%
14%
20%
20%
30%
Jonger dan 21 jaar
Van 21 tot 31 jaar
Van 31 tot 41 jaar
Van 41 tot 51 jaar
Van 51 tot 61 jaar
Van 61 tot 70 jaar
70 jaar en ouder


Leeftijd kandidaat-huurders
2%
12%
23%
19%
14%
16%
14%
Jonger dan 21 jaar
Van 21 tot 31 jaar
Van 31 tot 41 jaar
Van 41 tot 51 jaar
Van 51 tot 61 jaar
Van 61 tot 70 jaar
70 jaar en ouder

Gezinssamenstelling huurders en kandidaat-huurders



Gezinssamenstelling huurders Zelzate

Gezinnen bestaande uit:	Klein Rusland	Wittouck	Debbauthoek I	Debbautshoek II	Molenstukken	Maagd van Gent	Kerkstraat	Groenstraat	Westkade	Hoogbouwplein	Etienne Vandewallestraat + Groenstraat	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	83	63	52	32	15	10	0	5	4	24	2	290	290
2 personen	34	24	77	46	17	1	3	0	0	1	3	206	412
3 personen	8	9	24	13	8	0	1	1	0	1	2	67	201
4 personen	1	8	10	16	5	0	0	0	0	0	0	40	160
5 personen	6	3	5	6	3	0	1	0	0	0	1	25	125
6 personen	1	3	5	3	0	0	0	0	0	0	0	12	72
7 personen	1	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	5	35
8 pers. of meer	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8
TOTAAL	**135**	**110**	**174**	**118**	**48**	**11**	**6**	**6**	**4**	**26**	**8**	**646**	**1.303**

Gezinssamenstelling huurders Moerbeke-Waas

Gezinnen bestaande uit:	Vossel	Terwest	Damstraat	Drongendreef	Damstraat	Bevrijdersstraat	Achterdam	Hoveniershof	Statiestraat	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	16	22	2	3	12	6	9	2	6	78	78
2 personen	32	24	1	2	3	0	1	6	2	71	142
3 personen	9	3	2	1	0	0	0	6	0	21	63
4 personen	6	2	1	0	0	0	0	1	0	10	40
5 personen	3	1	0	0	1	0	0	0	0	5	25
6 personen	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	18
TOTAAL	**69**	**52**	**6**	**6**	**16**	**6**	**10**	**15**	**8**	**188**	**366**

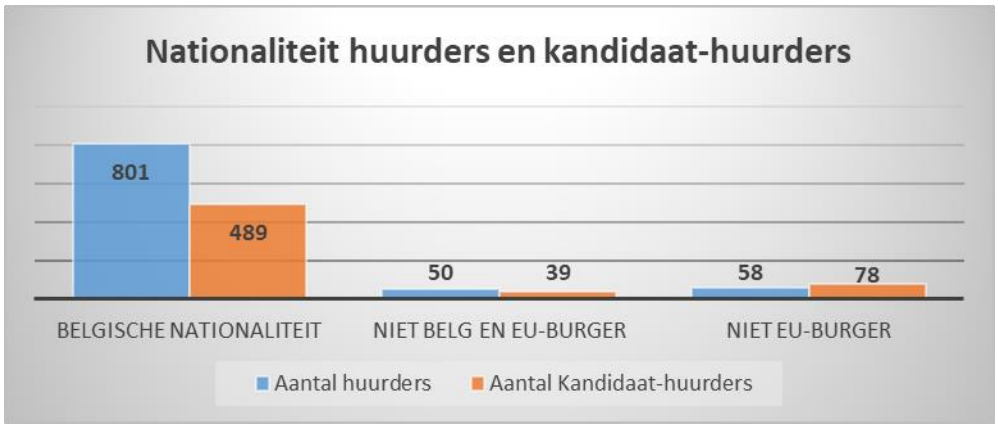
Gezinssamenstelling huurders Assenede (Oosteeklo)

Gezinnen bestaande uit:	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	4	4
2 personen	2	4
5 personen	2	10
TOTAAL	**8**	**18**

Gezinssamenstelling huurders Evergem (Sleidinge)

Gezinnen bestaande uit:	Totaal aantal gezinnen	Totaal aantal bewoners
alleenstaand	4	4
2 personen	2	4
TOTAAL	**6**	**8**

Nationaliteit huurders en kandidaat-huurders



5.3.8.OVERZICHT WACHTLIJSTEN KANDIDAAT-HUURDERS EN HUURDERS VOOR STATISTIEK AGENTSCHAP INSPECTIE RWO

Zelzate

Overzicht wachtlijst	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	36	90	50	64	240
Alleenstaande + 1 kind	7	35	7	4	53
Alleenstaande + 2 kinderen	5	25	0	1	31
Alleenstaande + 3 kinderen	1	14	0	0	15
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	14	0	0	15
Koppel zonder kind	7	4	10	29	50
Koppel + 1 kind	3	2	1	1	7
Koppel + 2 kinderen	0	14	0	0	14
Koppel + 3 kinderen	0	22	1	0	23
Koppel + 4 of meer kinderen	0	17	2	0	19
TOTAAL	**60**	**237**	**71**	**99**	**467**

Overzicht huurders	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	6	63	82	139	290
Alleenstaande + 1 kind	5	35	15	17	72
Alleenstaande + 2 kinderen	3	25	5	0	33
Alleenstaande + 3 kinderen	0	9	1	1	11
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	4	0	0	4
Koppel zonder kind	0	8	34	92	134
Koppel + 1 kind	3	15	8	8	34
Koppel + 2 kinderen	3	22	3	1	29
Koppel + 3 kinderen	1	20	2	2	25
Koppel + 4 of meer kinderen	0	12	2	0	14
TOTAAL	**21**	**213**	**152**	**260**	**646**

Zelzate (Woningen OCMW in beheer)

Overzicht wachtlijst	**Leeftijdscategorie**				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	27	54	25	38	144
Alleenstaande + 1 kind	5	18	4	0	27
Alleenstaande + 2 kinderen	5	16	0	0	21
Alleenstaande + 3 kinderen	1	10	0	0	11
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	5	0	0	6
Koppel zonder kind	6	0	2	12	20
Koppel + 1 kind	1	1	1	0	3
Koppel + 2 kinderen	0	12	0	0	12
Koppel + 3 kinderen	0	11	0	0	11
Koppel + 4 of meer kinderen	0	4	0	0	4
TOTAAL	**46**	**131**	**32**	**50**	**259**

Overzicht huurders	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	1	2	9	38	50
Alleenstaande + 1 kind	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Koppel zonder kind	0	0	1	6	7
Koppel + 1 kind	0	0	0	0	0
Koppel + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 3 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
TOTAAL	**1**	**3**	**10**	**44**	**58**

Moerbeke-Waas

Overzicht wachtlijst	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	19	58	24	16	117
Alleenstaande + 1 kind	4	13	3	0	20
Alleenstaande + 2 kinderen	3	14	0	0	17
Alleenstaande + 3 kinderen	0	5	0	0	5
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	10	1	0	11
Koppel zonder kind	4	3	7	4	18
Koppel + 1 kind	3	1	0	0	4
Koppel + 2 kinderen	0	7	0	0	7
Koppel + 3 kinderen	0	10	0	0	10
Koppel + 4 of meer kinderen	0	9	0	0	9
TOTAAL	**33**	**130**	**35**	**20**	**218**

Overzicht huurders	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	3	22	23	30	78
Alleenstaande + 1 kind	1	20	7	0	28
Alleenstaande + 2 kinderen	0	16	0	1	17
Alleenstaande + 3 kinderen	0	4	1	0	5
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2
Koppel zonder kind	1	3	16	23	43
Koppel + 1 kind	0	2	1	1	4
Koppel + 2 kinderen	1	4	0	0	5
Koppel + 3 kinderen	1	1	1	0	3
Koppel + 4 of meer kinderen	0	3	0	0	3
TOTAAL	**7**	**77**	**49**	**55**	**188**

Moerbeke-Waas (Woningen OCMW in beheer)

Overzicht wachtlijst	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	6	36	9	11	62
Alleenstaande + 1 kind	1	9	3	0	13
Alleenstaande + 2 kinderen	3	5	0	0	8
Alleenstaande + 3 kinderen	0	5	0	0	5
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	7	1	0	8
Koppel zonder kind	4	3	3	2	12
Koppel + 1 kind	0	1	0	0	1
Koppel + 2 kinderen	0	5	0	0	5
Koppel + 3 kinderen	0	7	0	0	7
Koppel + 4 of meer kinderen	0	7	0	0	7
TOTAAL	**14**	**85**	**16**	**13**	**128**

Overzicht huurders	Leeftijdscategorie				TOTAAL
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	1	1	0	0	2
Alleenstaande + 1 kind	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Koppel zonder kind	0	0	0	0	0
Koppel + 1 kind	0	0	0	0	0
Koppel + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 3 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
TOTAAL	**1**	**2**	**0**	**0**	**3**

Assenede (Oosteeklo)

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				TOTAAL
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	6	25	2	4	37
Alleenstaande + 1 kind	1	4	0	0	5
Alleenstaande + 2 kinderen	4	4	0	0	8
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	1	0	0	1
Koppel zonder kind	3	1	2	0	6
Koppel + 1 kind	1	0	0	0	1
Koppel + 2 kinderen	0	3	0	0	3
Koppel + 3 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 4 of meer kinderen	0	1	0	0	1
TOTAAL	**15**	**40**	**4**	**4**	**63**

Overzicht huurders	***Leeftijdscategorie***				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	0	1	1	2	4
Alleenstaande + 1 kind	0	2	0	0	2
Alleenstaande + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Koppel zonder kind	0	0	0	0	0
Koppel + 1 kind	0	0	0	0	0
Koppel + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 3 kinderen	0	2	0	0	2
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
TOTAAL	**0**	**5**	**1**	**2**	**8**

Evergem (Sleidinge)

Overzicht wachtlijst	**Leeftijdscategorie**				**TOTAAL**
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	23	50	27	8	108
Alleenstaande + 1 kind	6	17	0	0	23
Alleenstaande + 2 kinderen	4	3	0	0	7
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0	0	0	1
Koppel zonder kind	0	2	2	5	9
Koppel + 1 kind	1	2	1	1	5
Koppel + 2 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 4 of meer kinderen	1	0	0	0	1
TOTAAL	**36**	**75**	**30**	**14**	**155**

Overzicht huurders	***Leeftijdscategorie***				***TOTAAL***
Gezinssamenstelling	**18-29 jaar**	**30-54 jaar**	**55-64 jaar**	**65+ jaar**	
Alleenstaande	0	2	1	1	4
Alleenstaande + 1 kind	0	0	1	0	1
Alleenstaande + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Koppel zonder kind	0	0	0	1	1
Koppel + 1 kind	0	0	0	0	0
Koppel + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
TOTAAL	**0**	**2**	**2**	**2**	**6**

5.3.9.HUURPRIJSBEPALING OP 1 JANUARI 2019

De berekening van de aangepaste huurprijs voor een sociale woning, verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt voor 2019 geregeld in:

- artikel 1, eerste lid, 15° en 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur (inkomen);
- artikel 3, §2 van het KSH (inkomensgrens);
- artikel 38 tot en met 49 van het Kaderbesluit Sociale Huur met dien verstande dat artikel 44 (de energiecorrectie) nog niet van toepassing is;
- artikel 70 van het Kaderbesluit Sociale Huur (overgangsbepalingen);
- artikel 7/1 van het MB algemene bepalingen Kaderbesluit Sociale Huur (actualisering marktwaarde).

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

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

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

De vaststelling van het inkomen

	Inkomens-grens	Inkomen is hoger dan inkomensgrens maar lager dan 125%	Inkomen is minstens 125% maar lager dan 150% van de inkomensgrens	Inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger
Alleenstaande	24.852,00 €	31.064,99 €	31.065,00 € - 37.277,99 €	37.278,00 €
Alleenstaande met een handicap	26.934,00 €	33.667,49 €	33.667,50 € - 40.400,99 €	40.401,00 €
Anderen	37.276,00 €	46.594,99 €	46.594,99 € - 55.913,99 €	55.914,00 €
Geïndexeerd inkomen wordt gedeeld door :	55	54	53	52

Het inkomen onder “Anderen” wordt verhoogd met € 2.084 per persoon ten laste. Een persoon ten laste is een kind of een persoon met een handicap.

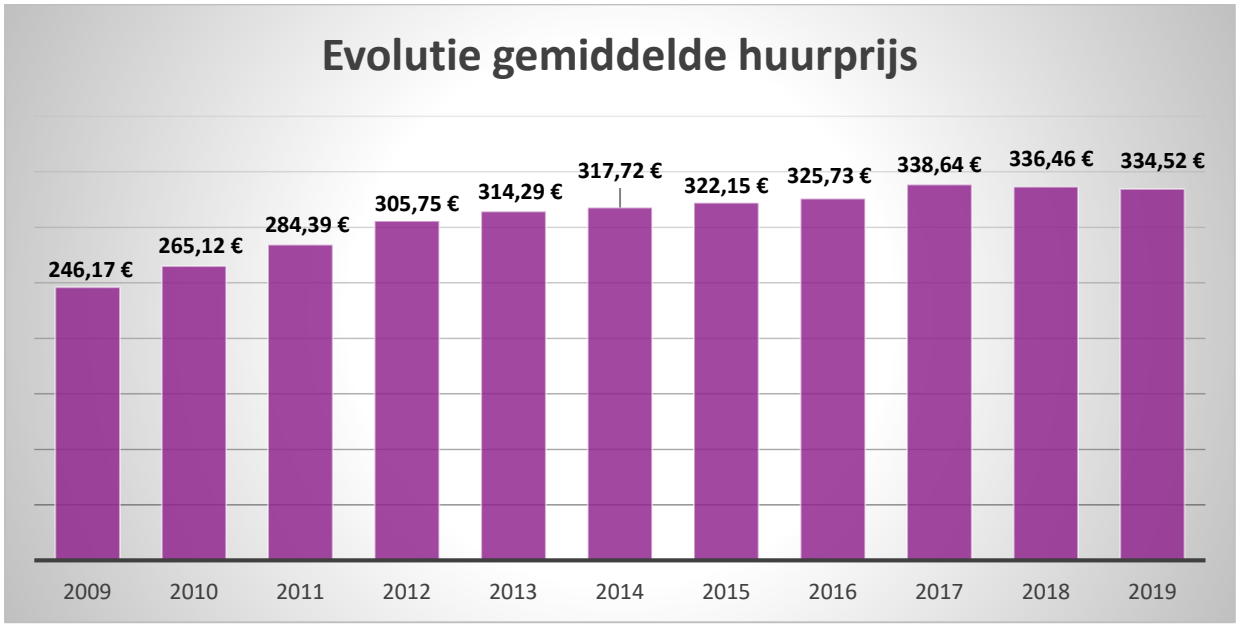
De huurprijs wordt verhoogd met de huurlasten en de huurprijs voor de afzonderlijke garage, gekoppeld aan de woning. De huurprijzen werden uitgerekend aan de hand van de inkomens verkregen van de Federale Overheidsdienst Financiën. Er werden geen gegevens opgevraagd aan de huurders, tenzij er geen belastbaar inkomen was volgens de Federale Overheidsdienst.

De totale huuropbrengst in 2019 bedraagt

€ 3.796.712

Overzicht van de gemiddelde reële huurprijs per maand in 2019

Maand	Aantal verhuurde woningen	Gemiddelde huurprijs (exclusief vergoedingen)
januari	916	336,73
februari	921	335,32
maart	921	334,5
april	919	335,03
mei	922	334,53
juni	922	332,98
juli	917	333,68
augustus	910	334,9
september	909	334,14
oktober	914	333,48
november	915	333,64
december	914	335,29



5.3.10.ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

Achterstallig bedrag aan huurgelden op 31/12/2019 bedraagt voor:

zittende huurders:	€ 26.856
vertrokken huurders:	€ 1.578
dubieuze vorderingen op huurders - huurachterstal:	€ 18.416
dubieuze vorderingen op vertrokken huurders - huur:	€ 46.068
Totale huurachterstand:	**€ 92.918**

De totale huurachterstal bedraagt **2,45 %** van de totale huuropbrengst 2019.

Voor deze achterstallige huurgelden staat op 31/12/2019 een waardevermindering geboekt van € 63.336.

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

Jaartal	Huurachterstal	HA % omzet	Omzet huurgelden
2010	€ 63 018,58	2,39%	€ 2 631 247,52
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

5.3.11.ONROERENDE VOORHEFFING EN VERMINDERINGEN ONROERENDE VOORHEFFING

Aanslagjaar 2019	**Onroerende voorheffing in euro**				
		Verminderingen			
Gemeente	Bedrag van de aanslag	Belasting-krediet	Gezinslasten	Te betalen	Jaar van betaling
Zelzate	214 638,29	11 619,11	43 394,48	159 624,70	2020
Moerbeke-Waas	65 088,47	2 887,51	18 661,99	43 538,97	2020
Evergem	1 472,24	86,89	138,13	1 247,22	2020
Assenede	2 680,46	158,32	632,41	1 889,73	2020
Maldegem	410,70	20,10	0,00	390,60	2020
TOTAAL	**284 290,16**	**14 771,93**	**62 827,01**	**206 691,22**	

De vermindering op de onroerende voorheffing betreft het “Belastingkrediet” en de verminderingen voor “Kinderen met recht op kinderbijslag en/of gehandicapte gezinsleden”.

De vermindering op de onroerende voorheffing wegens gezinslast wordt als volgt uitgesplitst:

- € 54 239,75 opgenomen onder de omzet (deel vermindering onroerende voorheffing dat gelijk of kleiner is dan het verschil tussen aangepaste huurprijs en basishuur);
- € 8 587,26 terug te betalen aan de huurders.

Overzicht betaalde onroerende voorheffing gedurende de laatste 10 jaar:

Gemeente	**AJ 2010**	**AJ 2011**	**AJ 2012**	**AJ 2013**	**AJ 2014**
Zelzate	142 907,17	139 692,90	149 111,93	154 122,18	155 985,57
Moerbeke-Waas	35 008,41	35 749,11	40 591,48	63 172,63	61 861,93
Maldegem	0,00	0,00	0,00	314,10	0,00
Evergem	125,09	127,97	132,21	136,11	104,58
Assenede	162,65	166,11	2 228,63	2 292,05	2 501,82
	178 203,32	**€ 175 736,09**	**€ 192 064,25**	**€ 220 037,07**	**€ 220 453,90**

Gemeente	AJ 2015	AJ 2016	AJ 2017	AJ 2018	AJ 2019
Zelzate	161 461,59	167 228,93	203 568,05	209 960,62	214 638,29
Moerbeke-Waas	60 004,94	60 357,09	67 183,00	68 923,90	65 088,47
Maldegem	0,00	0,00	0,00	0,00	410,70
Evergem	4 296,51	4 322,62	1 426,51	1 452,35	1 472,24
Assenede	2 509,96	2 524,33	2 574,20	2 626,29	2 680,46
	228 273,00	**234 432,97**	**274 751,76**	**282 963,16**	**284 290,16**

6.BEWONERSCONTACTEN

6.1.DIENST HUURDERSBEGELEIDING

Om de noden van onze huurders en de doelstellingen van onze maatschappij het hoofd te bieden wordt sedert januari 2017 de dienst huurdersbegeleiding bemand met 2 voltijdse maatschappelijk werkers. Een maatschappelijk werker was echter vanaf september tot eind 2019 afwezig door langdurige ziekte. Dit heeft vooral een onmiddellijke impact gehad op het aantal af te leggen huisbezoeken.

De maatschappelijk assistenten werken samen in nauw overleg met de directeur, de technische- en de verhuurdienst van onze maatschappij.

De maatschappelijk werkers voeren regelmatig huisbezoeken uit bij onze huurders, na klachten van buren, op vraag van de huurder of in opdracht van de directie. Bij alle nieuwe verhuringen wordt binnen het jaar na de toewijzing een huisbezoek gebracht. De huisbezoeken kunnen zowel aangekondigd als onaangekondigd gebeuren. De huisbezoeken hebben onder andere tot doel dat wij gemakkelijker aanspreekbaar zijn en dat klachten of problemen geobjectiveerd kunnen worden.

In 2019 werden alle kandidaat-huurders die een aanbod van een woning aanvaardden in hun thuissituatie bezocht. Wij startten met deze kennismaking van de kandidaten in hun thuissituatie in 2018. Het gaat dus om kandidaten die bovenaan de wachtlijst staan die een schriftelijk aanbod kregen en de aangeboden woning hebben bezichtigd. Bij de nieuwe verhuringen die door het directiecomité worden toegewezen, wordt verslag uitgebracht van het huisbezoek bij de kandidaat- huurders. Op basis van deze huisbezoeken wordt niet beslist over het (wel of niet) toewijzen van een woning. Wij stellen echter een instroom van kwetsbare huurders vast. Door deze huisbezoeken kunnen wij eventuele (specifieke) noden en zorgen in kaart brengen. Het is ook de ideale manier om kennis te maken met onze toekomstige huurders. De maatschappelijk werkers achterhalen welke woonvaardigheden de kandidaten hebben. De kandidaten worden tijdens het huisbezoek geïnformeerd over de verdere stappen die zij dienen te ondernemen na goedkeuring van het directiecomité. Zij ontvangen ook een modelcontract en reglement van inwendige orde. Op deze manier trachten we te anticiperen op mogelijke problemen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen. Zo wordt bijvoorbeeld een eerste huisbezoek afgelegd binnen de drie maanden na verhuring bij die huurders waar mogelijk problemen worden voorzien. De nieuwe huurders worden beter op voorhand geïnformeerd over de huurdersverplichtingen, de te betalen huurwaarborg,… De maatschappelijk werkers motiveren de kandidaten om het huren van een sociale woning als een nieuwe kans te zien. We hebben reeds vastgesteld dat het onderhoud van tuin en woning van de bezochte kandidaten slechts matig is maar dat de sociale woning goed wordt onderhouden, netjes geschilderd is en dat de tuin in een onberispelijke staat verkeerd.

Daarnaast werden in het werkjaar 2019 alle nieuwe huurders van 2018 en 2017 voor respectievelijk de 1ste en 2de keer bezocht. Nieuwe huurders van 2019 werden niet allemaal bezocht in 2019. Ze werden wel al uitgenodigd om een datum voor een

huisbezoek af te spreken. Na het huisbezoek krijgen zij een brief ofwel met felicitaties dat ze hun huurdersverplichtingen goed nakomen, ofwel met eventuele opmerkingen (verwachtingen tot verbetering).

De taken van de maatschappelijk assistenten omvatten voornamelijk:

- Onderzoeken van de aanvragen tot versnelde toewijzing
- Behandelen van allerlei vragen van huurders en kandidaat-huurders (telefonisch, per e-mail, gesprekken op kantoor en in hun thuissituatie)
- Het informeren van huurders en kandidaat-huurders van de actuele (sociale) wetgeving
- Samenwerken met andere (sociale) diensten (politie, sociale recherche, psychiatrische ziekenhuizen, OCMW's, mutualiteiten …)
- Begeleiding van huurders bij hun huurdersverplichtingen
- Bemiddelen bij huurdersconflicten en burenruzies
- Bezoeken in het kader van de huurcontracten tijdens de proefperiode en opmaken van het evaluatieverslag
- Opvolgen van huurachterstallen en de opmaak van afbetalingsplannen en de opvolging ervan
- Organisatie van de bewonersbijeenkomsten
- Bijwonen overlegmomenten sociale diensten van de sociale huisvestingsmaatschappijen (georganiseerd door de VMSW)
- Lokaal jeugdwelzijnsoverleg Zelzate (vergadering met alle sociale actoren in Zelzate)
- Rapportage aan de directeur en het directiecomité.

6.1.1.HUISBEZOEKEN

De huurders worden in hun woonsituatie voornamelijk opgevolgd omwille van onderhoudsproblemen, domiciliefraude, leefbaarheidsproblemen, financiële problemen of een combinatie van verschillende problemen.

Aantal huisbezoeken	2017	2018	2019
Huurders volledig in regel	219	190	113
Huurders niet volledig in regel	58	60	34
Huurders niet in regel	53	63	18
Totaal	330	313	165

Aantal bezochte adressen	2017	2018	2019
Huurders volledig in regel	219	186	112
Huurders niet volledig in regel	54	48	28
Huurders niet in regel	16	48	16
Totaal	289	282	156

Resultaten opvolging	2017	2018	2019
Huurders die zich volledig in regel gesteld hebben	10	8	6
Huurders die nog verder opgevolgd worden	3	19	14
Totaal	13	27	20

In 2019 werden door de sociale dienst van cvba Wonen 165 huisbezoeken uitgevoerd op 156 adressen.

- Bij **112** huurders stelde de sociale dienst vast dat alle huurdersverplichtingen werden nagekomen.
- Bij **16** huurders werd binnen de drie maand een opvolgingshuisbezoek uitgevoerd.
- Bij **28** (andere) huurders werd binnen de 6 maand een opvolgingshuisbezoek uitgevoerd.

Positieve resultaten

Door regelmatig huisbezoeken uit te voeren bij de huurders die begeleiding nodig hebben, boekte onze dienst huurdersbegeleiding volgende resultaten:

- 6 huurders hebben zich in 2019 volledig in regel gesteld en volgen hun huurdersverplichtingen correct op.
- 14 huurders hebben aanzienlijke inspanningen gedaan om hun huurdersverplichtingen correct te volgen. Deze huurders zullen op regelmatige basis verder opgevolgd worden.

Er wordt op die manier ook vermeden dat er een procedure uithuiszetting moet opgestart worden op basis van onderhoud of leefbaarheidsproblemen.

6.1.2.ZITDAG MOERBEKE-WAAS

Op de maandelijkse zitdag van cvba Wonen in het Sociaal Huis te Moerbeke komen gemiddeld een vijftal kandidaat-huurders en/of huurders. Huurders stellen vragen, melden (technische) problemen, bezorgen gevraagde documenten,…. De meeste meldingen of opmerkingen gaan over technische problemen of leefbaarheidsproblemen. De maatschappelijk assistent informeert en begeleidt mensen die zich als kandidaat-huurder willen inschrijven.

6.1.3.SAMENWERKING MET OCMW'S, ANDERE HULPVERLENERS

In 52 dossiers werd met de verschillende OCMW's samengewerkt in de begeleiding van huurders. (38 dossiers met het OCMW van Zelzate, 6 in Moerbeke, 5 in Evergem/Sleidinge en 3 in Assenede).

Naast de voor de hand liggende samenwerking met de OCMW's van gemeenten waarin wij actief zijn, werken wij samen met VZW beschut wonen "De Vlier", het Pakt, vzw Kompas en thuiszorgdiensten.

6.1.4.SAMENWERKING MET CAW

In kader van probleemsituaties van huurders op vlak van achterstallige huur, slecht onderhoud van woningen en/of tuin,… is er begin 2014 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de dienst Preventieve Woonbegeleiding van het CAW. Deze dienst van het CAW treedt op als bemiddelaar tussen de huurder en onze maatschappij om dreigende uithuiszetting te voorkomen.

Er werden 3 dossiers succesvol afgerond. 2 dossiers worden blijvend verder opgevolgd door het CAW. 1 dossier was niet succesvol en leidde bijgevolg tot het opstarten van een uithuiszetting.

Om de samenwerking tussen cvba Wonen en het CAW nog te verbeteren, vond er op ons verzoek begin 2019 een overleg plaats. Wij waren van mening dat een punt uit de overeenkomst: CAW vervult zijn rol op een onafhankelijke wijze t.a.v. de verhuurder niet altijd werd gerespecteerd. We vonden dat de maatschappij in diskrediet gebracht werd. Doel van het overleg was om te komen tot betere afspraken om correcter en frequenter te communiceren. De samenwerking met CAW verloopt sindsdien opnieuw vlot.

6.1.5. ONBEHEERDE NALATENSCHAPPEN VAN OVERLEDEN HUURDERS

In 2019 werd op ons initiatief 3 keer via onze raadsman verzocht tot het aanstellen van een curator voor de onbeheerde nalatenschap van overleden huurders. We stellen vast dat de termijn tussen het aanvragen en het aanstellen van een curator vaak maanden bedraagt. 2 onbeheerde nalatenschappen werden in 2019 afgerond (procedure opgestart in 2018). Telkens was de conclusie van de curator dat de inboedel minder waard was dan de kost voor het leegmaken. Zij verzochten ons in beide gevallen de woning leeg te maken. Eind 2019 waren vier dossiers nog niet afgerond.

	2017	**2018**	**2019**
Aantal onbeheerde nalatenschappen opgestart	5	2	2
Aantal onbeheerde nalatenschappen overdracht van vorig jaar	0	5	3
Aantal onbeheerde nalatenschappen afgerond	0	4	2
Aantal afgerond waarvan opgestart in 2017	0	4	1
Aantal afgerond waarvan opgestart in 2018	n.v.t.	0	1
Aantal afgerond waarvan opgestart in 2019	n.v.t.	0	0
Totaal aantal nog lopende op 31 december 2019			**3**

6.1.6. UITHUISZETTINGEN

Voor slechts 1 huurder werd in 2019 via onze raadsman verzocht om de uithuiszetting te vorderen ingevolge van het niet naleven van meerdere huurdersverplichtingen. Dit leidde uiteindelijk niet tot een uithuiszetting. Volgens onze raadsman waren in deze situatie de niet nagekomen huurdersverplichtingen niet zwaarwichtig genoeg.

Conclusie

Na een proces onbeheerde nalatenschap duurt het gemiddeld 255 dagen of 8 maanden vooraleer een woning terug beschikbaar is. Het langste dossier duurde 540 dagen.

We merken op dat de samenwerking met sommige curatoren of beheerders ad hoc heel moeizaam verloopt. Bij bepaalde dossiers waarbij er nog activa aanwezig is, merken we op dat deze dossiers algemeen langer duren.

Bij 4 onbeheerde nalatenschappen moest de woning door de maatschappij ontruimd worden. Bij 1 onbeheerde nalatenschap was er aanzienlijke schade aan de tuin.

De totale kost van het ontruimen en reinigen bedraagt € 7.780,00

In 2019 werd geen enkele huurder gedwongen uit zijn woning gedreven.
In 2018 werden er nog 8 huurders gedwongen uit de woning gedreven.
Eind 2019 zijn er nog 2 dossiers lopende, waarvoor wij pas in 2020 een uitspraak/beslissing verwachten van de vrederechter.

Om uithuiszettingen te vermijden volgen we strikt de procedure 'debiteurenreglement', 'procedure voor het afhandelen van een onrechtmatige bijwoonst' en de procedure 'domiciliefraude'.

Als de huurder aanwezig is bij de vrederechter kan hij alsnog een voorstel tot afbetaling doen.

In sommige situaties wordt het CAW (preventieve woonbegeleiding) ingeschakeld om de huurder bij te staan in het naleven van de huurdersverplichtingen.

Onze huisbezoeken bij de kandidaten- huurders vóór toewijzing van de woning door het directiecomité, de huisbezoeken bij de nieuwe huurders, het kort op de bal te spelen bij huurders waarbij wordt vastgesteld dat de huurdersverplichtingen niet correct worden opgevolgd (mits een 2de of 3de opvolgingsbezoek), het inschakelen van het CAW (preventieve woonbegeleiding), de striktere opvolging en meer doortastende aanpak van onze advocaat hebben voor bovenstaande gunstige cijfers gezorgd.

Uithuiszettingen	2017	2018	2019
Aantal procedures opgestart	14	5	1
Aantal effectieve uithuiszetting	1	8	0
Aantal procedures nog lopende	5	1	2
Aantal procedures afgesloten zonder uithuiszetting	3	3	0

6.1.7.AFBETALINGSVOORSTELLEN

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

In 2019 werden 42 nieuwe afbetalingsplannen goedgekeurd door het directiecomité van cvba Wonen.

- 5 nieuwe huurders hadden kort na de toewijzing al huurschulden en stelden een afbetalingsplan voor.
- 8 huurders met een afbetalingsplan betaalden hun huurschuld volledig af
- 17 huurders volgenden het afbetalingsplan correct op.
- 8 huurders stelden een nieuw afbetalingsplan voor nadat ze het eerste niet correct volgenden.
- 19 huurders volgen het afbetalingsplan correct maar betalen niet (altijd) stipt.
- 3 huurders bouwden opnieuw een huurschuld op nadat deze was afbetaald met een afbetalingsplan en werd een nieuw afbetalingsplan goedgekeurd.

Afbetalingsplannen	2017	2018	2019
Aantal afbetalingsplannen goedgekeurd door het directiecomité	55	56	42
Aantal huurders die alles afbetaald hebben	17	25	28
Aantal huurders die hun afbetalingsplan stipt volgen	12	21	17
Aantal huurders die afbetaling maar niet altijd stipt	14	6	19
Aantal huurders die een nieuw voorstel deden na afbetaling	2	3	3
Aantal huurders die een nieuw voorstel deden of wijziging	9	9	8
Aantal huurders die een afbetalingsplan voorstellen	48	54	36
Aantal nieuwe huurders met huurschulden	2	6	5

6.1.8.AANVRAGEN VERSNELDE TOEWIJZING

- 29 kandidaat-huurders vraagden een versnelde toewijzing van een sociale woning.
- 3 kandidaat-huurders werd versneld een woning toegewezen omwille van bijzondere sociale omstandigheden:
  - 2 kandidaat-huurders omwille van een ernstige ziekte in combinatie met onaanvaardbare leefomstandigheden;
  - 1 kandidaat op uitdrukkelijk verzoek van een erkende initiatief beschut wonen (cfr. art. 19 §2 kaderbesluit sociale huur).

6.1.9. ENERGIESCANS

Na een overleg met Woonwijzer Meetjesland werd er in september 2019 beslist om de huurders van de wijk Debbautshoek II aan te schrijven met een uitnodiging om gratis een woonscan, op maat van de individuele situatie van de huurder, te laten uitvoeren. In de brief werd een algemene uitleg gegeven over energieverbruik en de noodzaak om zuinig om te springen met water en energie. De uitvoerder kan ook vragen over de werking van huishoudtoestellen beantwoorden, nagaan hoeveel ze verbruiken en wat ze kosten op de energiefactuur.

Er reageerden slechts 12 huurders (van de 118 aangeschrevenen) om een energiescan te laten uitvoeren. Deze huurders werden gecontacteerd door Woonwijzer om een afspraak te maken voor een bezoek. Tijdens en na het huisbezoek door de uitvoerder van de energiescan werden energiebesparende tips gegeven. Achteraf ontvingen wij over elk van de uitgevoerde scans per e-mail feedback.

Hieruit bleek dat in geen van de door Woonwijzer bezochte woningen aanpassingen mogelijk zijn die wij als maatschappij kunnen dragen.

6.2.TECHNISCHE DIENST

Voor de werkzaamheden van de technische dienst van cvba Wonen dient er onderscheid gemaakt te worden tussen **projecten**, toegewezen aan één aannemer via aanbesteding volgens de wet op de overheidsopdrachten, en werken geregisseerd door de technische dienst. Deze laatste kunnen opgesplitst worden in opdrachten die worden uitgevoerd door **eigen personeel** en opdrachten die doorgegeven worden aan **externen**.

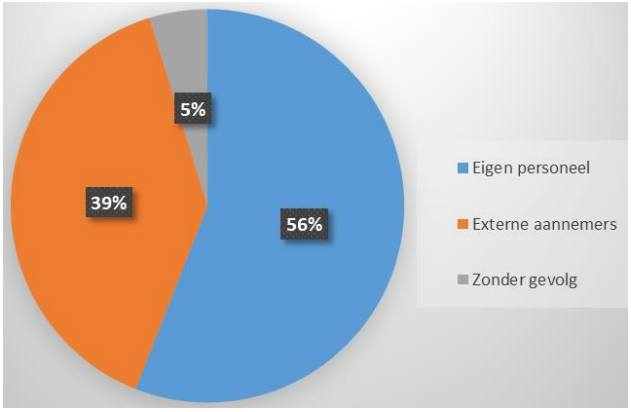
Opdrachten van de technische dienst kunnen zowel te maken hebben met werken in de woningen zelf als aan de globale infrastructuur (gemeenschappelijke delen in een gebouw) en de omgeving (bv. tuinen, afsluitingen,..). De werken in de woning kunnen zowel bij zittende huurders als tussen twee verhuringen uitgevoerd worden. Soms zijn meerdere werken nodig binnen één woning vooraleer deze opnieuw kan verhuurd worden conform de Vlaamse Wooncode. We spreken dan van “interne renovatie door de technische dienst”.

De geleverde prestaties worden per opdracht en ambacht administratief en financieel gemonitord. Dit levert niet enkel statistische informatie op maar laat ook toe investeringen te overwegen en gebeurlijk projecten voor te bereiden.

Hierna worden de resultaten van deze monitoring voor 2019 per rubriek weergegeven.

6.2.1.AANTAL WERKOPDRACHTEN

Er werden 1.512 werkopdrachten opgemaakt waarvan **846 door eigen personeel** werden uitgevoerd. Voor 594 werkopdrachten werd beroep gedaan op een externe aannemer, 72 werkopdrachten werden niet meegenomen in de berekening. Het gaat hier over werkopdrachten die werden afgesloten zonder gevolg, zonder kosten of waarvan de administratieve afhandeling nog niet kon gebeuren.



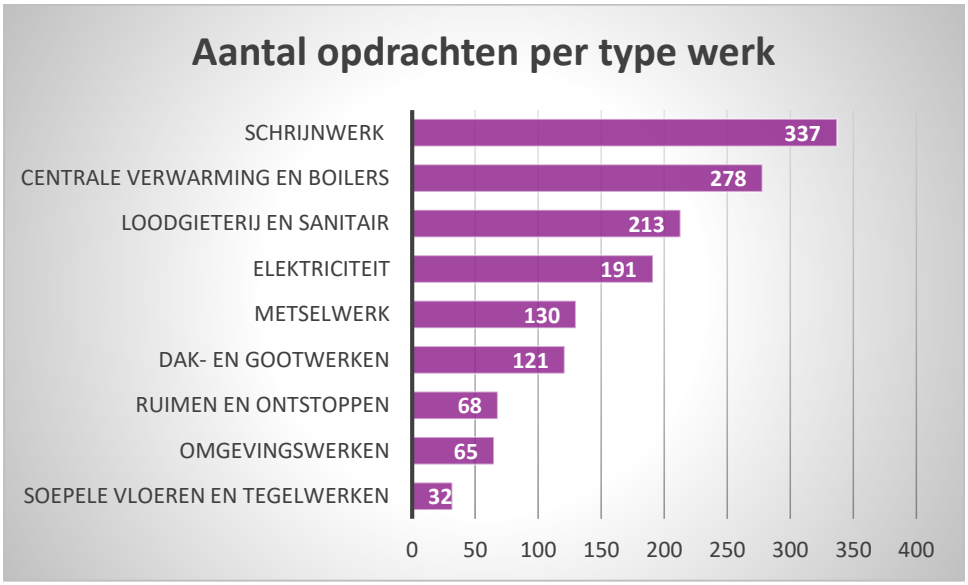
Het zonder gevolg afsluiten van werkbonnen heeft diverse redenen:

- Onder garantie opgelost door de aannemer
- Annulering van de opdracht
- Door huurder zelf opgelost
- Huurder niet meer te bereiken
- Dubbele bon
- Herstellingen aan cv-ketel: uitgevoerd door de aannemer tijdens onderhoudsbeurt
- Bij aanvragen opkuis van tuinen, snoeien,… : uitgevoerd tijdens onderhoudsbeurt

Een groot deel van de opdrachten die extern gegeven werden vallen onder een raamcontract zoals bv. de herstellingen aan CV-ketels en warmwatertoestellen. Naar aanleiding van die herstellingen komt vaak aan het licht dat de toestellen aan vervanging toe zijn al dan niet met hoogdringendheid. In het jaar 2019 werden 22 CV-ketels vervangen en 18 boilers.

Er werden 19 woongelegenheden intern gerenoveerd alvorens deze opnieuw te verhuren.

6.2.2. OVERZICHT AANTAL OPDRACHTEN PER TYPE WERK



Ambacht	Aantal opdrachten	Bedragen*
Loodgieterij en sanitair	213	€ 184 823,40
Schrijnwerk	337	€ 136 536,04
Metselwerk	130	€ 122 079,73
Centrale verwarming en boilers	278	€ 110 766,14
Elektriciteit	191	€ 97 117,87
Omgevingswerken	65	€ 71 668,77
Dak- en gootwerken	121	€ 49 687,76
Soepele vloeren en tegelwerken	32	€ 47 913,40
Ruimen en ontstoppen	68	€ 11 990,65

(*) totaal bedrag exclusief BTW per soort werk van werkopdrachten aangemaakt en administratief verwerkt in 2018

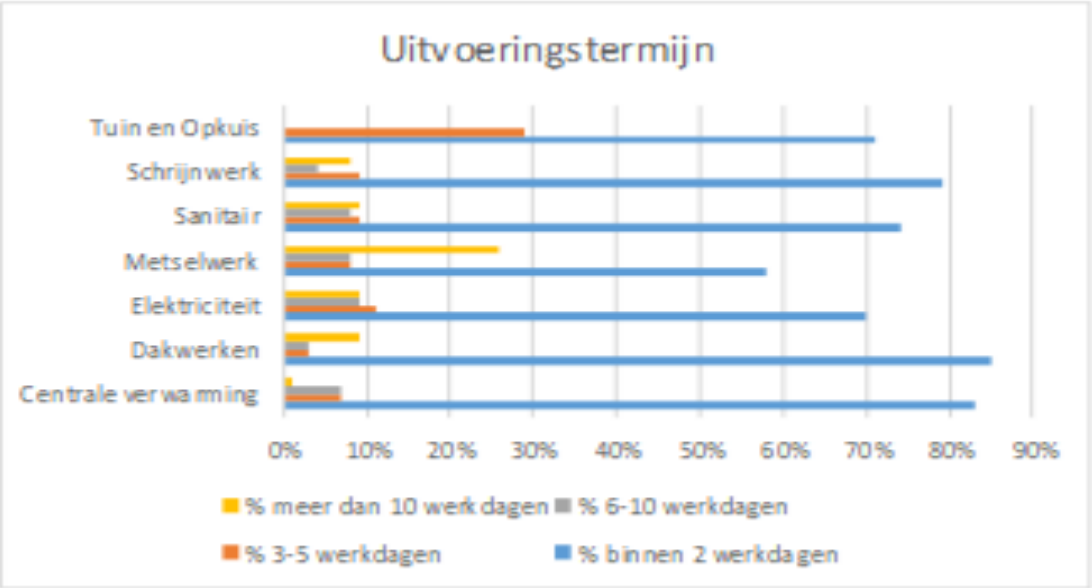
6.2.3. UITVOERINGSTERMIJN WERKOPDRACHTEN

In 2019 werd **84%** (2018: 74%) van de uitgevoerde werkopdrachten binnen de 5 werkdagen uitgevoerd. 90% procent (2018: 82%) werd uitgevoerd binnen de 10 werkdagen. Voor de overige 10% (2018: 18%) duurde het **langer dan 10 werkdagen** vooraleer de taak uitgevoerd was, dit omwille van verschillende redenen:

- Huurders niet te bereiken
- Werkende huurders – afspraken enkel mogelijk tijdens vakantie
- Bouwverlof
- Bestelling van materialen
- Droogprocessen
- Weersomstandigheden
- Bijkomende herstellingen nodig
- Grotere werken: vervangen keuken, badkamers, rioleringen,…

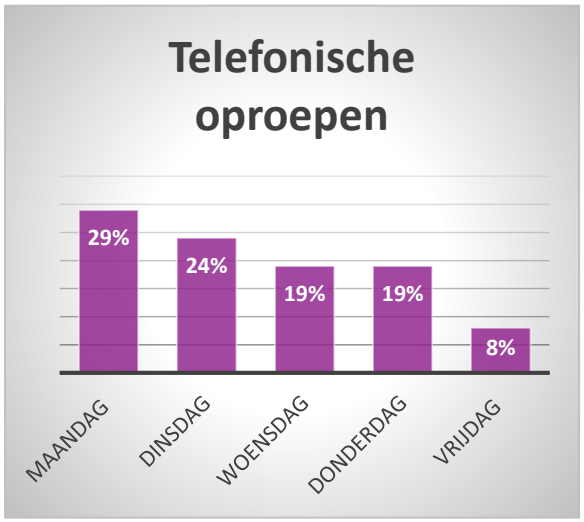
In 2019 werden 84% van de herstellingen binnen de 5 dagen opgelost

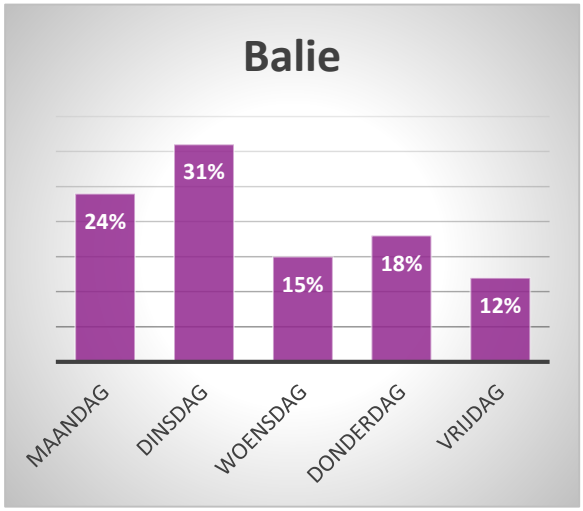
Soort werk	% binnen 2 werkdagen	% binnen 3-5 werkdagen	% binnen 6-10 werkdagen	% meer dan 10 werkdagen
Centrale verwarming	83%	7%	7%	1%
Dakwerken	85%	3%	3%	9%
Elektriciteit	70%	11%	9%	9%
Metselwerk	58%	8%	8%	26%
Sanitair	74%	9%	8%	9%
Schrijnwerk	79%	9%	4%	8%
Tuin en Opkuis	71%	29%	0%	0%



6.2.4. HUURDERS @ TECHNISCHE DIENST

In het jaar 2019 heeft onze technische dienst 1.995 mensen telefonisch te woord gestaan en werden 389 bezoeken aan de balie geregistreerd. Hieronder ziet u de verdeling van de oproepen per weekdag.





7. KOOPSECTOR

7.1.VERKOOP & WEDERINKOOP

In 2019 verkocht cvba Wonen 1 middelgrote kavel te Sleidinge.

Cvba Wonen kocht 2 woningen weder in te Zelzate, nl. Schwarzenbeklaan en Wachtebekestraat.

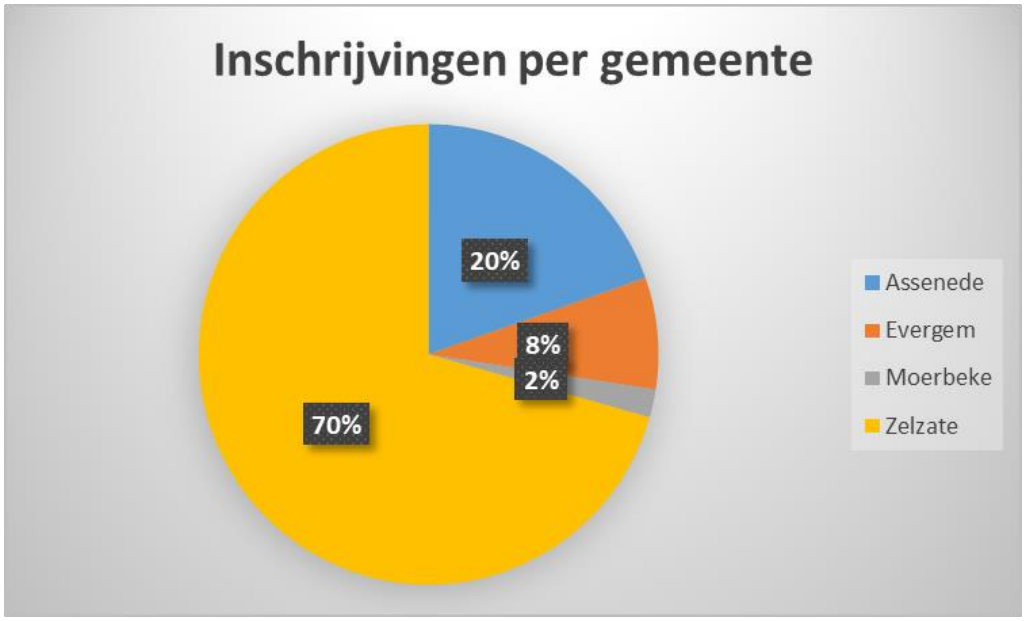
Er werd ook 1 woning wederverkocht te Maldegem, Bezembinderstraat.

7.2.INSCHRIJVINGSREGISTER KANDIDAAT-KOPERS

Op 15 april 2020 waren 32 kandidaat-kopers ingeschreven in het register voor de sociale koopwoningen en kavels.

Aantal inschrijvingen per gemeente:

- 10 in Assenede
- 4 in Evergem
- 1 in Moerbeke-Waas
- 36 in Zelzate



7.3.DE VLAAMSE WOONLENING

In 2019 waren er 9 inschrijvingen voor een individuele lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Er werden 9 aktes verleden.

8 notariële aktes werden verleden voor de aankoop van een woning op de private markt (5 voor aankoop met renovatie, 2 aankoop zonder renovatie, 1 voor een bijkomende lening voor renovatiewerken uit te voeren). 1 akte werd onderhands verleden (betreft een wederopname van de lening om verder verbouwingswerken uit te voeren). 1 akte werd verleden voor de aankoop van een door onze maatschappij weder ingekochte sociale koopwoning.

In het werkjaar 2019 werden de opleiding "de online opleiding en test antiwitwaswetgeving" gevolgd door de personeelsleden die de nodige attesten in 2017 behaalden.

8.COMMUNICATIE

8.1.NIEUWSBRIEF NIEUWS VAN WONEN

Cvba Wonen bracht in 2019 vier edities uit van de nieuwsbrief 'Nieuws van Wonen', die alle huurders in hun brievenbus kregen. Er was een nieuwsbrief in maart, juni, september en december 2019.

In de nieuwsbrief informeerde cvba Wonen de huurders onder meer over de projecten te Zelzate, Krekelmuyter – Groene Briel en Hoogbouwplein, over de tevredenheidsmetingen en over het jaarverslag 2018. Cvba Wonen gaf ook richtlijnen mee over het onderhoud van de woning en vestigde de aandacht op het reglement waaraan de huurder moet voldoen.

8.2.WEBSITE CVBA WONEN

Op de website van cvba Wonen (https://www.cvbawonen.be/) vinden de bezoekers naast de contactgegevens van cvba Wonen alle informatie over huren, kopen, lenen, onderhoud en herstellingen, het patrimonium van cvba Wonen, de projecten van cvba Wonen, het archief van de nieuwsbrief Nieuws van Wonen,… Bezoekers kunnen zich ook inschrijven om de digitale 'Nieuwsupdate' te ontvangen en vinden er de link naar onze facebookpagina. De meest bezochte pagina's in 2019 waren de 'Homepage', 'Koopproject Zelzate', 'Projecten' en 'Lenen'.

8.3. DIGITALE NIEUWSUPDATE & FACEBOOKPAGINA

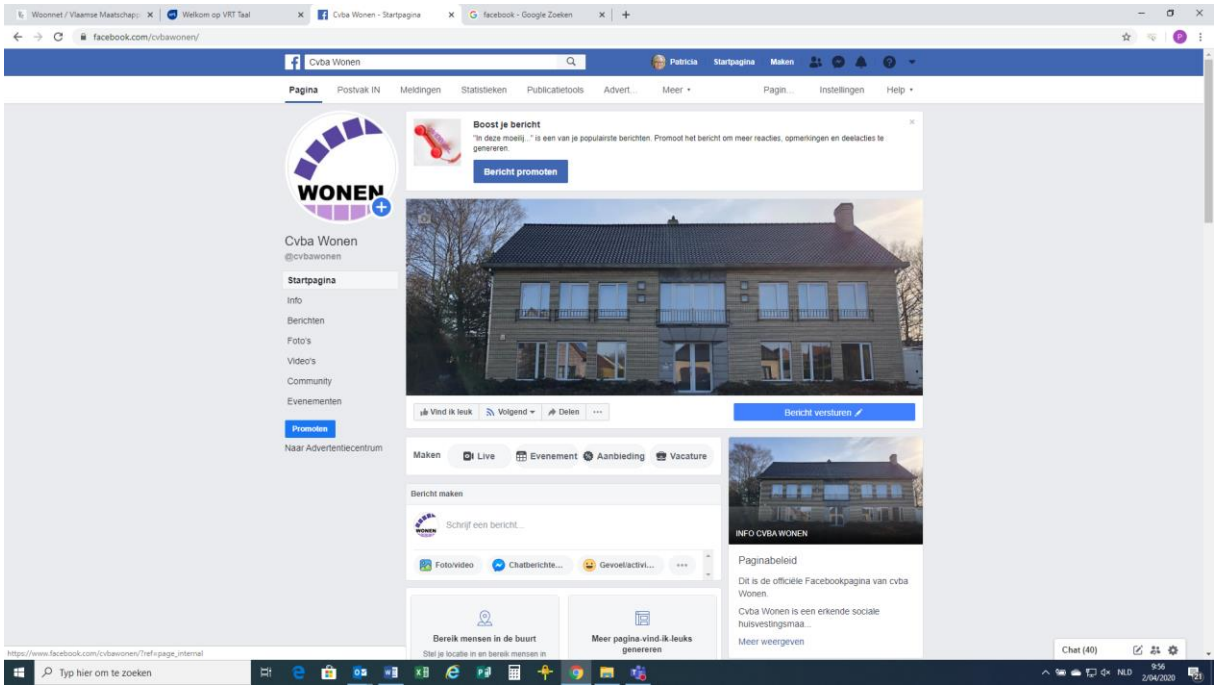
DIGITALE NIEUWSUPDATE

De eerste digitale nieuwsupdate van cvba Wonen werd verzonden op 6 februari 2019. In totaal verstuurden we in 2019 11 digitale nieuwsupdates met Mailchimp. Ondertussen ontvangen een 400-tal geïnteresseerden de nieuwsupdate.

De nieuwsupdates hebben een gemiddelde open ratio van 62,49% en er is een gemiddeld click ratio van 12,19%. Bij dat laatste moet de kanttekening worden gemaakt dat niet in alle nieuwsupdates een hoge click ratio kan verwacht worden. De hoogste click ratio (22,6%) behaalden we met de nieuwsupdate van december waarin de nieuwe huurprijsberekening het hoofditem was. Er werd toen 124 keer geklikt op de link naar de infobrochure en 52 keer op de link naar de infovideo van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.

FACEBOOKPAGINA

Eind 2019 telde onze Facebookpagina 132 volgers en 127 vind-ik-leuks. In de loop van 2019 contacteerden 8 mensen ons via een privébericht op Facebook. We postten vorig jaar 115 berichten op Facebook.



8.4.BEWONERSPARTICIPATIE

8.4.1.NIEUWJAARSRECEPTIES

In 2019 organiseerde cvba Wonen voor de tweede keer nieuwjaarsrecepties voor haar huurders. Er werd een receptie georganiseerd in Zelzate-West op 11 januari, een receptie in Zelzate-Oost op 25 januari en een receptie in Moerbeke-Waas op 1 februari. Op deze recepties konden de huurders de medewerkers van cvba Wonen ontmoeten in een ontspannen sfeer.

8.4.2. BEWONERSVERGADERINGEN

Cvba Wonen organiseerde drie bewonersvergaderingen in 2019:

- **Bewonersvergadering renovatie Schwarzenbeklaan (22 januari) en Bewonersvergadering renovatie Sparrenstraat (11 april)**
  Op deze vergadering informeerde cvba Wonen zijn huurders over de stand van zaken van het renovatieproject. De plannen van de nieuwbouwwoningen werden voorgelegd en de verhuisprocedure werd uitgebreid toegelicht. De huurders kregen ruim de gelegenheid om vragen te stellen.
- **Bewonersvergadering Franz Wittoucklaan (3 april)**
  Cvba Wonen heeft sinds 2018 de studio's in de Franz Wittoucklaan vn het OCMW Zelzate in beheer.
  cvba Wonen organiseerde een bewonersvergadering omdat er verschillende problemen werden gedetecteerd. Er werden verschillende afspraken gemaakt met de bewoners. In 2020 wordt een evaluatievergadering gepland.

9.IN DE MEDIA

Cvba Wonen verscheen in 2019 verschillende keren in de pers met diverse onderwerpen.

- Renovatie Hoogbouwplein
- Heropbouw Klein Rusland
- Start bouwwerken koopwoningen in de Krekelmuyter – Groene Briel te Zelzate

10.KLACHTENRAPPORTERING

CIJFERGEGEVENS

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten	6

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	
Gegrond/deels gegrond	2
ongegrond	4

Aantal klachten volgens mate van oplossing	
Deels opgelost/–opgelost	2
Onopgelost:	

KLACHTENBEELD 2019

- 1 kandidaat- huurders heeft verhaal ingediend bij Afdeling Toezicht tegen de beslissing van directiecomité (het niet toekennen van een versnelde toewijzing). De toezichthouder heeft het verhaal als ongegrond beoordeeld. Het directiecomité heeft volgens de toezichthouder de beslissing op voldoende wijze gemotiveerd.
- 2 huurders klaagden over ernstig escalerende burenruzies. Beide klachten waren ontvankelijk en gegrond;
- 1 huurder diende klacht in dat gezonde bomen werden gerooid. Na onderzoek bleken de bomen wel degelijk ziek te zijn.
- 1 huurder diende klacht in omdat zijn kandidatuur geschrapt werd bij actualisatie. De toezichthouder beoordeelde de klacht als deels zonder voorwerp en deels ongegrond. De maatschappij had de regelgeving correct toegepast.
- 1 huurder diende klacht in bij de toezichthouder omdat we haar prioritaire mutatie toegekend hebben bij de toewijzing van een woning die voor het gezin in aanmerking kwam. De klacht was ontvankelijk maar ongegrond.

11.TEVREDENHEIDSMETINGEN

Cvba Wonen voerde in 2019 tevredenheidsmetingen uit bij volgende doelgroepen:

- Kandidaat-huurders
- Huurders bij wie een onderhoud of herstelling werd uitgevoerd
- Nieuwe huurders
- Bezoekers van de nieuwjaarsrecepties
- Gebruikers van de wachtdienst
- Bezoekers aan de Sociaal Wonendag 13/10/2019

12.VISITATIE 2019

Naar aanleiding van de vorige visitatie kreeg cvba Wonen een verbeterplan opgelegd. Globaal gezien stelde de visitatiecommissie vast dat de maatschappij haar prestaties verbeterd heeft, onder meer op het vlak van de interne organisatie, het ontwikkelen van een visie met betrekking tot energiezuinig en kwaliteitsvol bouwen. Anderzijds kan de maatschappij niet voldoen aan de ERP2020 doelstellingen. De visitatiecommissie beveelt dan ook aan om snel werk te maken van het renoveren van het patrimonium en de achterstand weg te werken. De visitatiecommissie beveelt de Vlaamse overheid aan om snel duidelijkheid te brengen over de toekomst van de wijk Klein Rusland gezien dit een directe impact heeft op zowel de huurders als op de maatschappij.

Cvba Wonen werd terug beoordeeld als een financieel leefbare maatschappij die voor belangrijke uitdagingen staat die hun weerslag zullen hebben op de financiën, zoals de renovatie van het patrimonium, het wegvallen van subsidies voor de bouw van koopwoningen en het gebrek aan grondreserves die moeilijk aan te vullen zijn door de stijgende vastgoedprijzen. De financiële planning moet meer gebruikt worden om beleidsbeslissingen voor te bereiden en de impact van die beslissingen te simuleren.

De maatschappij slaagde erin om de werking te optimaliseren en vooruitgang te boeken op vlak van de opvolging huurdersachterstallen, de bouwkosten, de leegstand en het werkingsbudget. Ook heeft de maatschappij grote stappen vooruit gezet op vlak van de begeleiding van de huurders en de klantgerichtheid. Cvba Wonen organiseert ook meer bewonersvergaderingen maar moet ook de huurders aanzetten om zich kandidaat te stellen voor een bewonersgroep.

Cvba Wonen informeert zowel haar huurders als de woon- en welzijnsactoren snel en duidelijk via een mix aan communicatiekanalen. Op basis van de tevredenheidsmetingen werden verbeteracties opgemaakt die ook werden uitgevoerd en opgevolgd maar hierover werd niet extern gecommuniceerd. De visitatiecommissie beveelt dan ook aan om de resultaten van de tevredenheidsmetingen te communiceren met de huurders om zo meer draagvlak te creëren voor haar eigen werking en voor toekomstige tevredenheidsmetingen.

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

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 2019, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 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 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2019, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 54.803.026 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 720.318.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op

de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van

deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de 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.

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

Wij vestigen de aandacht op toelichting VOL 6.19 in de jaarrekening waarin de effecten van de COVID-19 crisis op de activiteiten en de financiële situatie van de Vennootschap worden beschreven.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

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

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

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

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

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

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

— het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen

weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm, bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

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

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

— Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Gent, 2 mei 2020

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Wim Heyndrickx

(Authentication)

Digitally signed by
Wim Heyndrickx
(Authentication)
Date:
2020.05.02
14:51:42 +02'00'

Wim Heyndrickx
Bedrijfsrevisor

14.PROCES-VERBAAL ALGEMENE VERGADERING VAN 24 MEI 2019

ALGEMENE VERGADERING
Proces-Verbaal

CVBA met sociaal oogmerk, RPR Gent, BE 0401023635 : "WONEN ", te 9060 Zelzate, Marcel Mollelaan 17.

Notulen van de ALGEMENE VERGADERING van 24 mei 2019

Op 24 mei 2019 te 16.00 uur, in de vergaderzaal van cvba WONEN, Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate, is bijeengekomen de jaarlijkse algemene vergadering der aandeelhouders van de CVBA "WONEN" waarvan de zetel gevestigd is te 9060 Zelzate, Marcel Mollelaan 17.

1) Samenstelling van het bureau en vaststelling van de vertegenwoordigde aandelen

De zitting wordt geopend te 16.00 uur, onder het voorzitterschap van de heer Oswald Adriaensen. De voorzitter duidt aan als secretaris mevrouw Patricia De Meyer.

De vergadering kiest tot stemopnemers: Inge Haeckens..... en Edgard Apers.....

Uiteenzetting

De voorzitter verklaart dat:

a. alle aandeelhouders uitgenodigd werden per brief, houdende vermelding van de agenda, en toegestuurd aan alle leden op 6 mei 2019.

b. zoals blijkt uit de aanwezigheidslijst, van de 27.512 uitgegeven aandelen er ...15.401...vertegenwoordigd zijn, zodat over alle punten van de agenda geldig kan beraadslaagd worden. Deze aanwezigheidslijst, ondertekend door de leden of hun vertegenwoordigers zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal. De openbare besturen hebben evenveel stemmen als ze aandelen hebben; niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

Na de echtheid van de uiteengezette feiten te hebben erkend, gaat de vergadering over tot de agenda en neemt, na beraadslaging, de volgende beslissingen:

2) Goedkeuring verslag gewone statutaire vergadering dd. 25 mei 2018

De algemene vergadering neemt akte van het verslag van de gewone statutaire vergadering dd. 25 mei 2018.

3) Goedkeuring verslag bijzondere algemene vergadering dd. 25 mei 2018

De algemene vergadering neemt akte van het verslag van de bijzondere algemene vergadering dd. 25 mei 2018.

4) Verslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het dienstjaar 2018 en het bijzonder verslag m.b.t. het toezicht op haar sociaal oogmerk en de klachtenrapportering

Patricia De Meyer, directeur, licht het jaarverslag van de raad van bestuur toe.

De vergadering hoort het jaarverslag van de raad van bestuur m.b.t. de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2018 en de daarbij gegeven toelichting door de directeur van de vennootschap.

De algemene vergadering neemt kennis van het jaarverslag 2018.

5) Verslag van de commissaris

De commissaris geeft lezing van zijn verslag. De algemene vergadering heeft geen bemerkingen.

6) Voorstel tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018

De commissaris geeft een uitgebreide toelichting over de jaarrekening afgesloten op 31/12/2018.

Na vraagstelling en bespreking wordt de jaarrekening over het dienstjaar 2018 met eenparigheid van stemmen aangenomen.

7) Toewijzing van het resultaat

De te bestemmen winst van 287.943,67 euro wordt als volgt verdeeld:

- vergoeding van het kapitaal: 1.969,36 euro
- dotatie aan de bijzondere reserve: 285.974,31 euro

De algemene vergadering keurt met eenparigheid van stemmen de verdeling van de winst goed.

8) Kwijting aan de bestuurders en aan de commissaris

De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de bestuurders en aan de commissaris.

9) Statutaire benoeming bestuurders: zijn uittredend en herverkiesbaar – de heer Oswald Adriaensen

Volgens artikel 23 van de statuten dienen ieder jaar een of twee bestuurders af te treden. Deze bestuurders zijn herkiesbaar.

De heer Oswald Adriaensen is dit jaar uittredend.

De algemene vergadering verkiest met eenparigheid van stemmen de heer Oswald Adriaensen als bestuurder voor een nieuwe periode van zes jaar. Bijgevolg wordt de uittredingsbeurt voor deze bestuurder de algemene vergadering van 2025.

10) Benoeming bestuurders aandeelhouders van Provincie en gemeenten

Volgens artikel 14 van de statuten van cvba Wonen wordt de vennootschap vanaf deze algemene vergadering bestuurd door een raad bestaande uit negen leden en waarvan de samenstelling dient te beantwoorden aan volgende criteria:

a) de raad als dusdanig dient door ervaring of door opleiding over voldoende gezamenlijke deskundigheid te beschikken op juridisch-technisch, economisch-financieel en sociaal vlak;
b) maximaal twee/derden (2/3) van de leden mag van hetzelfde geslacht zijn.

We ontvingen volgende voordrachten:

- Op voordracht van het Provinciebestuur Oost Vlaanderen:
  de heer Bart Vermaercke
- Op voordracht van de gemeente Assenede:
  de heer Philippe De Coninck
- Op voordracht van de gemeente Maldegem:
  mevrouw Marleen Van den Bussche
- Op voordracht van de gemeente Moerbeke:
  mevrouw Nicole Stevelinck en de heer Koen Mertens
- Op voordracht van de gemeente Zelzate:
  mevrouw Elle De Kuyper en de heer Geert Asman

Gezien met de samenstelling van de raad van bestuur voldaan wordt aan beide criteria benoemt de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen volgende bestuurders:

- De heer Bart Vermaercke met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2021;
- De heer Philippe De Coninck met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2025;
- Mevrouw Marleen Van den Bussche met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2020;
- Mevrouw Nicole Stevelinck met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2024;
- De heer Koen Mertens met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2022;
- Mevrouw Elle De Kuyper met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2023;
- De heer Geert Asman met uittredingsbeurt de algemene vergadering van 2023.

11) Aanstellen commissaris-revisor voor de periode 2019-2020-2021

Bij beslissing van de raad van bestuur van 28 februari 2019 werd er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gevoerd voor de opdracht commissaris-revisor voor de jaren 2019 - 2020 - 2021.

Bij aangetekend schrijven van 7 maart 2019 werden de door de raad van bestuur geselecteerde revisorenkantoren, met name KPMG Bedrijfsrevisoren, Deloitte en Price Waterhouse Coopers, aangeschreven met de vraag tegen 21 maart 2019 om 10 uur hun offerte in te dienen.

Er werd vastgesteld dat er één regelmatige offerte werd ingestuurd die volledig voldoet aan alle gestelde voorwaarden en een score behaalt van 100 punten.

Door KPMG Bedrijfsrevisoren wordt de opdracht van commissaris-revisor voor de boekjaren 2019 - 2020 - 2021 aangeboden voor een honorarium van 6.300,00 euro per boekjaar excl. BTW.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen het mandaat van commissaris-revisor voor de boekjaren 2019 - 2020 - 2021, te gunnen aan KPMG Bedrijfsrevisoren, Sluisweg 2 bus 8, 9000 Gent voor een bedrag van 6.300,00 euro per boekjaar excl. BTW of 7.623,00 per boekjaar incl. BTW.

12) Vaststelling bedrag van de zitpenningen en vergoeding van de voorzitter

De leden van de beheersorganen ontvangen een presentiegeld voor hun aanwezigheid op de beraadslagende vergaderingen van de beheersorganen waarvan ze deel uitmaken.
Dit bedrag mag niet hoger zijn dan het hoogste presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van de gemeenten gelegen in het werkingsgebied van cvba Wonen wordt toegekend.

Het hoogste presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van de gemeenten gelegen in het werkingsgebied van cvba Wonen wordt toegekend is 213,32 euro.
Aan de voorzitter van de beheersorganen kan maximaal een dubbel presentiegeld worden toegekend voor het bijwonen van de beraadslagende vergaderingen.

Sinds de algemene vergadering van 2008 ontvangen de bestuurders van cvba Wonen 150,00 euro per zitting.

Op voorstel van de voorzitter van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met algemene stemmen het bedrag van het presentiegeld te bepalen op 190,00 euro per zitting en aan de voorzitter een dubbele zitpenning per zitting toe te kennen.

De voorzitter stelt vast dat de agenda volledig is afgewerkt en sluit de vergadering om ...16h45

Opgemaakt in twee originelen, op 24 mei 2019 te Zelzate.

(Volgen de handtekeningen van de leden van het bureel m.n. de voorzitter, de secretaris en de stemopnemers en van de aandeelhouders die het wensen.)

15.JAARREKENING 2019 MET REMUNERATIEVERSLAG

Zie bijlage

16.VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 29 MEI 2020

cvba WONEN

Vergadering Raad van Bestuur van 30 april 2020

Verslag van de Raad van Bestuur aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2020 – uitgesteld naar 26 juni 2020

Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2019

De jaarrekening 2019 sluit af met een balanstotaal van € 54 803 026 tegenover € 49 354 435 in 2018.

Het resultaat van het boekjaar 2019 bedraagt € 728 031 tegenover het resultaat van € 287 943 van het boekjaar 2018. De te bestemmen winst wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves voor € 725 668, de vergoeding voor het kapitaal bedraagt € 2 363.

ACTIVA	Dit boekjaar	Vorig boekjaar	Mutatie
VASTE ACTIVA	**48 402 421**	**44 605 292**	**3 797 129**
Immateriële vaste activa	5 380	7 084	-1 704
Materiële vaste activa	48 395 345	44 596 816	3 798 529
Financiële vaste activa	1 696	1 392	304
VLOTTENDE ACTIVA	**6 400 605**	**4 749 143**	**1 651 462**
Voorraden en bestellingen in uitvoering	2 556 447	1 805 914	750 533
Vorderingen op ten hoogste één jaar	85 172	133 970	-48 798
Handelsvorderingen	*60 094*	*73 715*	-13 621
Overige vorderingen	*25 078*	*60 255*	-35 177
Geldbeleggingen	1 300 000	1 000 000	300 000
Liquide middelen	2 271 871	1 727 379	544 492
Overlopende rekeningen (actief)	187 115	81 880	105 235
TOTAAL DER ACTIVA	**54 803 026**	**49 354 435**	**5 448 591**

PASSIVA	Dit boekjaar	Vorig boekjaar	Mutatie
EIGEN VERMOGEN	**12 618 045**	**11 870 455**	**747 590**
Kapitaal	39 383	39 251	132
Reserves	9 388 211	8 670 256	717 955
Kapitaalsubsidies	3 190 451	3 160 948	29 503
VOORZ. EN UITGEST. BELASTINGEN	**936 115**	**991 342**	**-55 227**
Voorzieningen voor risico's en kosten	752 597	808 948	-56 351
Uitgestelde belastingen	183 518	182 394	1 124
SCHULDEN	**41 248 866**	**36 492 638**	**4 756 228**
Schulden op meer dan één jaar	38 305 591	34 026 968	4 278 623
Schulden op ten hoogste één jaar	2 746 537	2 375 461	371 076
Overlopende rekeningen (passief)	196 738	90 209	106 529
TOTAAL DER PASSIVA	**54 803 026**	**49 354 435**	**5 448 591**

Immateriële vaste activa

In 2019 werd geïnvesteerd in de ontwikkeling van het softwareprogramma VLAREKO.
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	€	41 051 924
Installaties, machines en uitrusting	€	10 638
Meubilair en rollend materieel	€	21 109
Overige materiële vaste activa	€	10 064
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	€	7 301 610
Materiële vaste activa	€	48 395 345

In 2019 voor € 5 099 420 geïnvesteerd in materiële vaste activa. De belangrijkste investeringen zijn voor € 5 086 581:

Nieuwe woongelegenheden:		
Statiestraat - verhuurd in 2019	€	32 887
Opgeleverd in 2018 – verhuurd vanaf 01/02/2019		
Totale kostprijs bedraagt € 1 458 764		
Aankoop Schwarzenbeklaan	€	162 862
Projecten in opbouw:		
Rusthuislaan	€	47 999
Maluslaan	€	2 187 148
Wittouck	€	16 452
Debbautshoek 1	€	21 604
Hoogbouwplein	€	2 244 756
Renovatiewerken:		
Verschillende wijken (vnl Europaplein en Wittouck)	€	275 358
Vervangen CV ketels in verschillende wijken	€	43 801
Waterverwarmers en woninguitrusting	€	53 714

Er werd voor € 62 518 gedeactiveerd. De vervanging van CV-ketels en de buitengebruik gestelde woninguitrusting en kantoormaterieel verklaren grotendeels dit bedrag.

In 2019 werd per saldo € 1 327 929 afgeschreven.

De materiële vaste activa nemen per saldo met € 3 798 529 toe.

Voorraden

In 2019 gaat uit de voorraad de woning Bezembinderstraat voor € 151 517 en één perceel grond in de Polenstraat voor € 55 453.
Het project Krekelmuyter/Groene Briel, bouwen van 15 koopwoningen is gestart. In 2019 werden voor € 717 299 werken uitgevoerd. De woning Wachtebekestraat werd voor € 240 204 weder ingekocht.

De voorraden nemen per saldo toe met € 750 533.

Vorderingen op ten hoogste 1 jaar

De handelsvorderingen zijn voornamelijk de achterstallige huurgelden. De vorderingen op huurders bedragen € 159 726 waarvan geboekt op balansdatum € 23 629 nog niet gevorderde huurlasten af te rekenen met de huurders voor 2019 en € 4 643 huurachterstal huurders OCMW-woningen in beheer. Op de handelsvorderingen werd in totaal een waardevermindering geboekt t.b.v. € 99 633.

De huurachterstal bedraagt 2,45 % van de totale huuropbrengst van 2019. In 2018 was dit 2,48 %.

De overige vorderingen bestaan voornamelijk uit de terug te vorderen BTW t.b.v. €. 4 622 en betaalde voorschotten RSZ, hospitalisatieverzekering voor € 18 125.

Termijnbeleggingen en liquide middelen

Op 31/12/2019 heeft de maatschappij € 3 571 871. Hiervan staat € 1 300 000 vast op 1 jaar.

Kapitaal

Het kapitaal bedraagt op 31/12/2019 € 68 230, vertegenwoordigd door 27 512 aandelen.
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Kapitaal		39 383
Geplaatst kapitaal	€	68 230
Niet-opgevraagd kapitaal	€	-28 847
Reserves	€	9 388 211
Wettelijke reserve	€	4 825
Onbeschikbare reserve	€	8 646 780
Belastingvrije reserve	€	736 606
Kapitaalsubsidies	€	3 190 451
EIGEN VERMOGEN	€	12 618 045

De reserves zijn toegenomen met € 717 955. Dit door toevoeging aan de onbeschikbare reserves van € 725 668 en een afname van de belastingvrije reserve t.b.v. € 7 713 .

Kapitaalsubsidies

Uitgestelde belastingen

In 2019 hebben we een EFRO-projectsubsidie van € 112 482 ontvangen voor de werf Hoogbouwplein.

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

De voorziening voor grondvervuiling aangelegd voor de vermoedelijke historische grondvervuiling in de "Krekelmuyter/Groene Briel" werd deels teruggenomen. De gronden waarop het koopproject nu in opbouw is zijn niet vervuild.

De aanwendingen en toevoegingen van de voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken liggen in de lijn van vorig jaar.

Schulden op meer dan één jaar

Per saldo nemen de schulden op meer dan 1 jaar met € 4 278 623 toe.

De schulden op méér dan 1 jaar zijn de uitstaande leningen t.b.v. € 37 859 639 bij de V.M.S.W. Het project Krekelmuyter/Groene Briel, Maluslaan en Hoogbouwplein 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 31/12/2019 € 797 692.

De handelsschulden betreffen de nog openstaande leveranciers en de nog te ontvangen facturen. Deze schulden zijn met € 366 195 toegenomen tot € 1 511 906.

De overige schulden liggen in lijn met 2018

RESULTATENREKENING

OPBRENGSTEN	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	**4 688 165**	**4 590 557**	**97 608**
Omzet	4 218 467	4 229 566	-11 099
Wijz. Voorraad goed. In bewerk,	13 874	16 927	-3 053
Geproduceerde vaste activa	152 078	134 705	17 373
Andere bedrijfsopbrengsten	222 598	208 728	13 870
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	81 148	631	80 517

KOSTEN	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Bedrijfskosten	**3 701 024**	**4 069 989**	**-368 965**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	227 933	246 004	-18 071
Inkopen	*964 563*	*315 192*	*649 371*
Voorraadwijzigingen	*-736 630*	*-69 188*	*-667 442*
Diensten en diverse goederen	785 908	896 481	-110 573
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1 077 010	1 235 559	-158 549
Afschrijvingen en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	1 327 929	1 327 074	855
Waardeverminderingen voorraden en handelsvorderingen	10 349	24 236	-13 887
Voorzieningen voor risico's en kosten	-56 351	-15 571	-40 780
Andere bedrijfskosten	306 249	306 585	-336
Niet-recurrente bedrijfskosten	21 997	49 621	-27 624

Bedrijfsresultaat	**987 141**	**520 568**	**466 573**

De omzet van de onderneming neemt met € 11 099 af t.o.v. 2018.

De huuropbrengsten, inclusief vergoedingen, nemen met € 37 571 af. Het grote aantal leegstaande woningen in de wijk Klein Rusland door trage besluitvorming van de Vlaamse Overheid en in mindere mate de leegstand van op til zijnde projecten zorgen grotendeels voor deze daling.8 Appartementen Statiestraat werden vanaf 01/02/2019 verhuurd.
In 2019 bedraagt de omzet uit huur € 3 796 712, in 2018 was dit € 3 834 283.

De omzet van verkopen, 1 kavel en 1 weder ingekochte woning, liggen in de lijn van 2018

Andere bedrijfsopbrengsten evolueerden van € 360 991 naar € 469 698.
De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn met € 80 517 toegenomen, en verklaren grotendeels deze toename. Het gaat over een terugneming van afschrijvingen op gebouwen en een afboeking van een factuur.

De bedrijfskosten zijn t.o.v. 2018 afgenomen met € 368 965 en bedragen nu € 3 701 024.

Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€	227 933
Inkopen	€	*964 563*
Voorraadwijzigingen	€	*-736 630*
Diensten en diverse goederen	€	785 908
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	€	1 077 010
Afschrijvingen en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	€	1 327 929
Waardeverminderingen voorraden en handelsvorderingen	€	10 349
Voorzieningen voor risico's en kosten	€	-56 351
Andere bedrijfskosten	€	306 249
Niet-recurrente bedrijfskosten	€	21 997
Bedrijfskosten	€	3 701 024

Inkopen handelsgoederen betreffen de bouw van 15 koopwoningen Krekelmuyter/Groene Briel, wederinkoop Wachtebekestraat en aankoop materialen voor renovaties en uit te voeren werken.
De beweging naar de voorraad betreft de bouwkosten 15 koopwoningen, woning Wachtebekestraat en uit de voorraad 1 verkochte kavel en de woning Bezembinderstraat.

De werkingskosten voor 2019 bedragen € 785 908. Hiervan werd € 445 648 uitgegeven aan onderhoud en herstel van het bestaand patrimonium (56,71%).
Het saldo kunnen we als volgt verdelen : kantoor- en administratiekosten € 93 743 (11,93%); water-gas-elektriciteit € 100 613 (12,80%); verzekeringen € 51 319 (6,52%); kosten van akten en rechtskosten € 28 123 (3,58%); diverse kosten en beheersvergoeding € 66 462 (8,46%).
De werkingskosten zijn in 2019 gedaald met € 110 573 . In 2018 bedroegen deze werkingskosten € 869 481.

De personeelskosten bedragen in 2019 € 1 077 010. Dit is een daling met € 158 549 t.o.v. 2018.
Het personeel vertegenwoordigde 15,2 voltijdse equivalenten.
Een beleidsmedewerker kwam in dienst in januari 2019.
Op 28/02/2019 ging de directeur in pensioen. Op 01/03/2019 werd mevrouw De Meyer directeur.
Twee tijdelijke arbeiders werden voor 5 maanden in dienst genomen, zij staan voornamelijk in voor het onderhoud van de tuinen van leegstaande woningen in de wijk Klein Rusland.
Eén arbeider heeft op 08/04/2019 het bedrijf verlaten.

De afschrijvingen en de andere bedrijfskosten liggen in de lijn van 2018.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten nemen af met € 54 667.

Het bedrijfsresultaat bedraagt op 31/12/2019 € 987 141 t.o.v. € 520 568 in 2018.

OPBRENGSTEN	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Financiële opbrengsten	**462 218**	**401 853**	**60 365**
Opbrengsten uit vlottende activa	1 955	1 786	169
Andere financiële opbrengsten	460 263	400 067	60 196

KOSTEN	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Financiële kosten	**691 267**	**632 848**	**58 419**
Kosten van schulden	686 538	627 806	58 732
Andere financiële kosten	4 729	5 042	-313

Financieel resultaat	**-229 049**	**-230 995**	**1 946**

De financiële opbrengsten bedragen in 2019 € 462 218. Dit is t.o.v. 2018 een toename met € 60 365.
De stijging van de intrestsubsidies op de annuïteitenleningen FS3 verklaren het verschil van de financiële opbrengsten.

De financiële kosten nemen in 2019 met € 58 419 toe tot € 691 267. Dit zijn hoofdzakelijk de intresten betaald op leningen afgesloten bij de V.M.S.W.

De winst vóór belastingen bedraagt in 2019 € 758 092. In 2018 was dit € 289.573.

Belastingen	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	4 613	4 586	27
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			0
Belastingen	-42 387	-13 929	-28 458

RESULTAAT	**-37 774**	**-9 343**	**-28 431**

Uitgestelde belastingen:
- onttrekking: de afboeking van de kapitaalsubsidies t.b.v. € 4 613.
- er zal over 2019 € 42 387 vennootschapsbelasting betaald worden.

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Onttrekking aan de belastingsvrije	**7 713**	**7 713**	**0**
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 € 7 713 ten laste valt van de resultatenrekening.

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (overzicht)

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018	Mutatie
Bedrijfsresultaat	987 141	520 568	466 573
Financieel resultaat	-229 049	-230 995	1 946
Belastingen	-37 774	-9 343	-28 431
Onttrekking aan de belastingsvrije	7 713	7 713	0
Overboeking naar de belastingvrije reserve	0	0	0
RESULTAAT	**728 031**	**287 943**	**440 088**

De raad van bestuur stelt voor de te bestemmen winst van € 728 031 als volgt te verdelen:

€ 725 668 naar de bijzondere reserve en € 2 363 als vergoeding voor de aandeelhouders en zal aan het kapitaal toegevoegd worden.

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

Niet van toepassing voor de vennootschap.

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 de "Krekelmuyter/Groene Briel" bestaat een vermoeden van historische grondvervuiling. Op basis van de huidige stand van zaken in dit dossier werd een eerste inschatting van de kosten gemaakt. Deze schatting werd opgenomen in de voorziening voor risico's en kosten. Op 31/12/2019 werd een deel van de voorziening teruggenomen. Bij de opbouw van 15 koopwoningen werden op de aangesneden gronden geen vervuiling aangetroffen.

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 gevolg om deze werken "eenvoudige handeling" zelf uit te voeren. 2-Jaarlijks wordt deze opleiding met de nieuwste richtlijnen gevolgd.

Gebeurtenissen na balansdatum – Covid-19

De Vennootschap heeft de gebeurtenissen na balansdatum in overweging genomen bij de opmaak van de jaarrekening. Volgend op 31 December 2019, in de loop van het eerste kwartaal, brak een globale Covid-19 pandemie uit.
De looptijd en de intensiteit van deze pandemie is niet gekend. 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 kunnen zijn:

- Oplevering van lopende projecten kan naar een later tijdstip verschoven worden. Derving huurinkomsten, uitstel verkoop woningen Groene Briel/Krekelmuyter;
- Vluggere huurprijzenherziening na inkomensdaling door het systeem tijdelijke werkloosheid, daling huuromzet;

- Mogelijk oplopen huurachterstallen door financiële problemen;
- Geen uitzettingen voor 17/07/2020.
- Mogelijk oplopen huurschuld.

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

Beloningspakket van de directeur

Salarisschaal	Minimum	Maximum
A211	29 130,00	45 380,00
Vakantiegeld	Eindejaarstoelage	Dienstwagen
5 944,98	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	76 260,06	208 284,82

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 de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

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 2019 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 2019 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, 30 april 2020

De heer Oswald Adriaensen – voorzitter
De heer Philippe De Coninck – ondervoorzitter
Mevrouw Elle De Kuyper, mevrouw Marleen Van den Bussche en mevrouw Nicole Stevelinck, bestuurders
De heren Koen Mertens, Jerry Goethals, Bart Vermaercke en Geert Asman, bestuurders
Mevrouw Patricia De Meyer, directeur

Verontschuldigd: /

Oswald Adriaensen
Voorzitter

Patricia De Meyer
Directeur

Philippe De Coninck
Ondervoorzitter

Elle De Kuyper
Bestuurder

Marleen Van den Bussche
Bestuurder

Nicole Stevelinck
Bestuurder

Koen Mertens
Bestuurder

Jerry Goethals
Bestuurder

Bart Vermaercke
Bestuurder

Geert Asman
Bestuurder

Alle bestuurders: akkoord via videoconference.

cvba Wonen

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

09/344.54.59

info@cvbawonen.be

www.cvbawonen.be

www.facebook.com/cvbawonen