



# JAARVERSLAG 2022





GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW

CVBA met een sociaal oogmerk

Erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19/03/1991 onder het nummer 435

Acacialaan 49 W13, 9240 ZELE

REGISTER: R.B.V. **Dendermonde nummer: 2**

**Ondernemingsnummer: 0400.189.930**

# JAARVERSLAG 2022

## INHOUDSTAFEL

Voorwoord	4
Bestuurlijke werking en organisatie	9
Beschikbaarheid van woningen	19
Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	43
Betaalbaarheid	53
Sociaal beleid	61
Financiële leefbaarheid	63
Klantgerichtheid	65
Toelichting van de jaarrekening	67
Verslag van de bedrijfsrevisor	85
Verklaring inzake sociaal oogmerk	91

# VOORWOORD

Met de viering van haar 100-jarig bestaan heeft de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw misschien wel de Oscar verdient van de grootste dubbele persoonlijkheid. Tijdens het feestweekend stond ze immers met de ene voet in een prachtige en rijke traditie van een belangrijke verbetering van het woningbestand in Zele, Buggenhout en Grembergen, terwijl ze met een andere voet actief stappen zet om zichzelf op te heffen in een fusieoperatie met de huisvestingsmaatschappij in Hamme. Enerzijds werd koortsachtig voortgewerkt om nieuwe projecten af te werken en op de rails te zetten terwijl anderzijds een reeds lang geplande renovatie en een nieuwbouw in Buggenhout heel bewust in de koelkast zijn gegaan. Tegelijk warm en koud blazen kan de voorbode zijn van een stevige griep. Dit heeft echter alles te maken met ons toekomstige werkingsgebied.

In het jaarverslag van vorig jaar verwees ik reeds naar de grote immobiliteit die de sociale huisvestingssector in Vlaanderen heeft overspoeld. Anno 2022 is dit geen zier veranderd. Terwijl Brussel victorie kraait om de doorgevoerde hervorming kreunt de sector. De achterstand in de besteding van de leningsmachtigingen die de Vlaamse overheid toekent aan sociale huisvestingsmaatschappijen, was in 2022 nooit zo groot. En dat terwijl de nood aan nieuwe en gerenoveerde sociale woningen alleen maar groter is geworden. Bovendien is er enerzijds een reëel risico dat bij ministeriële gratie de waarde van het patrimonium buiten het toekomstige werkingsgebied zal verdampen tot een aalmoes terwijl anderzijds de financiële middelen bestemd voor sociale huisvesting wegstromen naar de privésector. In opiniestukken wordt al eens gewag gemaakt van een wanbeleid in plaats van een woonbeleid.

De in 2022 uitgevoerde actualisatie van de wachtlijst herbevestigt voornoemde nood naar betaalbare en degelijke huisvesting. Liefst 1014 gezinnen hopen op een nieuwe toekomst in Zele, Grembergen of Buggenhout via onze huisvestingsmaatschappij.

Het zijn deze kandidaat-huurders en onze zittende huurders die ons motiveren om er elke dag weer tegenaan te gaan. Het is een genoegen van dit te kunnen doen met een gemotiveerd team medewerkers. Mijn hoed af voor hetgeen met een krappe bezetting elke dag wordt gerealiseerd. Hoe met respect voor iedereen voortdurend wordt gewerkt aan een kwalitatieve en leefbare woonomgeving.

Ook onze medewerkers kijken vandaag uit naar de nieuwe werkorganisatie waarin zij morgen zullen terecht komen. Er liggen voldoende garanties op tafel om het loket in Zele als een volwaardig contactpunt te behouden binnen de nieuwe woonmaatschappij. Allicht zullen wij het vertrouwde gezicht van de gekende medewerkers ook in de toekomst nog in Zele kunnen ontmoeten.

Met het jaarverslag van 2022 sluiten wij een mooi hoofdstuk af en doen dit met een degelijk financieel resultaat. Wij kijken, samen met iedereen die de sociale huisvesting een warm hart toedraagt, hoopvol uit naar een woonmaatschappij die voor Zele en Hamme nieuwe bakens zal uitzetten.

Johan Anthuenis,  
voorzitter



# BOEKJAAR 2022

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw" wordt gehouden op donderdag 8 juni 2023. In overeenstemming met de wettelijke bepalingen en artikel 10 van de statuten verzoekt de raad van bestuur, om het voorliggende activiteiten- en jaarverslag over het werkjaar 2022 goed te keuren. Samen met dit uitgebreid verslag over de werking in 2022 verzoekt de raad van bestuur tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 die mee is opgenomen in deze bundel.



## **Administratief adres**

Acacialaan 49 W13

9240 Zele

Telefoon 052 45 62 00

e-mail: [info@gmvwzele.be](mailto:info@gmvwzele.be)

Website: [www.gmvwzele.be](http://www.gmvwzele.be)





# HOOFDSTUK 1

## BESTUURLIJKE WERKING EN ORGANISATIE

### 1.1 SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Anthuenis Johan, voorzitter  
Eikenlaan 53, 9240 Zele

Schiettecat Tom, ondervoorzitter  
Eekstraat 101, 9240 Zele

Liebaut Filip, bestuurder  
P. Heydensveer 9, 9160 Lokeren

Dierick Leen, bestuurster  
Hekkestraat 47, 9200 Grembergen

Quintelier Johan, bestuurder  
Ommegangstraat 138, 9240 Zele

De Munck Kathleen, bestuurster  
Vrije Heide 2, 9240 Zele

Van Laere Tamara, bestuurster  
Wezepoelstraat 99, 9240 Zele

Claes Bart, bestuurder  
Broekkouter 111, 9200 Baasrode

Huylenbroeck Johanna, bestuurster  
Lokerenbaan 65, 9240 Zele

Christiaens Glen, directeur  
Schuitje 43, 9290 Berlare

In artikel 6 van de statuten werd volgende verdeling van de mandaten tussen de aandeelhouders vastgelegd:

- Gemeente Zele: 4 vertegenwoordigers
- Stad Dendermonde: 2 vertegenwoordigers
- Provincie Oost-Vlaanderen: 1 vertegenwoordiger
- Andere aandeelhouders: 2 vertegenwoordigers

**De raad van bestuur vergaderde in 2022 op:**

- 22 januari (hybride)
- 19 februari (hybride)
- 19 maart
- 23 april
- 21 mei
- 18 juni
- 9 juli
- 27 augustus
- 17 september
- 4 oktober
- 15 oktober
- 19 november
- 17 december

Omwille van veiligheidsmaatregelen ingevolge Corona werden een aantal samenkomsten van het bestuursorgaan hybride georganiseerd.



## 1.2 SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ

Anthuenis Johan	Voorzitter
Schiettecat Tom	Ondervoorzitter
De Munck Kathleen	Bestuurster
Quintelier Johan	Bestuurder – plaatsvervangend lid
Christiaens Glen	Directeur

### Het directiecomité vergaderde in 2022 op:

- 13 januari
- 26 januari
- 11 februari
- 23 februari
- 3 maart
- 30 maart
- 13 april
- 27 april
- 18 mei
- 15 juni
- 28 juni
- 26 juli
- 26 augustus
- 6 september
- 28 september
- 12 oktober
- 3 november
- 8 december

## 1.3 DAGELIJKS BESTUUR

Anthuenis Johan	Voorzitter
Christiaens Glen	Directeur

## 1.4 PERSONEEL

### Algemene leiding

- Glen Christiaens, directeur

Het beloningspakket omvat salarisschaal A 2II (29.130 euro – 45.380 euro) van de Vlaamse overheid, een bedrijfswagen, maaltijd- en ecocheques en een groepsverzekering.

### Administratie (2 FTE)

- Annelies De Wilde  
Administratief medewerkster – boekhouding, administratie huurders
- Filip De Ridder  
Administratief medewerker – kandidaten, informatica, algemene administratie

### Technische dienst (3 FTE)

- Kathleen Hoogewys  
Administratief medewerkster – projectbegeleiding
- Chris Christiaens  
Onderhoudswerkman – onderhoud en herstellingen
- Peter De Bruycker  
Administratief medewerker – herstellingen, plaatsbeschrijvingen

Voor het onderhoud van de kantoren en de gemeenschappelijke delen van enkele appartementsgebouwen wordt beroep gedaan op 1 parttime medewerker (6u/week) via interim kantoor.

Ter ondersteuning van de administratieve diensten wordt ook 1 voormiddag per week beroep gedaan op Nolte Office.

### Vorming en opleiding personeel

Opleidingen georganiseerd door de VMSW of andere overheidsinstanties:

- Projectopvolging VMSW
- Disign and insulate
- Klankbord klimaatdoelstelling
- Technisch forum VMSW
- Opvang Oekraïense vluchtelingen
- WTCB – bouwknoppunten renovatie
- Meesterproef 2022 sociaal wonen
- Expertday collectieve renovatie
- Modulair bouwen VMSW
- Planningstool VMSW
- informaticaveiligheid

## 1.5 VORMING WOONMAATSCHAPPIJ HAMME – ZELE

In het jaarverslag van 2021 werd reeds een uitgebreide toelichting verstrekt omtrent het regelgevend kader en de strakke timing waarbinnen een en ander dient te gebeuren.

Vlaanderen wil dat de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) tegen 30 juni 2023 geïntegreerd worden tot één woonactor per gemeente of meerdere gemeenten samen: de woonmaatschappij.

Op 4 februari 2022 legde de Vlaamse Regering het werkingsgebied 'Denderregio-Noord' vast en bevestigde daarmee het werkingsgebied Hamme-Zele dat ook de voorkeur wegdroeg van de gemeenteraden in Hamme en Zele.

In dit werkingsgebied zijn momenteel de volgende actoren actief:

- De Zonnige Woonst (DZW);
- De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw (GMVW);
- Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Woonaksent
- SBK Dendermonde.

Na de verkenningsfase en (tussentijdse) beleidskeuzes werd het traject voor 'de vorming van de woonmaatschappij' bepaald. In eerste instantie werd opdracht gegeven aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen om samen met het sociaal verhuurkantoor de gekozen richting vorm te geven. De voorzitters en directeurs van DZW en GMVW zijn 'als stuurgroep' de trekkers in dit uitdagend traject.

De lokale besturen en algemene directie van beide sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor willen een nieuwe en toekomstgerichte organisatie voor de woonmaatschappij, met aandacht voor de huurders, de stakeholders en de medewerkers. Dit is een essentiële voorwaarde om tot efficiëntiewinsten en schaalvoordelen te komen.

### **2022: een aanloop naar 'de woonmaatschappij'**

Het uitgangspunt daarbij was om een traject te realiseren op de meest optimale juridische, financiële, technisch en operationele wijze. Dit werd op 4 juli 2022 geformaliseerd in een fusieprotocol: partijen beklemtonen dat ze de woonmaatschappij samen als partners oprichten.

Bij dit fusietraject worden de door de voormalige Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (nu Wonen in Vlaanderen) vooropgestelde 'prestatievelden' van de woonmaatschappij als kapstok gebruikt voor de organisatie op strategisch en operationeel niveau. Tegelijk wordt aan het feitelijk (operationeel) traject en het juridisch traject gewerkt i.f.v. de vorming van een woonmaatschappij met één gezamenlijke visie/missie en een nieuwe gedeelde bedrijfscultuur. Daarnaast werden verschillende thematische werkgroepen georganiseerd en werden ook externe partijen betrokken

bij dit traject. Op basis van hun expertise versterken ze de thematische werkgroepen:

- missie, visie en branding in samenwerking met A Brand Collective;
- organisatiestructuur en -ontwikkeling, HRM, processen en procedures in samenwerking met Obelisk;
- juridische begeleiding in samenwerking met Vandelanotte Legal;
- financieel advies en consultatie in samenwerking met de bedrijfsrevisoren van de betrokken fusiepartners;
- de coördinatie en de opvolging van het gehele fusietraject verloopt via een stuurgroep in samenwerking met Vanpoucke Consulting.

## Samen naar de Thuisbouwer

De toekomstige woonmaatschappij maakte in 2022 werk van de ontwikkeling van haar 'merk'. Dit deed ze op basis van strategische oefeningen, zoals workshops met de raden van bestuur, directeurs en medewerkers, en bevestigingen bij huurders en stakeholders. Deze participatieve oefening resulteerde in:

- een visie en missie;
- een nieuwe naam;
- een nieuw logo en een nieuwe huisstijl.

De naam voor de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Hamme en Zele is '**de Thuisbouwer**'.

**Missie:** *De Thuisbouwer bouwt aan betaalbaar, woonzeker, kwaliteitsvol en zorgzaam wonen.*

**Visie:** *Samen met onze klanten en partners bouwen we aan woonprojecten voor vandaag en morgen. De noden en wensen van de gezinnen en alleenstaanden met en zonder zorgaspect die op ons rekenen staan daarbij centraal. We kiezen voor projecten met een focus op sociale integratie en duurzaamheid. De woonmaatschappij wil een dynamische en financieel gezonde organisatie zijn. We willen dat de mensen die via ons huren of kopen, zich thuis voelen. In hun woning, in hun buurt... en ook bij elk contact met onze organisatie.*

Momenteel wordt o.a. werk gemaakt van een nieuwe website en de uitwerking van andere communicatiemiddelen.

## Organisatorisch en juridisch traject

I.f.v. een optimale integratie van de SVK- en SHM-activiteiten in onze toekomstige woonmaatschappij, wordt bijzondere aandacht besteed aan het aspect 'personeel'. Er werd en wordt gestreefd naar een optimaal evenwicht en onderlinge interactie tussen SHM- en SVK-activiteiten én -expertise, op korte én lange termijn. Dit betekent niet alleen het binnenhalen van SVK-expertise (en -personeel) maar ook het verder ontwikkelen en behouden van zowel de SVK-

als SHM-medewerkers en -expertise.

Een fusie van twee sociale huisvestingsmaatschappijen met elk een omvangrijk patrimonium is een grote uitdaging en een arbeidsintensief proces. De fusie van De Zonnige Woonst en Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw wil niet raken aan de werkzekerheid van de huidige medewerkers. De toekomstige organisatie wordt bepaald aan de hand van een nieuwe organisatiestructuur, organogram, uniforme processen, procedures en taken, hedendaagse werkmiddelen en HRM-beleid. De vorming van het nieuwe team wordt aldus afgestemd op de verwachtingen die aan de nieuwe woonmaatschappij worden gesteld.

Vanuit juridisch-technisch oogpunt en omwille van de efficiëntie (o.a. werkvolume, operationele impact, duurtijd traject, kosten/baten, ...) werd geopteerd voor de volgende juridische procedures:

- een fusie tussen DZW en GMVW 'door overname van GMVW door DZW';
- de omvorming van de cvba naar een besloten vennootschap (BV) en woonmaatschappij;
- de 'inkanteling van een bedrijfstak' van SVK Woonaksent (voor wat betreft het werkingsgebied) in de woonmaatschappij; en
- een 'partiële splitsing' van SBK Dendermonde (voor wat betreft het werkingsgebied) in de woonmaatschappij.

In de praktijk betekent dit dat enkel de rechtspersoon (ondernemingsnummer BE0405.085.262) van de overnemende maatschappij (DZW) wordt behouden en dat hierop een nieuwe organisatie ('de woonmaatschappij' met een nieuwe naam, nieuwe statuten, een nieuwe werking, ...) wordt gecreëerd.

Eind 2022 werd de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij ingediend bij Wonen in Vlaanderen. De erkenning als woonmaatschappij werd door de Minister verleend op 31 maart 2023. Deze gaat in na de juridische vorming / statutaire omvorming.

## **Klaar voor de toekomst in Hamme én Zele**

Het is de beleidsintentie dat de woonmaatschappij voor Hamme en Zele dé referentiepartner voor (sociaal) wonen wordt in beide gemeenten. Het samenbrengen van expertise en efficiëntie moet zorgen voor een professionele en klantvriendelijke dienstverlening, dicht bij de inwoners van Zele en Hamme. Beide sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over de deskundigheid om een actieve woonpartner te zijn voor de lokale besturen, én eveneens voor private actoren en zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Dit moet er voor zorgen dat – tijdens én na de vorming van de woonmaatschappij – de kandidaten, huurders en kopers de garantie hebben op een uitstekende dienstverlening en de nabijheid en bereikbaarheid van woonmaatschappij de Thuisbouwer.

## 1.6 100-JARIG BESTAAN VAN ONZE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Onze huisvestingsmaatschappij werd op 26 juni 1922 opgericht onder de benaming “Zeelse Bouwmaatschappij voor Goedkope Woningen”. Medio 2022 bestond de maatschappij bijgevolg 100 jaar.

In het weekend van 16 tot en met 18 september 2022 werd dit jubileum van de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw uitgebreid gevierd. Het braakliggende terrein van het project in de Lange Akker werd omgetoverd tot een heuse feestsite.

Op vrijdag 16 september werd een academische zitting en netwerkdiner georganiseerd voor het uitgebreide netwerk van partners (de lokale besturen in ons huidig werkingsgebied, de sociale diensten binnen het werkingsgebied, de collega’s in Hamme en het lokaal bestuur van Hamme, onze belangrijkste leveranciers, DDS Streekregisseurs, onze contacten binnen de Vlaamse administratie, de leden en oud-leden van de raad van bestuur, de aandeelhouders,...). Behalve een korte videoboodschap van de Vlaamse minister van Wonen en een feestrede door de voorzitter waren er onder de deskundige begeleiding van Friedl Lesage (Radio 1) diverse panelgesprekken waarbij verschillende aspecten van het sociaal wonen werden belicht. Zowel vanuit bekende Zelenaars die opgroeiden in een sociale woning, vanuit het lokale beleid, de ruimtelijke ordening en de architectuur alsook vanuit enkele huurders.

De feesttent was voor de gelegenheid gedecoreerd met bedrukte pancarten die de geschiedenis van de GMVW weergaven. Met de redactie van het jaarboek van de Heem- en Oudheidkundige Kring in Zele werd afgesproken dat naar aanleiding van dit 100-jarig bestaan en de voorziene fusieoperatie waarbij de maatschappij eigenlijk zal ophouden van te bestaan, er een ruime bijdrage wordt voorzien in de editie van het jaarboek van 2023.

In dit feestweekend stonden de huurders centraal. Op zaterdag 17 en zondag 18 september werd telkens een buurtfeest met kinderanimatie georganiseerd voor al onze huurders. Zij konden op de dag naar hun keuze genieten van een reuze-BBQ. De medewerkers van de huisvestingsmaatschappij waren daarbij telkens ook manifest aanwezig om in deze gemoedelijke sfeer te luisteren naar de verhalen, de noden en de vragen van de huurders.







## HOOFDSTUK 2

# BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de evolutie van het patrimonium per gemeente van het werkgebied. Tevens wordt een toelichting gegeven bij de stand van zaken van de diverse bouw- en renovatieprojecten alsook de inspanningen om gronden en panden te verwerven voor de realisatie van toekomstige sociale woonprojecten.

Tevens bevat dit verslag een analyse die het de huisvestingsmaatschappij moet toelaten om bij de realisatie van toekomstige projecten het aanbod nog beter af te stemmen op de noden van de kandidaat-huurders en dit zowel naar typologie van de woning als naar geografische locatie. Ook de woonbehoefte in relatie tot de gezinssamenstelling en de leeftijd van de kandidaat-huurders wordt per gemeente van het werkgebied weergegeven.

In het kader van een goede samenwerking tussen de GMVW en de lokale besturen van Zele, Grembergen (Dendermonde) en Buggenhout werd ook in 2022 deelgenomen aan het lokale woonoverleg van elk van de gemeenten in het werkgebied.

## 2.1 OVERZICHT VAN HET PATRIMONIUM PER GEMEENTE

### WOONGELEGENHEDEN TE ZELE

Wijknaam	Gebouwd	Verkocht voor 2022	Verkocht in 2022	Nog in eigendom
Roskotstraat	26	26	0	0
Burg. Van Ackerwijk	282	176	0	106
Nieuwe en Oude Kouterdreef	40	28	0	12
Tuinwijk	267	164	0	103
Wilgenhof	22	0	0	22
Appartementen Tuinwijk	40	4	0	36
Bloemenwijk	90	26	0	64
Schrijverswijk	23	3	0	20
Schrijverswijk	36	5	0	31
Vrije Heide (Heikant)	11	0	0	11
Zwaanstraat	2	0	0	2
St. Antoniusstraat	14	0	0	14
Elststraat – Kanonstraat	19	0	0	19
Kouter 93	7	0	0	7
Zwaanstraat	8	0	0	8
Heikant	15	0	0	15
De Deckerstraat	8	0	0	8
Durmen	8	0	0	8
Gentsesteenweg	6	0	0	6
Scheldestraat	6	0	0	6
Wezepoelstraat	4	0	0	4
Kouter – Oude Kouterdreef	13	0	0	13
Gustaaf Francoisstraat	17	0	0	17
Klein Ruiveld	22	0	0	22
Basile De Loosestraat – Elststraat	16	0	0	16
Van Hese dreef/Kouter 101	15	0	0	15
Plezantstraat	11	0	0	11
Berkenhof	57	0	0	57
Drieputtenstraat	4	0	0	4
<b>TOTAAL ZELE</b>	<b>1089</b>	<b>432</b>	<b>0</b>	<b>657</b>

App tuinwijk:

- 2 appartementen werden ingenomen als vergaderzaal
- 2 app werden vernield ingevolge gasontploffing

## WOONGELEGENHEDEN TE GREMBERGEN

Wijknaam	Gebouwd	Verkocht voor 2022	Verkocht in 2022	Nog in eigendom
Smidsestraat	30	26	0	4
Gaverstraat	17	9	0	8
Ganzegavers / Hamsesteenweg	69	14	0	55
Reynoutstraat	8	0	0	8
Appartementen Dr. Haekstraat	5	0	0	5
Sportpleinstraat - Krekelhoek	17	0	0	17
Bakkerstraat (zipper)	8	0	0	8
<b>TOTAAL GREMBERGEN</b>	<b>154</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>105</b>

## WOONGELEGENHEDEN TE BUGGENHOUT

Wijknaam	Gebouwd	Verkocht voor 2022	Verkocht in 2022	Nog in eigendom
Linden- en Dennendreef	30	28	0	2
Elzendreef/Dennendreef/ Maalderijstraat/Najaarsdroom	34	25	2	7
Herfstpark	8	0	0	8
Jules Andriespark	35	7	0	28
Lentepark	22	8	0	14
Varentstraat	5	0	0	5
Hanenstraat 69/71	6	0	0	6
Broekstraat	4	0	0	4
Hanenstraat III	7	0	0	7
Ravenstraat	7	0	0	7
Kerkstraat (woningen in beheer)	7	0	0	7
<b>TOTAAL BUGGENHOUT</b>	<b>165</b>	<b>68</b>	<b>2</b>	<b>95</b>
	<b>1408</b>	<b>549</b>	<b>2</b>	<b>857</b>

## 2.2 OVERZICHT TOEWIJZINGEN, LEEGSTAND EN HUURACHTERSTAND

### ONDERVERDELING PER WIJK > ZELE

Bouw- jaar	Wijknaam	Leegstaand op 31/12	Toegewezen	Achterstal op 31/12
1952	30w Burg. Van Ackerwijk	0	1	3.00
1951	48w Burg. Van Ackerwijk	0	0	0
1952	56w Burg. Van Ackerwijk	0	2	634.51
1955	48w Burg. Van Ackerwijk	0	2	507.81
1955	56w Burg. Van Ackerwijk	0	1	238.04
1956	32w Burg. Van Ackerwijk	0	0	0.72
1957	12w Burg. Van Ackerwijk	1	2	0
1959	N & O Kouterdreef	0	0	0
1965	165w Tuinwijk	0	0	0
2019	Wilgenhof	0	1	0
1972	24w Tuinwijk	1	1	634.57
1974	32w Tuinwijk	0	0	0
1978	20w Tuinwijk	0	0	617.43
1979	26w Tuinwijk	1	0	1.59
1975	28 appartementen	9	0	0
1980	10 appartementen	0	0	0
2019	22 w Wilgenhof	0	0	0
1982	90w Bloemenwijk	0	2	2196.45
1991	14w Schrijverswijk	0	0	0
1993	9w Schrijverswijk	0	0	0
1997	18w Domus Flandria	0	0	3501.26
2000	18w Paul Van Ostaijenstraat	0	1	771.09
2001	Vrije Heide (Heikant)	0	0	0
2002	Zwaanstraat	0	0	0
2007	Zwaanstraat	0	0	0
2004	Elststraat - Kanonstraat	0	1	1480.48
2007	Rinkhout/St-Antoniusstraat	1	0	1574.81
2007	Kouter 93	0	0	0
2008	Heikant	0	0	594.51
2008	De Deckerstraat	1	0	0
2009	Durmen	0	1	0
2009	Gentsesteenweg	0	0	0
2010	Scheldestraat (Avermaat)	1	0	0
2010	Wezepoelstraat	0	0	1132.11
2010	Oude Kouterdreef	0	1	0
2010	Kouterstraat 173	0	2	0

2015	Gustaaf Francoisstraat	0	0	1316.22
2015	Klein Ruiveld	1	1	2.32
2015	B. De Loosestraat – Elststr.	0	1	0
2017	Van Hesedreef – Kouter	1	1	1001.00
2017	Plezantstraat	0	1	0
2021	Berkenhof	0	10	1546.60
2021	Drieputtenstraat	0	0	234.15
	garages			266.20

## ONDERVERDELING PER WIJK > GREMBERGEN

Bouw-jaar	Wijknaam	Leegstaand op 31/12	Toegewezen	Achterstal op 31/12
1964	Smidsestraat	0	0	0
1970	Gaverstraat	0	0	0
1980	Ganzegavers	1	3	1987.39
2001	Reynoutstraat	0	0	0
2010	Dokter Haekstraat	0	0	0
2019	Sportpleinstraat/Krekelhoek	0	1	0
2022	Bakkerstraat (zipper)	0	8	0

## ONDERVERDELING PER WIJK > BUGGENHOUT

Bouw-jaar	Wijknaam	Leegstaand op 31/12	Toegewezen	Achterstal op 31/12
1964	Linden- en Dennendreef	1	0	0
1970	Elzen- Dennendreef/ Maalderijstraat / Najaarsdroom	3	0	0
1981	Jules Andriespark	0	1	755.20
1986	Lentepark	0	1	123.49
2020	Herfstpark	6	0	0
2013	Varentstraat	0	1	0
2013	Hanenstraat 69/71	0	1	0
2014	Broekstraat	0	0	0
2014	Hanenstraat 111	0	1	0
2015	Ravenstraat	0	0	0
2019	Kerkstraat WIB*	0	2	0
	<b>TOTAAL</b>	<b>28</b>	<b>51</b>	<b>21.120,95</b>

### Begrippenverklaring

- Leegstaand: woningen die leeg staan op datum van 31/12/2022
- Toegewezen: aantal woningen toegewezen in 2022
- Huurachterstallen: op 31/12/2022 genoteerd per wijk.

## GARAGES

Wijknaam	Gebouwd	Verkocht	Verhuurd	Leegstaand
garages Tuinwijk Dennenlaan	26	2	21	3
garages Tuinwijk Acacialaan	12	0	12	0
garages Tuinwijk Eikenlaan	8	0	7	1
garages Tuinwijk Dennenlaan	9	0	9	0
garages Sint Antoniusstraat	7	0	6	1
garages Burg. Van Ackerwijk	10	0	10	0
garages Durmen	3	0	3	0
garages Heikant	9	0	9	0
garages Gentsesteenweg	16	0	16	0
garages Basile De Loosestraat	2	0	2	0
garages Gustaaf Francoisstraat	17	0	17	0
garages Klein Ruiveld	9	1	8	0
garages Scheldestraat	6	0	5	1
garages Plezantstraat	14	0	14	0
garages Weverijstraat	28	0	26	2
garages Berkenhof	16	0	15	1
garages Gaverstraat	12	0	12	0
garages Reynoutstraat	7	0	7	0
garages Dr. Haekstraat	5	0	5	0
garages Varentstraat	5	0	5	0
<b>TOTAAL</b>	<b>221</b>	<b>3</b>	<b>209</b>	<b>9</b>

1 garage in de tuinwijk wordt als stockage door de GMVW zelf gebruikt.

1 garage wordt gratis ter beschikking gesteld aan het Tuinwijkcomité.

1 garage wordt gratis ter beschikking gesteld van Mama's in Nood, een hulporganisatie voor mensen in armoede, gevestigd in Zele.

## HUURACHTERSTAND

49 huurders zijn op 31/12/2022 nog achterstallige huur verschuldigd, waarvan :

- 15 huurders meer dan 1 maand
- 34 huurders minder dan of gelijk aan 1 maand

Voor de garages was er op 31/12/2022 266,20 euro aan achterstallige huur.

Het totale bedrag aan achterstallige huur van woningen, appartementen en garages bedroeg op 31/12/2022 : 21.120,95 euro. In het hoofdstuk inzake de betaalbaarheid wordt verder ingegaan op de huurachterstallen.



## 2.3 PATRIMONIUM VOLGENS PROFIEL VAN DE WONINGEN

Eind 2022 bestond het patrimonium van de huisvestingsmaatschappij uit totaal 857 woningen en appartementen (zie 2.1) en 221 afzonderlijke garages, waarvan respectievelijk 829 en 209 in verhuuring.

### Hierna een onderverdeling per gemeente:

#### Gemeente Zele

366	gezinswoningen
248	appartementen
2	appartementen voor rolstoelgebruikers
8	woningen voor rolstoelgebruikers
33	seniorenwoningen
192	garages

#### Deelgemeente Grembergen (Dendermonde)

72	gezinswoningen
3	woningen aangepast aan rolstoelgebruikers
18	appartementen
12	seniorenwoningen
24	garages

#### Gemeente Buggenhout

54	gezinswoningen
32	appartementen
1	appartement aangepast aan rolstoelgebruikers
8	seniorenwoningen
5	garages

### Onderverdeling van de verhuurde woningen per gemeente volgens het aantal slaapkamers:

#### Gemeente Zele (640 woningen en appartementen in verhuuring)

68	gezinswoningen met 4 slaapkamers
208	gezinswoningen met 3 slaapkamers
87	gezinswoningen met 2 slaapkamers
21	seniorenwoningen met 1 slaapkamer
12	seniorenwoningen met 2 slaapkamers
6	woningen aangepast aan rolstoelgebruikers met 2 slaapkamers
2	woningen aangepast aan rolstoelgebruikers met 1 slaapkamer

- 13 appartementen met 4 slaapkamers
- 22 appartementen met 3 slaapkamers
- 105 appartementen met 2 slaapkamers
- 93 appartementen met 1 slaapkamer
- 1 appartement met 2 slaapkamers aangepast voor rolstoelgebruikers
- 1 appartement met 1 slaapkamer aangepast voor rolstoelgebruikers
- 3 studio's

17 woonegelegenheden staan leeg:

- 9 appartementen met 2 slaapkamers ingevolge geplande renovatiewerken
- 2 gezinswoningen met 3 slaapkamers in afwachting van verhuring
- 1 gezinswoningen met 2 slaapkamers in afwachting van verhuring
- 1 seniorenwoning met 1 slaapkamer in afwachting van verhuring
- 2 appartementen met 2 slaapkamers in afwachting van verhuring
- 1 appartement met 1 slaapkamer in afwachting van verhuring
- 1 studio in afwachting van verhuring

#### Deelgemeente Grembergen (104 woningen en appartementen in verhuring)

- 2 gezinswoningen met 4 slaapkamers
- 59 gezinswoningen met 3 slaapkamers
- 9 gezinswoningen met 2 slaapkamers
- 12 seniorenwoningen met 1 slaapkamer
- 2 gehandicaptenwoningen met 3 slaapkamers
- 1 appartement met 3 slaapkamers
- 10 appartementen met 2 slaapkamers
- 8 appartementen met 1 slaapkamer
- 1 gehandicaptenwoning met 1 slaapkamer

1 woonegelegenheid staat leeg:

- 1 gezinswoning met 3 slaapkamers in afwachting van renovatie

#### Gemeente Buggenhout (85 woningen en appartementen in verhuring)

- 1 gezinswoning met 4 slaapkamers
- 47 gezinswoningen met 3 slaapkamers
- 2 gezinswoningen met 2 slaapkamers
- 4 seniorenwoningen met 1 slaapkamer
- 1 appartementen met 3 slaapkamers
- 18 appartementen met 2 slaapkamers
- 11 appartementen met 1 slaapkamer
- 1 appartement aangepast voor rolstoelgebruikers met 1 slaapkamer

10 woonegelegenheden staan leeg:

- 6 seniorenwoningen in afwachting van de sloop
- 4 gezinswoningen in afwachting van renovatie

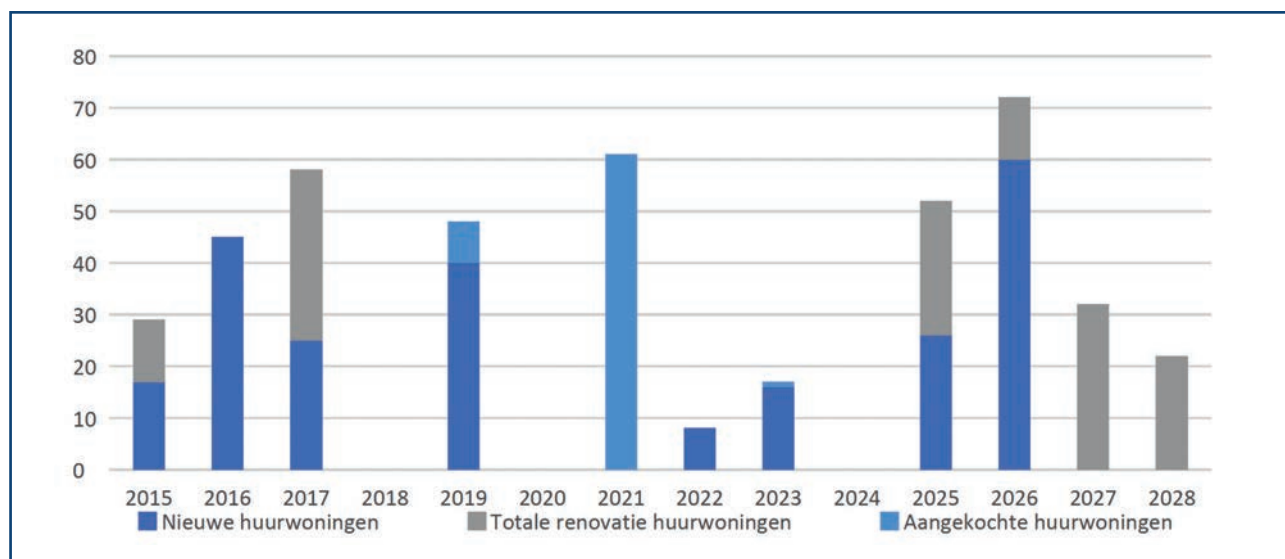
## 2.4 EINDE CONTRACTEN / VERTROKKEN HUURDERS

In 2022 kwamen 47 woningen vrij:

- 14 woningen kwamen vrij na mutatie van de huidige huurder naar een beter aangepaste woning.
- 15 woningen kwamen vrij na het overlijden van de huurder of opname in het rusthuis
- 6 woningen kwamen vrij aangezien de huurder in de privé ging huren
- 8 huurders kochten een eigen woning op de privémarkt
- 4 huurders werden door ons uit hun woning gezet na gerechtelijke procedure

## 2.5 GROND- EN PANDENBELEID

### Overzicht nieuwe realisaties en totaal renovaties – opgeleverd en gepland



### Voorkooprechten

In uitvoering van Boek 5, Deel 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 – artikelen 5.76 tot en met 5.81 – krijgt de GMVW voorkooprechten aangeboden van gronden en panden. Deze worden allemaal individueel bekeken en beoordeeld op de mogelijkheden om een project te realiseren. In 2022 leidde één aanbod nl. voor de woning Kastanjelaan 32 te Zele tot de opstart van de aankoop van dit pand. Op 17 december 2022 keurde de raad van bestuur de aankoop goed voor deze

woning voor een bedrag van 220.000 euro. Begin 2023 werd de notariële akte getekend waardoor deze woning van dan af ook officieel eigendom is van onze maatschappij.



## Onderzoek mogelijke projecten

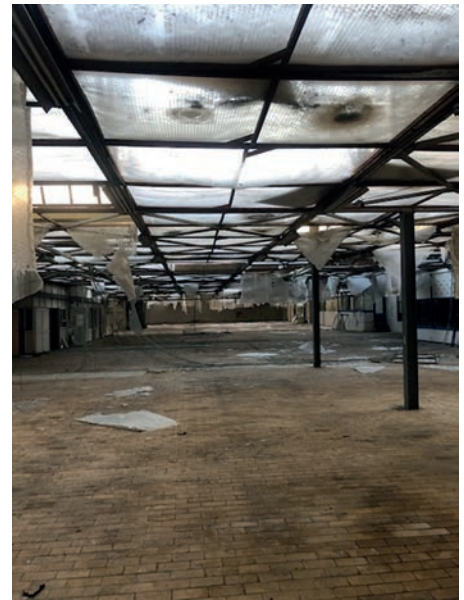
Er werd onderzocht of een project mogelijk was op de Markt te Zele. Na contact met de dienst Ruimtelijke Ordening van het lokaal bestuur bleek een project hier niet haalbaar.

## Brownfield Vanhassels

Op 11 juni 2021 gaf de Vlaamse Regering haar formele goedkeuring aan een addendum aan de Brownfieldconvenant Vanhassels te Zele waarbij de GMVW officieel toetrad als actor tot de convenant die dateerde van december 2018.

Het Brownfieldproject "163. Zele – Vanhassels" beoogt de voormalige bedrijfssite van het confectiebedrijf Vanhassels na sloop en sanering te herontwikkelen tot een gemengd woon- en zorgproject.

De ambitie van het Brownfieldproject is om te komen tot een duurzaam geïntegreerd woon- en zorgproject, bestaande uit een 18-tal units met (een) polyvalente ruimte(s), met daaraan gekoppeld een aanbod aan zorg voor mensen met een zorgvraag en ondersteuningsnood en een 15-tal huurwoningen en dit in een groene omgeving met een grote, publiek toegankelijke binnentuin die dienst doet als groene parkzone met een zachte verbinding voor voetgangers en fietsers.



In 2022 werd een aankoopcompromis ondertekend met de familie Van Hassel. Vooral de definitieve notariële akte kan worden verleden dienen nog een aantal (administratieve) obstakels inzake de aanwezige lichte bodemverontreiniging te worden genomen bij de OVAM. De GMVW wordt hierbij ondersteund door de firma Revive die een expert is inzake de ontwikkeling van Brownfieldsites.



Eind 2022 werden ook de nodige afspraken gemaakt voor een infomoment voor de buurt dat werd vastgelegd voor begin 2023.

Aanvankelijk werd voor de huurwoningen gedacht aan een systeem bescheiden wonen doch dit lijkt binnenkort achterhaald te worden door de nieuwe regelgeving inzake geconventioneerde huren. Het is daarbij de bedoeling om private initiatiefnemers en woonmaatschappijen via een subsidie financieel te motiveren om woonprojecten met sociale en geconventioneerde huurwoningen te realiseren. Op 23 december 2022 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit hierover een eerste keer principieel goed.

Een geconventioneerde huurwoning is een woning die een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij bouwt en nadien verhuurt aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Hoe dit concreet vorm kan krijgen zal de komende periode blijken als de regelgeving en de uitvoeringsmogelijkheden helemaal duidelijk zijn.

## **2.6 BOUWWERKEN IN ONTWERPFASE**

### **2.6.1 Huurappartementen en -woningen te Grembergen en Buggenhout**

Gezien de onduidelijkheid inzake een degelijke (financiële) compensatie voor de (reeds) gedane investeringen bij de overdracht (aan de nieuwe woonmaatschappij die de enige toekomstige actor is voor die gemeenten) van op te starten of nieuwe projecten buiten het toekomstige werkingsgebied, werd eerder reeds beslist van deze werken niet aan te besteden. Dit betekent dan ook dat er geen werken in uitvoering zijn in de gemeenten Grembergen (Dendermonde) en Buggenhout.

Heel concreet werden drie projecten in de koelkast gestopt waarvoor de ontwerpen volledig klaar zijn voor uitvoering:

- de nieuwbouw van 55 aanleunflats en huurappartementen op de site Najaarsdroom – Herfstpark te Buggenhout
- de totaalrenovatie van 11 onverhuurbare huurwoningen in de Elzen-, Linden-, Dennendreef en Maalderijstraat te Buggenhout
- de nieuwbouw van een project huurappartementen te Grootzand in Grembergen (Dendermonde)

Woonmaatschappij Stek92 blijkt niet geïnteresseerd in de projectgrond Najaarsdroom / Herfstpark en ook niet in de aankoop van de te renoveren onverhuurbare woningen.

## 2.6.2 Huurwoningen Narcis-, Orchidee- en Mimosalaan, Zele

De GMVW heeft in deze wijk nog 64 van de 90 in 1982 gerealiseerde woningen in eigendom. Gezien de verschillende werken die aan deze woningen dienden te gebeuren werd door de raad van bestuur eerder beslist van tot een totaalrenovatie van deze woningen over te gaan. De bedoeling is hier van de wijk volledig de restylen. Er zijn opportuniteiten om het totaalbeeld te veranderen door meer groene bruikbare zones te ontwikkelen en meer doorwaadbaarheid te creëren. Dit in een poging om de woonkwaliteit te verbeteren en in te zetten op een duurzame energievoorziening.

Behalve de visie van het aan te stellen ontwerpteam zal de GMVW beroep doen op diverse instanties teneinde tot een nieuwe visie op deze wijk te komen. Dit via ondersteuning die wordt aangeboden door onder meer de provincie Oost-Vlaanderen (renovatieadvies, gewoontebreker,..) en initiatieven zoals LabLand.

De herinrichting van deze wijk wordt niet enkel gebaseerd op de bestaande bebouwing, ook wordt er rekening gehouden met de huidige bewoners en de wachtlijsten. Er wordt geopteerd om de wijk herin te richten met een diversiteit aan typologieën. Op basis van de huidige gezinssamenstelling in deze wijk komt men tot de conclusie dat er maar 26 gezinnen hun huidige woning rationeel bezetten, het overige deel woont te groot (onderbezet). De vraag naar kleine type woningen zal in het nieuwe ontwerp beantwoord worden.

64 woningen / appartementen

Planning aanstellen bouwteam

2022 – 2023

Opmaak aanbestedingsdossier

2023 – 2024

Geplande uitvoering – INFRA en Bouw

2024 – 2029

Raming

12.542.180,00 euro

Stand van zaken 31/12/2022

Selectiefase bouwteam



### 2.6.3 Huurwoningen Lokerenbaan – Huis Ten Halve, Zele

30 woningen / appartementen	
Planning aanstellen bouwteam	2022 – 2023
Opmaak aanbestedingsdossier	2023 – 2024
Geplande uitvoering – INFRA en Bouw	2024 – 2027
Raming	5.500.000,00 euro
Stand van zaken 31/12/2022	Selectiefase bouwteam

### 2.6.4 Aanleunflats Lange Akker, Zele

De provincie Oost-Vlaanderen heeft een oproep gedaan om projecten voor kwetsbare doelgroepen te stimuleren en stelt hiervoor subsidies ter beschikking. Onze aanleunflats zullen “aanleun” bij een woonzorgcentrum met de mogelijkheid om beroep te doen op een woonassistent en op noodzorg (via een oproepsysteem). Voor de toewijzing zal een doelgroep dienen omschreven die ondanks de zelfstandige vorm van wonen kwetsbaar zijn gezien de leeftijd of gezien reeds eerder gehuisvest in een erkende woonzorgvoorziening. De doelgroep zou daarbij niet worden beperkt tot ouderen maar naar alle kandidaat-huurders voor wie een aanleunflat de meest geschikte woonvorm is omwille van hun zorgbehoefte.

Tevens wordt getracht om een oplossing te bieden voor de huidige problematiek inzake de 30 erkende assistentiewoningen van het Lindenhof in Zele. Hiervoor begint vanaf 2023 een uitfasering (over drie jaar) van de erkenning te lopen. De te realiseren entiteiten zullen niet enkel een oplossing bieden voor de bewoners die nu zonder woning dreigen te vallen maar ook voor de zittende huurders die in een te grote en niet aangepaste woning wonen. Op die wijze zouden ook gezinswoningen vrijkomen met de mogelijkheid om de wachtlijst in te korten.

Uit de typologie van de huidige assistentiewoningen, 1 slaapkamer – 2 inwoners (type ½), én de grote vraag op onze wachtlijsten, werd eerder beslist om te opteren voor 26 entiteiten bestaande uit 1 slaapkamer (2 personen). De senioren krijgen de mogelijkheid van langer zelfstandig te blijven wonen gezien de nabijheid van professionele hulp. De centrale positie van ons project geeft de bewoners bovendien de kans zich te richten tot diverse thuis- en ouderenzorgdiensten die actief zijn in Zele.

Vanuit het project van de GMVW zal er een veilige verbinding gecreëerd worden met het achterliggend woonzorgcentrum de Vliet, uitgebaat door het zorgnetwerk vzw Trento. Tevens wordt een zachte verbinding gerealiseerd via ons project dat connectie geeft met de Koevliet als zorgstraat (OCMW, dagziekenhuis St-Blasius, Villa Vip).

Onze subsidieaanvraag zal begin 2023 worden ingediend waarna wij worden uitgenodigd op de advies commissie.



26 aanleunflats	
Planning uitvoering – INFRA	2023
Planning uitvoering – BOUW	2023 – 2025
Raming	2.943.325,00 euro
Ontwerper	2 DVW architecten bvba, Antwerpen
Stand van zaken 31/12/2022	Opmaak aanbestedingsdossier

### 2.6.5 Huurappartementen Acacia-, Platanen-, Eiken- en Olmenlaan, Zele

Deze gefaseerde totaalrenovatie van 26 appartementen met de heropbouw van 2 door een gasontploffing vernielde appartementen zal een aanvang nemen in september van 2023. Door de gevelisolatie dient de rooilijn te worden aangepast en het binnengebied zal worden gekocht uit het openbaar domein teneinde de realisatie van geothermie mogelijk te maken.

28 appartementen	
Planning uitvoering – BOUW	2023 – 2027
Raming	5.302.463,00 euro
Ontwerper	Architectenbureau Steven Van Hecke BVBA, Zele
Stand van zaken 31/12/2022	Opmaak aanbestedingsdossier

### 2.6.6 Huurappartementen en -woningen Stokstraat, Zele

In mei 2022 kreeg de GMVW de kans om deel te nemen aan de meesterproef met de bedoeling om jonge startende architecten en kunstenaars vertrouwd te maken met een overheidsopdracht. In samenwerking met het team van de Vlaamse Bouwmeester, het platform Kunst in Opdracht en een aangeduide meter of peter tracht men een kwalitatief publiekelijke of private ruimte in relatie tot wonen te bevorderen.

Een deel van dit project stelt de GMVW beschikbaar voor de Meesterproef (gebouw en kunstwerk), daar waar de ontmoetingsruimte reeds was voorzien in de planning.

Het uitgangspunt van zowel de ontmoetingsruimte als het concept van het te realiseren kunstwerk is 'ontmoeting'. Samen dienen zij een plaats te creëren waar diverse activiteiten kunnen doorgaan met diverse doelgroepen. Deze plaats moet een plek worden van jong tot oud, van autochtonen tot allochtonen, van burens die palen aan het projectgebied tot verre burens... Er zal gestreefd worden om activiteiten van het wijkcomité of van de volkstuiniers onder te brengen in het totale ontwerp/concept.

In 2022 werd het project van de GMVW weerhouden en na de ontmoetingsdag zijn de geselecteerde architecten en kunstenaars gestart met hun ontwerp. In het voorjaar van 2023 zal de effectieve aanstelling plaats vinden.

30 huurappartementen en -woningen

Planning uitvoering – INFRA	2023 – 2027
Planning uitvoering – BOUW	2023 – 2026
Raming	5.831.740 euro
Ontwerper	2 DVW architecten bvba, Antwerpen
Stand van zaken 31/12/2022	Opmaak aanbestedingsdossier

## 2.7 OPGELEVERDE BOUWWERKEN

### 2.7.1 Bakkerstraat, Grembergen

In juli 2022 hebben 8 huurders de sleutel mogen ontvangen van hun nieuwbouw appartement te Bakkerstraat, Grembergen. Op het gelijkvloers niveau bevinden zich 2 entiteiten met 1 slaapkamer, op de 1ste verdieping zijn er 6 entiteiten met 1 en 2 slaapkamers.



De realisatie omvat één woning die specifiek aangepast is voor een rolstoelgebruiker.

8 wooneenheden

Aanvangsdatum	14/09/2020
Datum voorlopige oplevering	21/04/2022
Bestelbedrag	1.360.237,91 euro
Uitvoeringsbedrag	1.642.652 ,82 euro
Ontwerper	Architectenbureau Ca-Sa, Dendermonde
Aannemer	Everaert – Cooreman nv, Overmere

## 2.7.2 Magdalenastraat / Naaldkantstraat, Zele

Ook dit project is afgewerkt. Vooraan in de Magdalenastraat zijn er 2 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en achteraan 11 nieuwbouwappartementen. De woning in de Naaldkantstraat werd omgevormd tot 3 appartementen. Eind 2022 mochten reeds 15 huurders de sleutel van hun nieuwe woongelegenheden in ontvangst nemen. Voor de laatste huurder wordt nog gewerkt aan een begeleidingsovereenkomst.

Gezien de oplevering in 2022 wordt dit aantal woongelegenheden nog toegevoegd aan het Bindend Sociaal Objectief voor de gemeente Zele. Bij een volgende realisatie zal dit worden overschreden.



Van de 16 toewijzingen zijn er 5 mutaties in het kader van een onderbezetting.

16 woongelegenheden

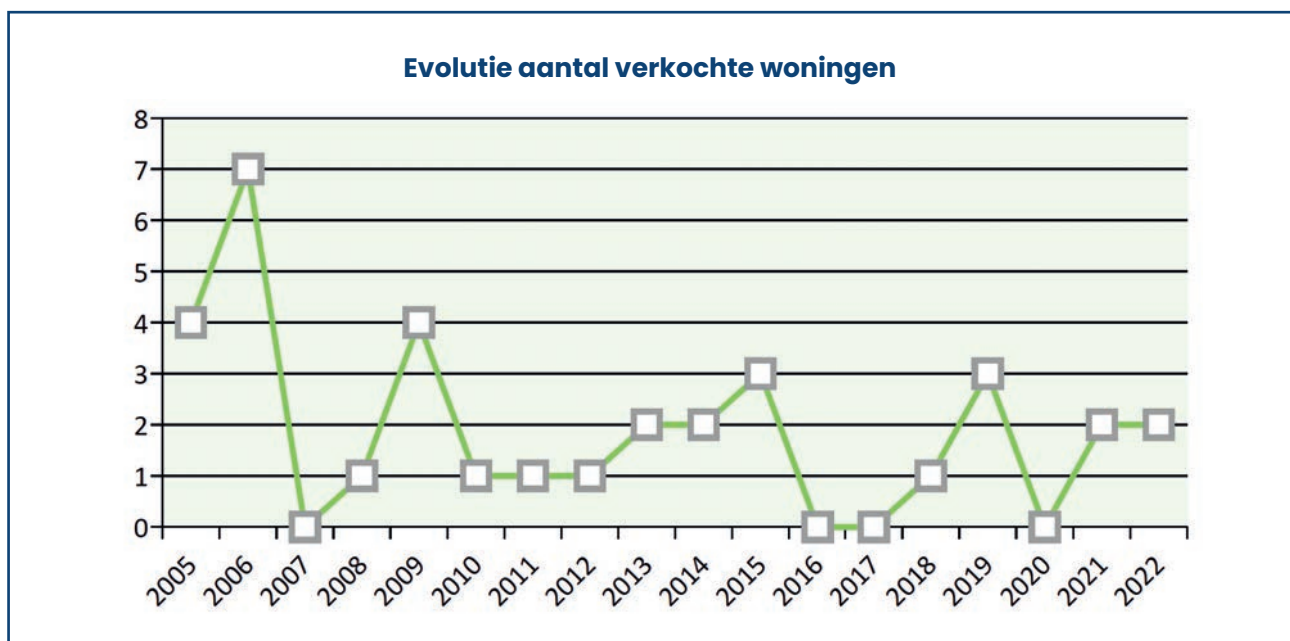
Aanvangsdatum	11/01/2021
Datum voorlopige oplevering	02/12/2022
Bestelbedrag	1.914.570,60 euro
Uitvoeringsbedrag	2.369.335,20 euro
Ontwerper	Architectenbureau Steven Van Hecke BVBA, Zele
Aannemer	Everaert – Cooreman nv, Overmere

## 2.8 VERKOOP VAN PATRIMONIUM

Tijdens het kalenderjaar 2022 werden er 2 woningen openbaar verkocht. Het betreft hier twee onverhuurbare woningen die aanvankelijk waren opgenomen in een totaalrenovatieproject:

- Dennendreef 2 te Buggenhout (197.000,00 euro)
- Lindendreef 8 te Buggenhout (204.000,00 euro)

Er werd tevens beslist om nog 2 onverhuurbare woningen waarvan de renovatiekosten onverantwoord hoog zouden oplopen, openbaar te verkopen via het online verkoopplatform Biddit. De dossiers werden eind 2022 opgestart maar de effectieve verkoop zal plaatsvinden in 2023. In overleg met Toezicht werden de woningen eerst aangeboden aan Stek92.



## 2.9 EVOLUTIE VAN DE WACHTLIJST

In 2022 registreerde de huisvestingsmaatschappij 360 nieuwe unieke inschrijvingen. Dit is een daling ten opzichte van voorgaande jaren. Het niveau ligt ook lager dan voor de Corona-pandemie.

### 2.9.1 Globaal overzicht van de wachtlijst

Het aantal kandidaat-huurders op 31 december 2022 was onderverdeeld per gemeente van het werkgebied:

- Zele: 904 kandidaat-huurders
- Grembergen: 756 kandidaat-huurders
- Buggenhout: 626 kandidaat-huurders

Het is zo dat één kandidaat voor meer dan één deellijst kan inschrijven. Het zijn dus geen unieke inschrijvingen.

### 2.9.2 Overzicht wachtlijsten – gezinssamenstelling en leeftijd

#### Gemeente Zele

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				
Gezinssamenstelling	18-29	30-54	55-64	65+	TOTAAL
Alleenstaande	92	135	73	57	<b>357</b>
Alleenstaande + 1 kind	15	69	13	0	<b>97</b>
Alleenstaande + 2 kinderen	8	56	4	0	<b>68</b>
Alleenstaande + 3 kinderen	4	29	2	1	<b>36</b>
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	34	1	0	<b>35</b>
Koppel zonder kind	6	20	17	22	<b>65</b>
Koppel + 1 kind	4	29	11	1	<b>45</b>
Koppel + 2 kinderen	6	52	7	0	<b>65</b>
Koppel + 3 kinderen	2	63	9	1	<b>75</b>
Koppel + 4 of meer kinderen	1	53	7	0	<b>61</b>
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>540</b>	<b>144</b>	<b>82</b>	<b>904</b>
<b>TOTALEN</b>					
Huishoudens zonder kinderen	98	155	90	79	<b>422</b>
Huishoudens met kinderen	40	385	54	3	<b>482</b>
<i>daarvan met 1 kind</i>	19	98	24	1	<b>142</b>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	21	287	30	2	<b>340</b>

## Deelgemeente Grembergen (Dendermonde)

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				
	18-29	30-54	55-64	65+	TOTAAL
Alleenstaande	96	122	43	27	<b>288</b>
Alleenstaande + 1 kind	17	53	14	0	<b>84</b>
Alleenstaande + 2 kinderen	11	50	4	1	<b>66</b>
Alleenstaande + 3 kinderen	6	26	3	0	<b>35</b>
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	23	0	1	<b>25</b>
Koppel zonder kind	9	15	10	11	<b>45</b>
Koppel + 1 kind	6	25	7	0	<b>38</b>
Koppel + 2 kinderen	6	43	5	0	<b>54</b>
Koppel + 3 kinderen	1	53	8	2	<b>64</b>
Koppel + 4 of meer kinderen	11	43	3	0	<b>57</b>
<b>Totaal</b>	<b>164</b>	<b>453</b>	<b>97</b>	<b>42</b>	<b>756</b>
<b>TOTALEN</b>					
Huishoudens zonder kinderen	105	137	53	38	<b>333</b>
Huishoudens met kinderen	59	316	44	4	<b>423</b>
<i>daarvan met 1 kind</i>	23	78	21	0	<b>122</b>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	36	238	23	4	<b>301</b>

## Gemeente Buggenhout

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				
	18-29	30-54	55-64	65+	TOTAAL
Alleenstaande	81	98	39	25	<b>243</b>
Alleenstaande + 1 kind	12	52	10	0	<b>74</b>
Alleenstaande + 2 kinderen	10	52	4	0	<b>66</b>
Alleenstaande + 3 kinderen	4	19	4	0	<b>27</b>
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	25	0	0	<b>25</b>
Koppel zonder kind	7	10	5	6	<b>28</b>
Koppel + 1 kind	3	18	6	0	<b>27</b>
Koppel + 2 kinderen	4	34	6	1	<b>45</b>
Koppel + 3 kinderen	0	40	5	1	<b>46</b>
Koppel + 4 of meer kinderen	0	41	4	0	<b>45</b>
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>389</b>	<b>83</b>	<b>33</b>	<b>626</b>
<b>TOTALEN</b>					
Huishoudens zonder kinderen	88	108	44	31	<b>271</b>
Huishoudens met kinderen	33	281	39	2	<b>355</b>
<i>daarvan met 1 kind</i>	15	70	16	0	<b>101</b>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	18	211	23	2	<b>254</b>

Uit het inschrijvingsregister blijkt dat er vooral nood is aan woongelegenheden voor kleinere gezinnen (alleenstaanden, koppels en gezinnen met maximaal 1 kind). Bij de realisatie van nieuwe projecten wordt in belangrijke mate rekening gehouden met deze vaststelling.

### **2.9.3 Toewijzingen aan kandidaten van de wachtlijst + verhuur buiten het sociaal huurstelsel**

In 2022 werden 51 kandidaat-huurders aangeduid voor nieuwbouw en vrijkomende woningen of appartementen. Hiervan waren 9 interne mutaties.

In 2022 werden door de raad van bestuur 2 kandidaat-huurders gemotiveerd geweigerd voor een mutatie naar een andere sociale woning omwille van huurachterstallen en een lopende procedure bij de vrederechter of voor slecht onderhoud van de huidige woning.

#### Toewijzingen in Zele

- 6 gezinswoningen (4 slaapkamers)
- 3 gezinswoningen (3 slaapkamers)
- 3 gezinswoningen (2 slaapkamers)
- 1 woningen aangepast aan rolstoelpatiënten (2 slpk)
- 2 seniorenwoning (1 slpk)
- 5 appartement (1 slaapkamer)
- 7 appartementen (2 slaapkamers)
- 1 appartement (3 slaapkamers)
- 3 appartement (4 slaapkamers)
- 1 studio

#### Toewijzingen in Grembergen (Dendermonde)

- 2 gezinswoning (3 slaapkamers)
- 4 appartement (2 slpk)
- 4 appartement (1 slpk)
- 1 appartement aangepast aan rolstoelgebruikers (1 slpk)
- 1 seniorenwoning (1 slaapkamer)

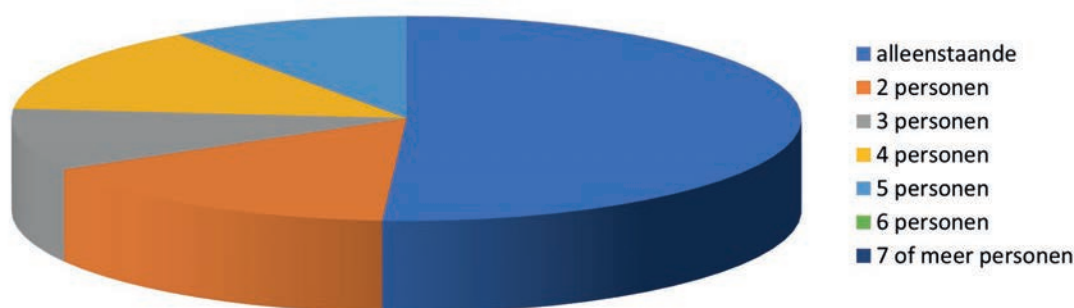
#### Toewijzingen in Buggenhout

- 2 gezinswoning (3 slaapkamers)
- 2 appartementen (1 slaapkamers)
- 3 appartement (2 slaapkamers)

### De gezinssamenstelling van deze huurders ziet er uit als volgt :

- aantal alleenstaanden : 26
- gezinnen bestaande uit 2 personen : 8
- gezinnen bestaande uit 3 personen : 5
- gezinnen bestaande uit 4 personen : 7
- gezinnen bestaande uit 5 personen : 5
- gezinnen bestaande uit 6 personen : 0
- gezinnen bestaande uit 7 of meer personen : 0

**Toegewezen kandidaten volgens gezinstype (51 gezinnen)**



### 2.9.4 Actualisatie van het inschrijvingsregister

De Vlaamse regelgeving verplicht de sociale huisvestingsmaatschappijen van tweejaarlijks een actualisatie te doen van het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Omwille van de Coronapandemie gold er van 12 november 2020 tot en met 8 juni 2021 code rood voor de woningmarkt. Tijdens code rood kon de actualisatie niet opstarten.

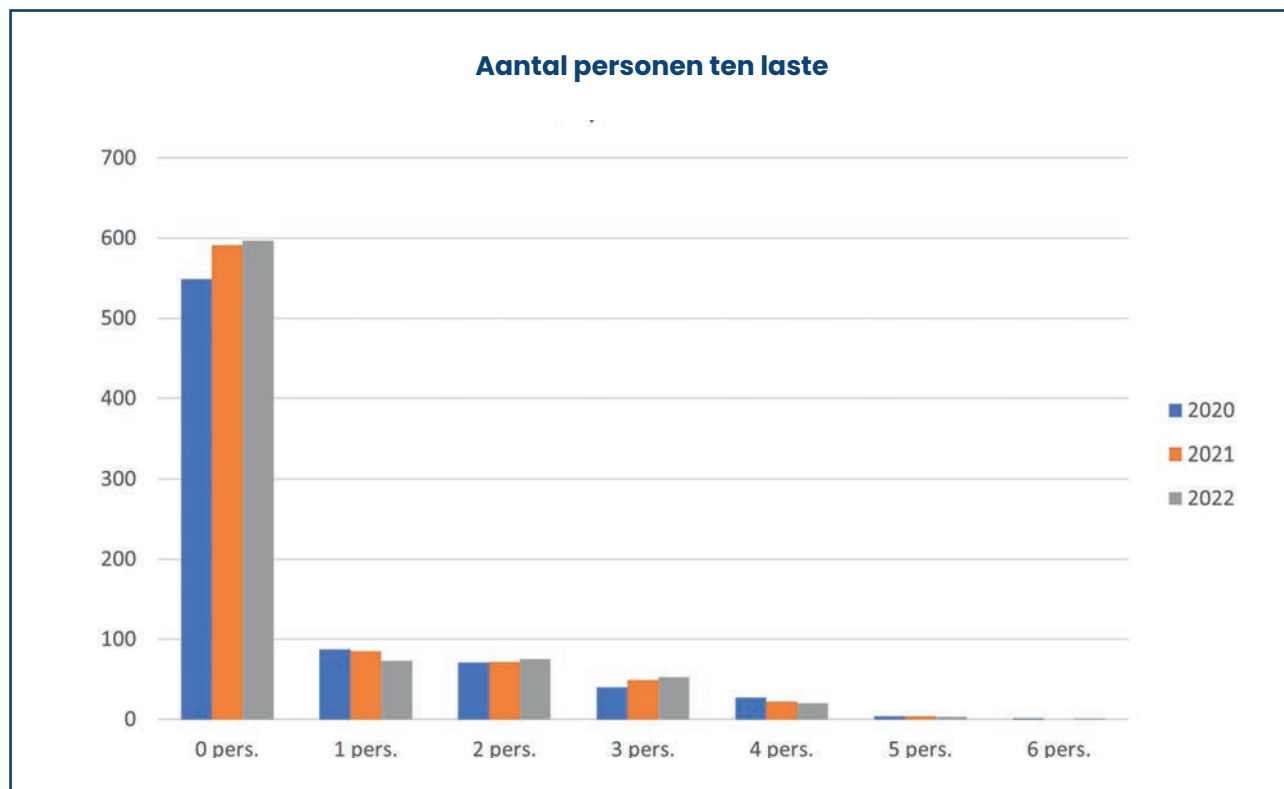
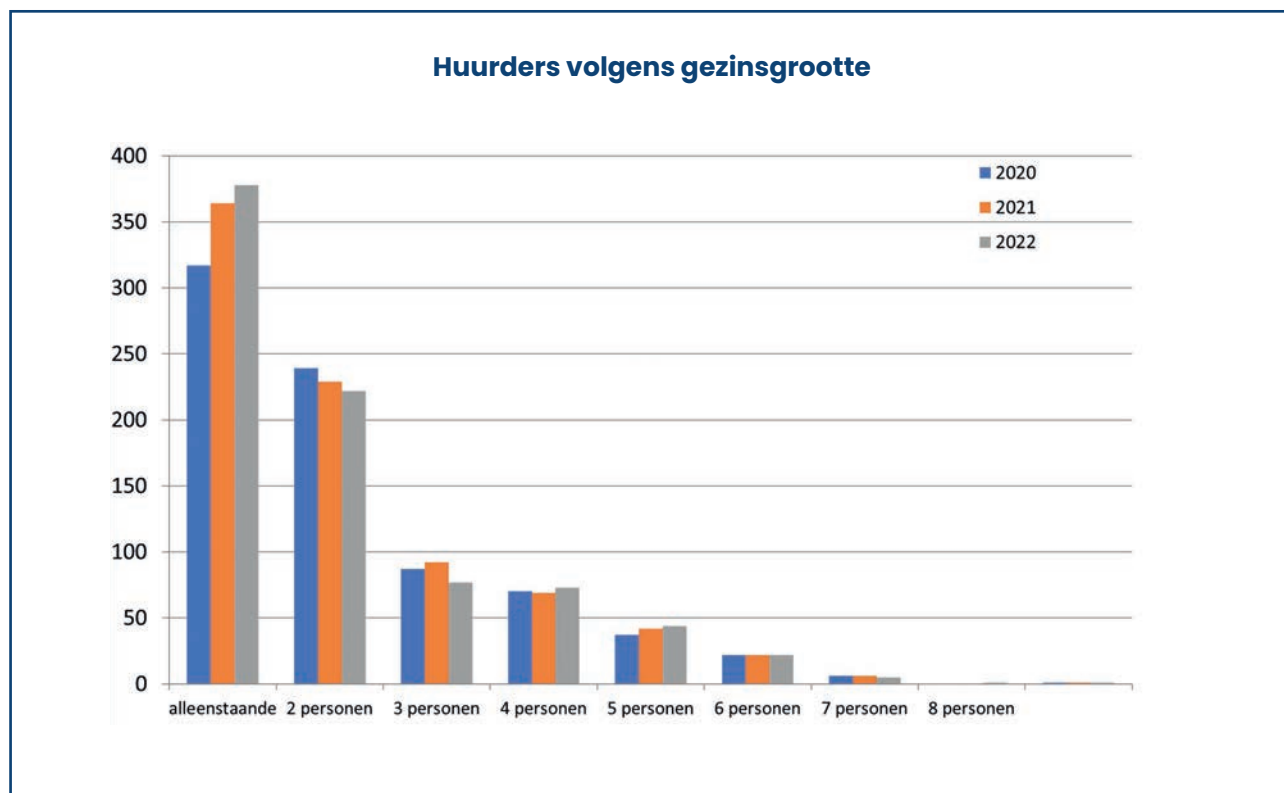
De Vlaamse Regering keurde daarom op vrijdag 4 juni 2021 een besluit goed "tot vaststelling van specifieke regels voor de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor het jaar 2021 en 2022". Concreet betekende dit dat de verplichte actualisatie van 2021 werd verschoven naar 2022.

Er werden 2.172 kandidaten aangeschreven. 140 kandidaten hebben gevraagd om geschrapt te worden uit het register en 7 dienden verwijderd omdat zij niet langer voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden. 20 inschrijvingen werden geannuleerd ingevolge overlijden. 991 kandidaten werden geschrapt omdat zij niet gereageerd hebben op ons verzoek tot actualisatie.



## 2.10 PROFIEL VAN DE HUURDERS

Huurders naar gezinsgrootte | Personen ten laste





## HOOFDSTUK 3

# KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING

Dat de woningen die worden verhuurd van goede kwaliteit moeten zijn, houdt twee dimensies in. Enerzijds verwijst het naar de minimale woningkwaliteitsnormen en anderzijds naar de lange termijn doelstellingen.

Net zoals alle woningen in Vlaanderen moet een sociale huurwoning voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1, §1). Een woning die aan deze minimumvereisten voldoet, biedt aan de bewoners de zekerheid dat de woning veilig en gezond is en geschikt voor bewoning. Daarnaast zijn er richtlijnen die gelden voor nieuwbouw- en renovatieprojecten wat het eigen patrimonium betreft. Deze richtlijnen, omschreven in de Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw, gaan over de inplanting en omgeving, planfunctionaliteit, comfort, stabiliteit en technieken.

De komende jaren zullen er belangrijke investeringen nodig zijn om de klimaatdoelstellingen te behalen en een woningbestand en een woonomgeving te garanderen die klimaatrobuust en future proof zijn. De loskoppeling van fossiele brandstoffen, de introductie van nieuwe vormen van energievoorziening met een aangepast onderhoudsprogramma, betere geluids- en andere isolatienormen, de ontharding en vergroening van de woonomgeving,... het zijn slechts enkele aandachtspunten voor de toekomstige verbouwingen en (ver)nieuwbouw. De opgebouwde financiële reserves zullen dan wellicht broodnodig zijn om de huisvestingsmaatschappij ook naar de toekomst toe financieel gezond te houden.

Het eerder genoemd project in de 'Bloemenwijk' (Narcislaan, Mimosalaan, ...) dat dateert van de jaren '80 is een duidelijk voorbeeld van een patrimonium waarvoor belangrijke nieuwe investeringen nodig zijn.

Een belangrijk aspect van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij is het herstel en het onderhoud, de verbetering en aanpassing van het woningpatrimonium

De financiële meerjarenplanning omvat een planning voor onderhoud en herstel die jaarlijks gedetailleerd wordt uitgewerkt en aangepast aan de te verwachten kosten en werken. De scorecard conditiemeting van het hele patrimonium is een belangrijk instrument voor de sturing van deze onderhoudsplanning. De combinatie van voldoende onderhoud en renovatie moet de kwaliteit van het patrimonium garanderen.

### 3.1 KLIMAATDOELSTELLING 2050

#### Klimaatneutraal tegen 2050

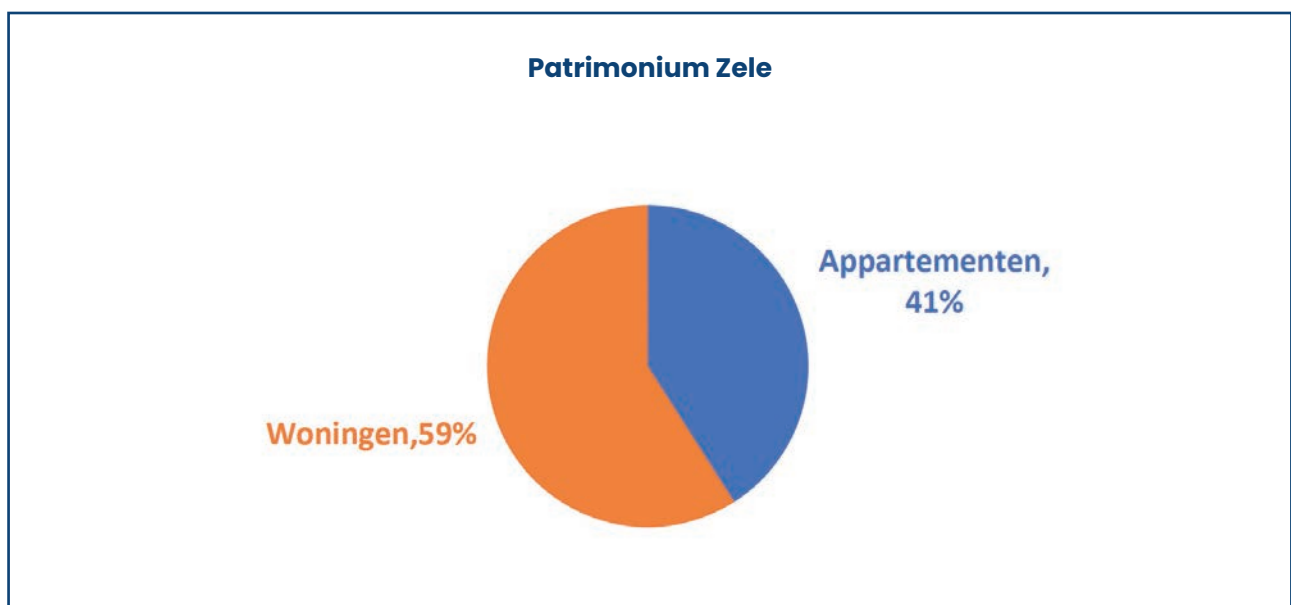
Naast het voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten is het zoals in de inleiding reeds gesteld belangrijk dat woningen verduurzamen, en dit richting 2050 waar elke woning klimaatneutraal moet zijn. Voor de eigen sociale huurwoningen werd samen met de sector een Klimaatactieplan 2050 uitgewerkt waarbij de klimaat- en energiedoelstellingen 2050 via een gericht renovatieprogramma stelselmatig zullen worden nagestreefd. Er wordt gekozen om maximaal in te zetten op doorgedreven integrale renovaties en op een kostenefficiënte aanpak.

Het is de ambitie om het energieprestatieniveau van bestaande woongebouwen te doen dalen tot het niveau van nieuwbouwwoningen. Dit stemt overeen met een energielabel A (EPC-energiescore 100 of beter). Voor de bestaande woningen is de renovatie van de gebouwschil een eerste prioriteit om de warmtevraag te doen dalen, daarna dienen de technieken te worden aangepakt.

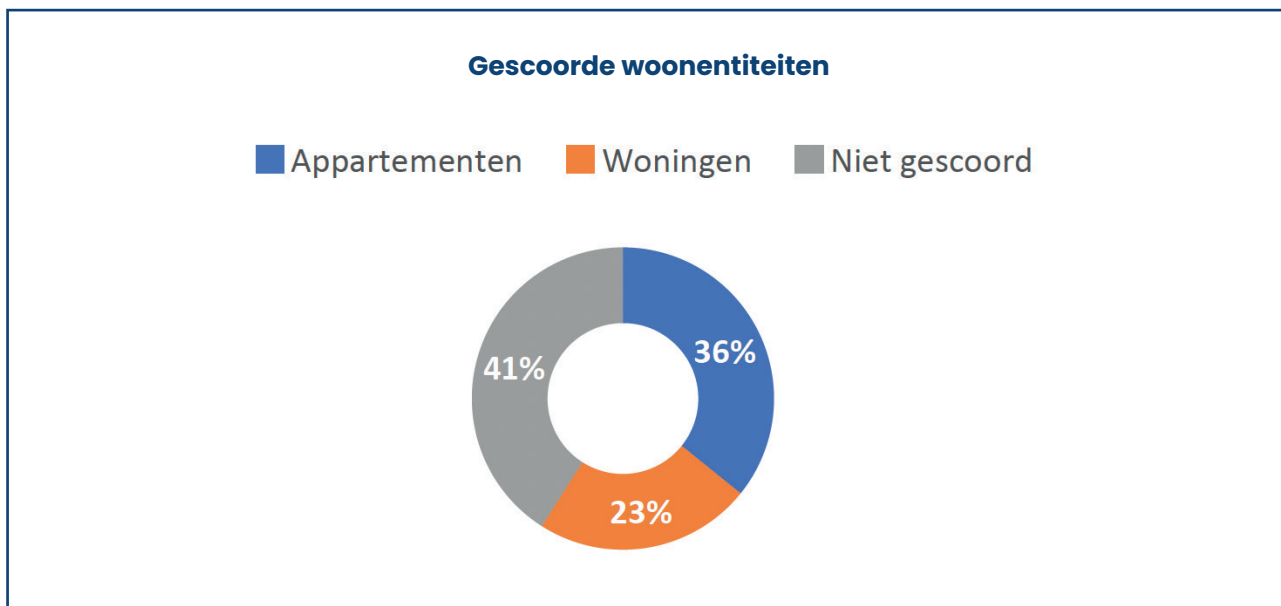
Voor een plan van aanpak wordt daarbij vertrokken van de huidige en gekende energiescores van het patrimonium (in Zele).

**De gemiddelde score van het totale patrimonium is 209**, dit stemt overeen met een label C.

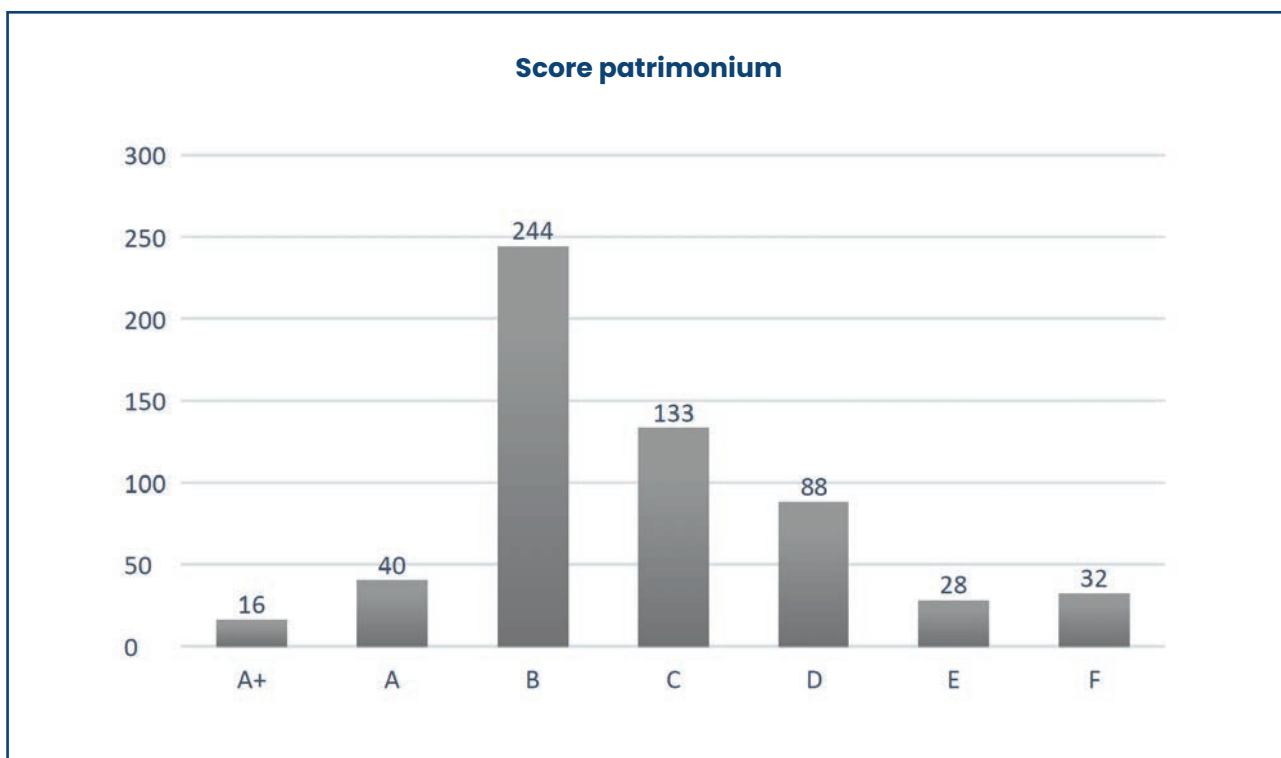
Dit is een berekening op basis van 238 appartementen en 343 woningen. De woningengroepen Acacia-, Eiken-,Olmen- en Platanenlaan (witte blokken) én Narcis-, Orchidee- en Mimosalaan (Bloemenwijk) worden niet meegeteld aangezien deze reeds deel uitmaken van een renovatie- of vervangingsproject.



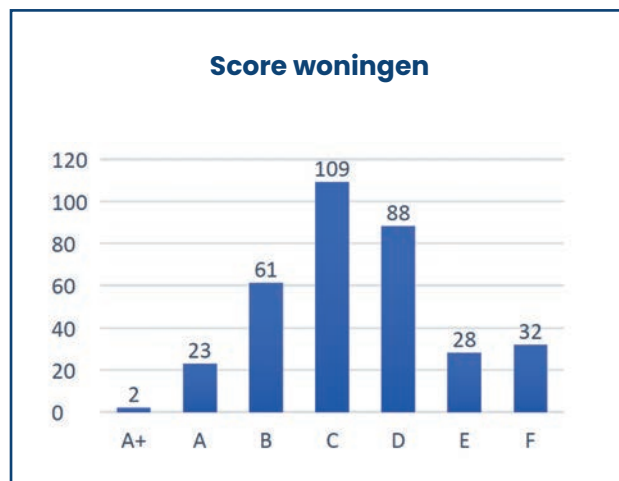
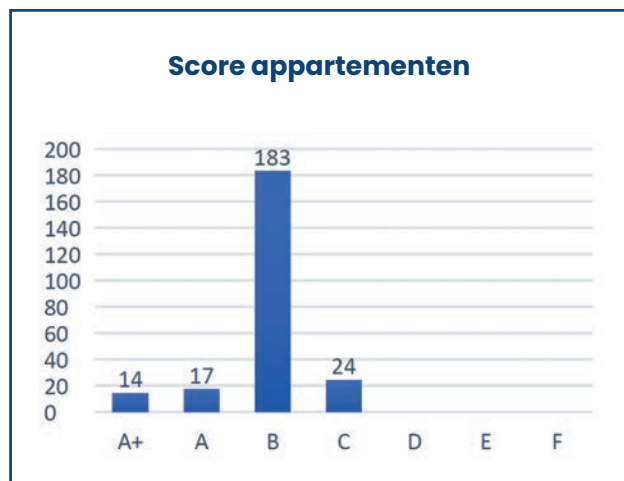
Van 59% van het totale patrimonium in Zele beschikt de GMVW over een EPB- of EPC-verslaggeving. Een EPB-verslag (incl. EPC-verslag) wordt sedert 2008 opgemaakt voor elk nieuwbouw- of renovatieproject en een EPC-attest is verplicht bij elke nieuwe verhuring of na het vervallen van het vorige attest.



Om een beeld te krijgen van de score van het totale patrimonium werden daarbij scores van bepaalde woningtypes geëxtrapoleerd naar de volledige woninggroep.



Naast een totaalbeeld lijkt een opsplitsing tussen de scores van appartementen en de scores van woningen opportuun aangezien bij beide entiteiten een andere aanpak vereist is. De gemiddelde score van de woningen in ons patrimonium bedraagt 285, wat overeenstemt met een label C. De gemiddelde score van de appartementen in ons patrimonium bedraagt 134, wat overeenstemt met een label B.



## Lange termijn doelstelling 2050

Overeenkomstig de Vlaamse renovatiestrategie 2050 zouden alle woningen en appartementen klimaatneutraal moeten zijn tegen dat jaar.

Voor woninggroepen die een E- of een F-label halen zal resoluut worden geopteerd voor een totaalrenovatie of vervangingsbouw. Dit zijn veelal de oudste en slecht scorende woningen op vlak van energie.

- 64 woningen te Narcis-, Orchidee- en Mimosalaan
  - Vervangingsbouw – gunningsfase bouwteam voorjaar 2023
- 28 woningen te Acacia-, Olmen-, Eiken- en Platanenlaan
  - Grondige renovatie (erfgoed) – gunning aanbestedingsdossier 2023
- 19 woningen te Kastanjelaan (nr.1 t.e.m. 39)
  - Vervangingsbouw – aanstellen bouwteam 2023
- 18 woningen te Kastanje- en Eikenlaan
  - Vervangingsbouw – aanstellen bouwteam 2024
- 16 woningen te Acacia-, Platanen- en Eikenlaan
  - Vervangingsbouw – aanstellen bouwteam 2024

Voor alle woninggroepen met een D-label zal een voorstudie moeten uitwijzen of dient geopteerd voor een gedeeltelijke of grondige renovatie. Woninggroepen met een C-label kunnen de doelstellingen halen mits kleinere ingrepen (gevelisolatie, zonnepanelen...).

De grootschalige installatie van zonnepanelen zal reeds een positieve impact hebben op de totaalscore van het patrimonium. Deze ingreep is vaak voldoende om van een B naar een A-label te gaan.

## 3.2 ASTER

De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw (GMVW) is **aandeelhouder** binnen ASTER cv en beschikt daarbij over één A-aandeel. De GMVW besliste begin 2022 om in te schrijven op 100 D-aandelen met een nominale waarde van 1.000 euro per aandeel voor een totaalbedrag van 100.000 euro aan te kopen. Deze mogelijkheid werd binnen ASTER cv door de sociale huisvestingsmaatschappijen-aandeelhouders voorzien en goedgekeurd op de algemene vergadering d.d. 14 december 2021. De achterliggende idee van deze D-aandelen was om het eigen vermogen van ASTER cv te optimaliseren opdat de vennootschap aan een lagere rentevoet leningen kan afsluiten bij financiële instellingen en dat er een stevige basis is om de doelstellingen van ASTER cv, die erop gericht zijn om de klimaatdoelstellingen van de GMVW mee te verwezenlijken, mogelijk te maken.

Door de samenwerking met ASTER worden er in Zele op korte termijn een groot aantal zonnepanelen geplaatst op sociale woningen. In 2022 werden de praktische schikkingen getroffen om een eerste fase uit te rollen in het voorjaar van 2023. Meer dan 160 woningen worden daarbij uitgerust met zonnepanelen. Behalve de klimaatdoelstelling hoopt onze huisvestingsmaatschappij ook zo een bijdrage te leveren inzake het probleem van de energiearmoede. Hierdoor ontstaat een **“triple win”**: voordelen voor huurder, verhuurder én het klimaat.

In de eerste fase worden volgende woningen voorzien van zonnepanelen:

- 26 woningen te Acacia-, Dennen-, Beuken- en Eikenlaan in Zele
- 4 appartementen + gemeenschappelijke delen te Drieputtenstraat, Zele
- 94 woningen in de Burgemeester Van Ackerwijk in Zele
- 12 woningen te Nieuwe- en Oude-Kouterdreef en Narcislaan in Zele
- 15 woningen te Narcislaan (Domus Flandria) in Zele
- 16 woningen te Paul Van Ostaijenstraat in Zele



### **Effectieve besparing voor de sociale huurder**

Hernieuwbare energie geeft na de installatie van de zonnepanelen een automatische besparing op de energiefactuur van de sociale huurder. Uiteraard betaalt de sociale huurder een PV-forfait aan de GMVW waarbij het uitgangspunt blijft dat de besparing op de energiefactuur steeds hoger is.

### **Belangrijke stap in de aanpak van de klimaatambities**

In een volgende fase zullen nog meer zonnepanelen worden geïnstalleerd op het patrimonium van de GMVW. Iedere sociale huurwoning met voldoende zonnepotentieel moet daarbij zonnepanelen krijgen.

De strategie daarbij is als volgt:

- Eengezinswoningen:
  - aansluiting van de zonnepanelen op de individuele elektriciteitsmeter met een maximale benutting van het beschikbare dakoppervlak.



- Appartementen zonder gemeenschappelijke hal:
  - aansluiting van de zonnepanelen op de individuele elektriciteitstellers met een maximale benutting van het beschikbare dakoppervlak;
  - verdelen van het aantal zonnepanelen op basis van het aantal slaapkamers.
- Appartementen met gemeenschappelijke hal:
  - aansluiting van voldoende zonnepanelen op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeters om het verbruik van de gemeenschappelijke delen zo laag mogelijk te houden;
  - aansluiting van de zonnepanelen op de individuele elektriciteitstellers met een maximale benutting van het beschikbare dakoppervlak;
  - verdelen van het aantal zonnepanelen op basis van het aantal slaapkamers.

De berekening van het PV-forfait dat dient te worden doorgerekend aan iedere huurder van een sociale woning waar zonnepanelen zijn op aangesloten, gebeurt op basis van de gezinssamenstelling, het type installatie, de aanwezigheid van een digitale meter, enz... . Het PV-forfait wordt doorgerekend via de huurlasten. Gezien deze forfait ook afhankelijk is van de energieprijzen wordt de effectieve afrekening jaarlijks bepaald. De ontvangsten van het PV-forfait zijn voldoende om de gemaakte investeringen te dekken. De huurders zullen ook profiteren van de injectievergoeding die de huisvestingsmaatschappij ontvangt.

Na plaatsing van de zonnepanelen is en blijft ASTER cv de eigenaar van de installaties en alle toebehoren voor een periode van **twintig (20) jaar** te rekenen van het moment van de voorlopige oplevering van elke individuele installatie, zonder een zakelijk recht te verwerven op de daken van de SHM.

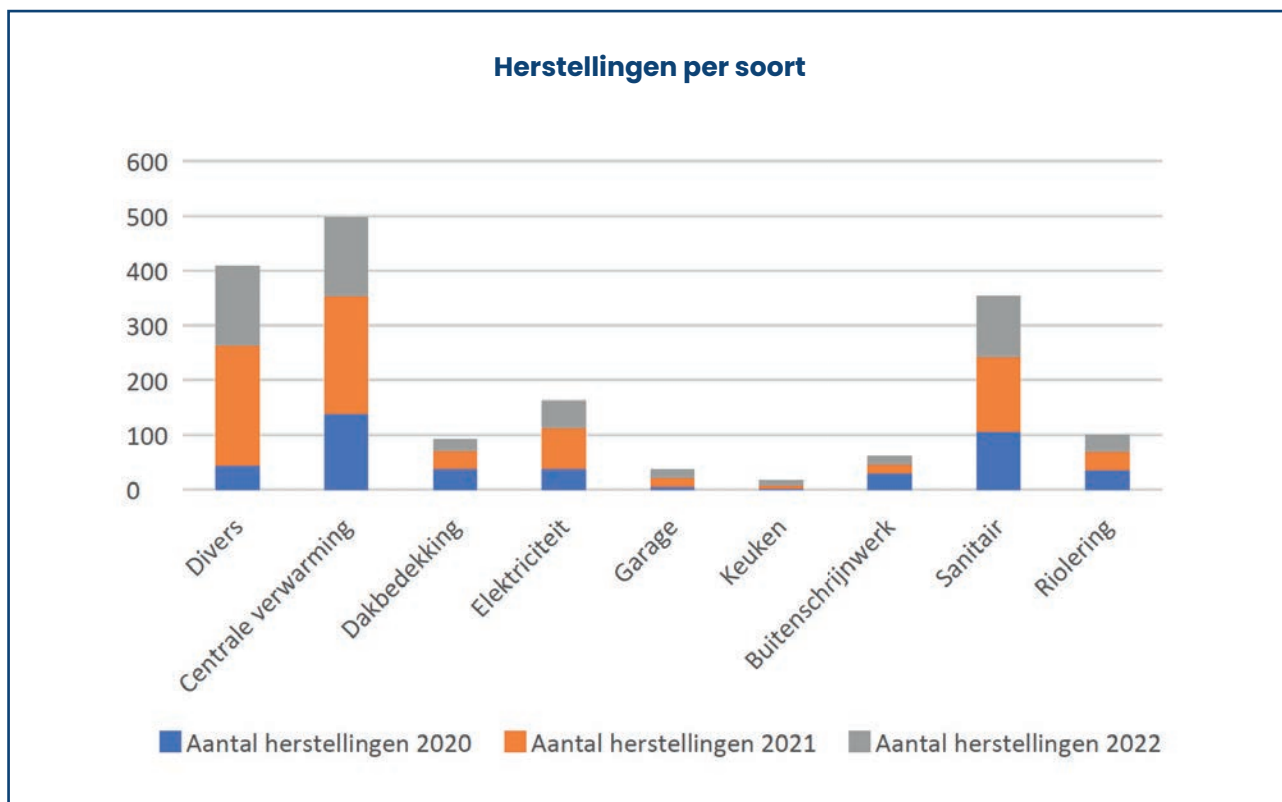
Gedurende deze periode van twintig jaar geniet de SHM een **garantie** op de installaties. De SHM betaalt ASTER cv een vergoeding voor de totale investeringen en de door ASTER cv geleverde dienstverlening. In deze vergoeding is dus een omnium onderhoud, totale waarborg en monitoring voorzien. Deze totale waarborg dekt alle gebreken van de volledige installatie en voorziet in de nodige materialen, vervanging, werkzaamheden, diensten en compensaties zonder meerkosten voor de SHM.

Na **twintig jaar** verkrijgt de SHM zonder enige kosten het eigendomsrecht van de installaties of kan de SHM van ASTER cv eisen om de installaties kosteloos volledig te verwijderen.

### 3.3 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN PATRIMONIUM

In 2022 bedroeg de gemiddelde kost aan kleine en middelgrote onderhoudswerken gemiddeld 17.338,94 euro per maand of 208.067,18 euro voor het ganse jaar.

Gedurende 2022 werden er in totaal 542 herstellingen uitgevoerd aan onze woningen. Een groot deel gebeurde door externe dienstverleners (324). Nog altijd 218 herstellingen werden uitgevoerd in eigen beheer.



### 3.4 GEPLANDE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

#### Vervanging van 44 verwarmingsketels.

De vervanging van de 44 verwarmingsketels gebeurde voor het merendeel in 2022. Gezien de aanbesteding nog plaatsvond in 2021 kon de GMVW nog 24.000 euro premies ontvangen.





# HOOFDSTUK 4

## BETAALBAARHEID

In 2.2 werd reeds informatie verstrekt omtrent de relatie tussen bepaalde woningtypes en de basishuurprijs en de minimumhuurprijs. Hierna worden nog bijkomende doorsnedes gemaakt van de huurprijzen en de inkomens van de huurders.

### 4.1 HUURPRIJZEN

De theoretische huuropbrengst van de GMVW bedroeg in 2022 in totaal 4.296.871,52 euro.

Voor 2022 bedroeg de werkelijk te ontvangen huur 3.950.541,51 euro. Dit is het bedrag na de sociale kortingen (patrimoniumkorting, gezinskorting, energiecorrectiefactor, ...).

De huurachterstal bedroeg in 2022 gemiddeld 19.121,10 euro per maand of 0,49 % van de totaal te ontvangen huur. Met dit percentage scoort de GMVW zeer goed als wordt vergeleken met de andere huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Ondanks de serieuze stijging tegenover 2021 kan dit als een goed resultaat beschouwd worden, rekening houdend met de impact van de coronapandemie en de energiecrisis op de financiële situatie van vele gezinnen.

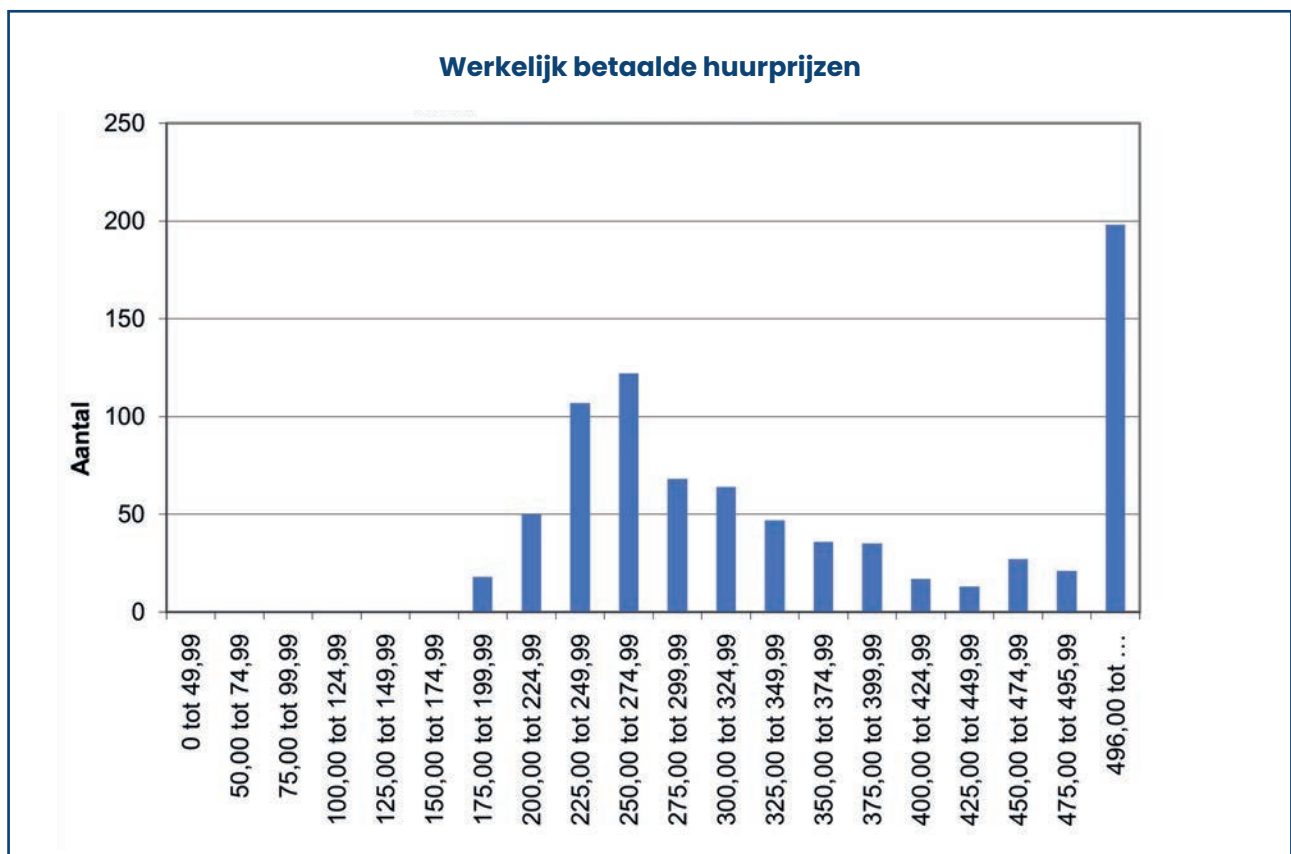
De gemiddelde reële huurprijs voor gezinswoningen bedroeg 409,35 euro per maand. De gemiddelde reële huurprijs voor de appartementen bedroeg 310,24 euro per maand.

Er wordt jaarlijks een afrekening gemaakt van de gemaakte kosten in de gemeenschappelijke delen van de appartementen. De huurders dragen ook maandelijks bij in het tweejaarlijks onderhoud van de centrale verwarmingsketel.

De maandelijks huurprijs voor de garages bleef onveranderd. Huurders van een sociale huurwoning betalen 44 euro. Niet-sociale huurders betalen 52,24 euro (inclusief 21% BTW).

## 4.2 VERDELING HUURDERS VOLGENS WERKELIJK BETAALDE HUURPRIJS

Huurprijs		Aantal huurders
Van	Tot	
175,00	199,99	18
200,00	224,99	50
225,00	249,99	107
250,00	274,99	122
275,00	299,99	68
300,00	324,99	64
325,00	349,99	47
350,00	374,99	36
375,00	399,99	35
400,00	424,99	17
425,00	449,99	13
450,00	474,99	27
475,00	499,99	21
500,0	en meer	198
<b>TOTAAL</b>		<b>823</b>

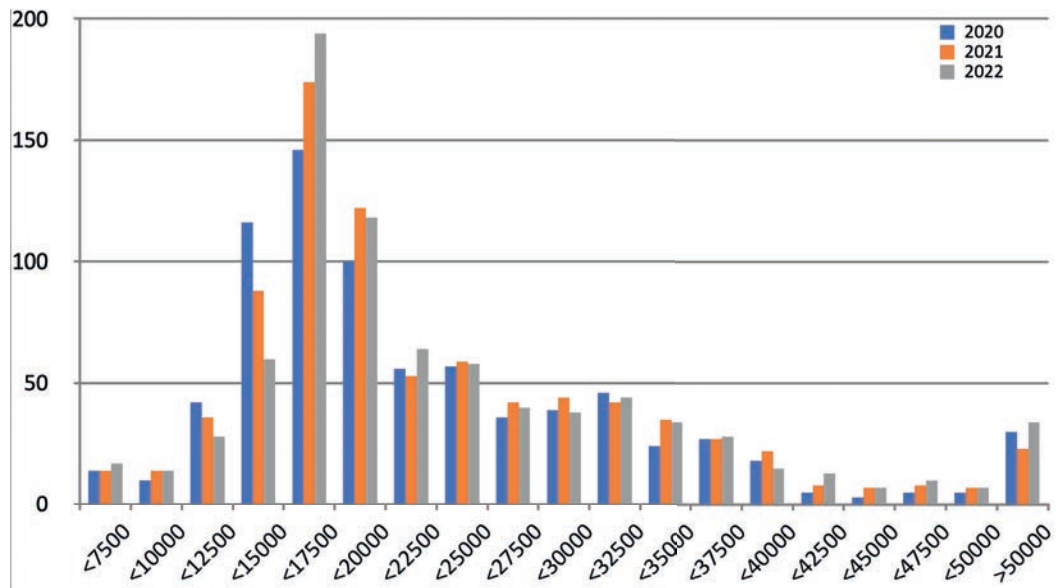


### 4.3 VERDELING AANTAL HUURDERS VOLGENS INKOMEN

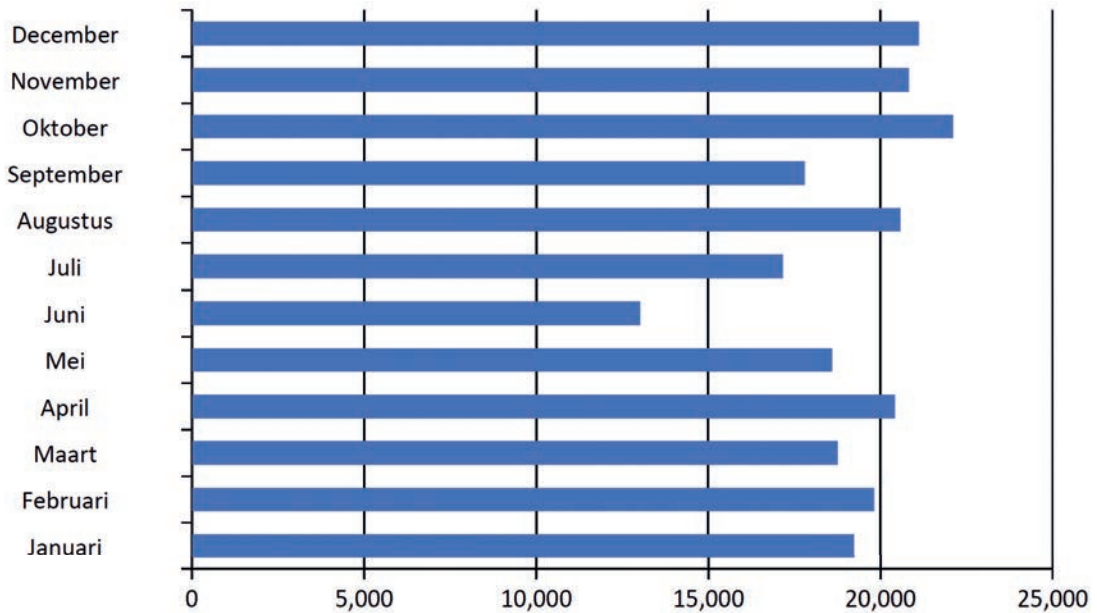
Inkomen		Aantal huurders
Van	Tot	
0	7.499,99	17
7.500,00	9.999,99	14
10.000,00	12.499,99	28
12.500,00	14.999,99	60
15.000,00	17.499,99	194
17.500,00	19.999,99	118
20.000,00	22.499,99	64
22.500,00	24.999,99	58
25.000,00	27.499,99	40
27.500,00	29.999,99	38
30.000,00	32.499,99	44
32.500,00	34.999,99	34
35.000,00	37.499,99	28
37.500,00	39.999,99	15
40.000,00	42.499,99	13
42.500,00	44.999,99	7
45.000,00	47.499,99	10
47.500,00	49.999,99	7
50.000,00	en meer	34
<b>TOTAAL</b>		<b>823</b>

Op 31 december 2022 waren er 59 huurders waarvan het belastbaar jaarinkomen lager was dan 12.500,00 euro. Dit waren er 5 minder dan vorig jaar.

### Huurders volgens inkomen

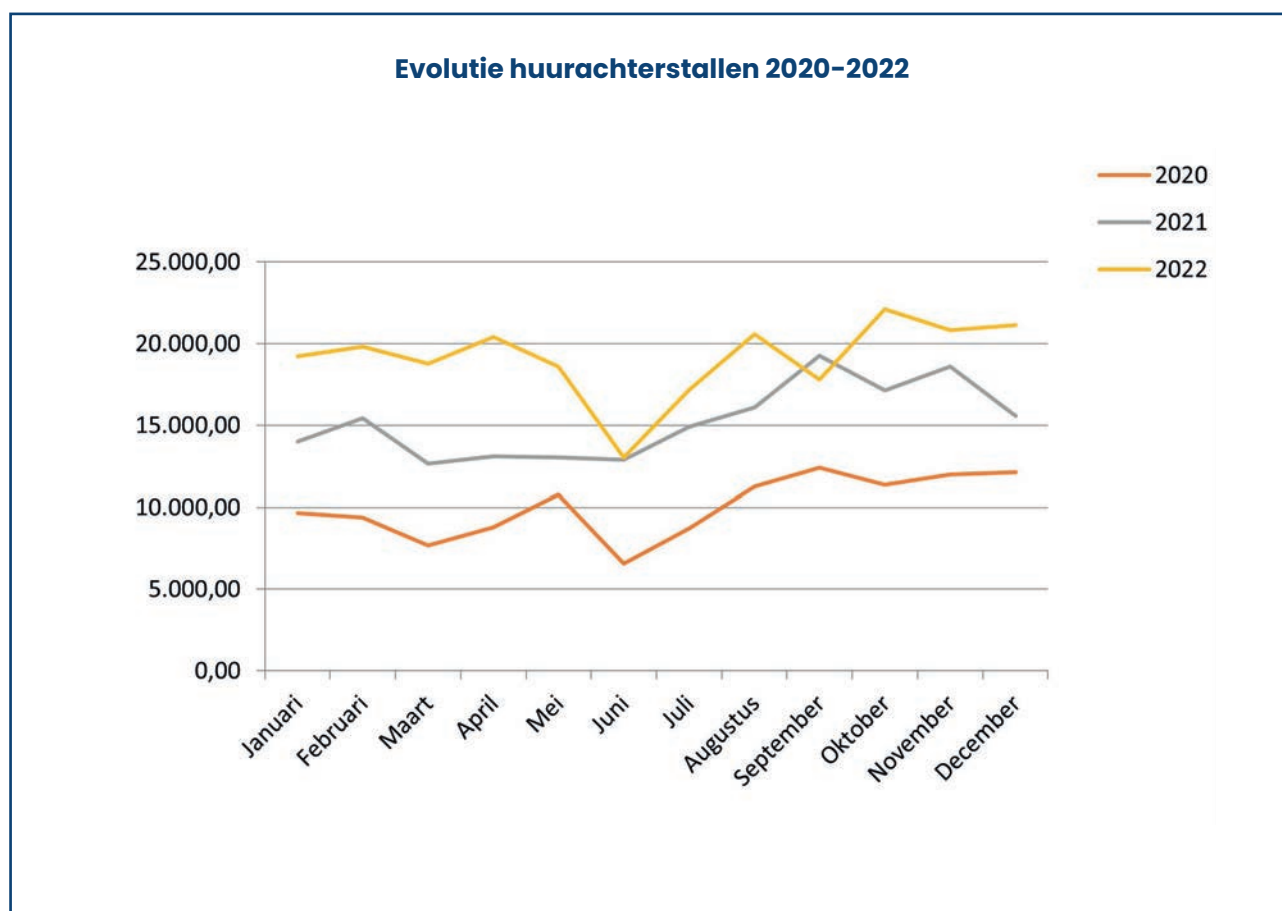


### 4.4 HUURACHTERSTALLEN





Onderstaande tabel geeft een evolutie weer van de achterstallen gedurende de laatste 3 jaren.



Op 31 december 2022 waren er 49 huurders met een achterstal:

- 21 daarvan hebben deze achterstal begin 2023 aangezuiverd;
- 6 huurders hadden een afbetalingsplan of werden begeleid door een CSR of het OCMW;
- 8 huurders hadden een achterstal < 12 euro
- bij 4 huurders was er geen bijzondere actie omdat ze sporadisch op de achterstallenlijst staan;
- van 2 huurders was de opzegperiode lopende;
- 8 huurders werden schriftelijk en telefonisch of via mail gecontacteerd met de vraag zo snel mogelijk de achterstal aan te zuiveren. In sommige gevallen werd ook de begeleidingsdienst aangesproken.

Dankzij het adequaat en consequent optreden van de medewerkers van de GMVW worden de achterstallen onder controle gehouden. We merken wel dat het na de coronapandemie en stijgende energieprijzen almaar moeilijker wordt voor sommige gezinnen om maandelijks rond te komen.

## **4.5 ONDERBEZETTINGSVERGOEDING – AANPAK ONDERBEZETTING**

De procedure inzake de onderbezetting van de verhuurde woningen werd in 2021 aangepast. In het plan van aanpak wordt rekening gehouden met een wijkindeling zodat huurders zo maximaal mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen conform ook de regelgeving. Voor de uitvoering wordt een systeem gehanteerd waarbij elke derde woning die vrijkomt én indien geschikt wordt toegewezen aan huurders die onderbezet wonen. Ingevolge deze aanpak werden 2 toewijzingen gedaan waarvan geen enkele leidde tot een aanvaarding van de aangeboden woning/appartement.

## **4.6 CONTROLE EIGENDOMSVOORWAARDE**

Op 18 september 2021 keurde de raad van bestuur een nieuwe procedure goed inzake de controle op de onroerende bezitsvoorwaarde.

Volgens deze nieuwe procedure werden eind 2021 de eerste onderzoeken besteld voor zittende huurders waarvan er een sterk vermoeden is dat zij een eigendom hebben in het buitenland. Na een vooronderzoek in meer dan twintig dossiers met 'ernstige vermoedens' werd besloten om in 8 dossiers een onderzoek ten gronde te laten uitvoeren. Voor de onderzoeken wordt telkens beroep gedaan op gespecialiseerde onderzoeksbureaus die werden aangesteld binnen de raamovereenkomst van de VMSW.

Na ontvangst van de nodige details inzake de buitenlandse eigendommen werden de 8 dossiers overgemaakt aan 3 Zeelse advocaten teneinde de GMVW te ondersteunen voor de opvolging van het juridische luik. Het betreft hier 3 dossiers in Marokko en 5 dossiers in Turkije.

Van deze dossiers stelden zich inmiddels twee huurders in regel. Met drie huurders werd een overeenkomst bereikt waarbij zij ons patrimonium verlieten en een deel van de sociale korting terugbetaalden (twee via een afbetalingsplan). Eén huurder kreeg extra tijd om zich in regel te stellen. Eén dossier is ingeleid bij de vrederechter en het laatste dossier zal wellicht ook dienen beslecht via de rechtbank.





# HOOFDSTUK 5

## SOCIAAL BELEID

Als sociale huisvestingsmaatschappij is de GMVW vaak het eerste klankbord in geval van samenlevingsproblemen. De medewerkers trachten daarbij vaak als eerste te bemiddelen en de betrokkenen te wijzen op hun plichten inzake goed nabuurschap.

Bovendien gaat de GMVW regelmatig in gesprek met bewonersgroepen om een beter beheer van de wijk te overleggen.

De GMVW wenst een goede partner te zijn in het sociale vangnet dat lokaal wordt uitgebouwd. De regelmatige en goede contacten met de verschillende sociale diensten actief in het werkgebied zijn in deze heel belangrijk.

### 5.1 ONDERSTEUNING VAN EN OVERLEG MET WIJKCOMITÉS

#### Tuinwijk

Net als de vorige jaren kan het Tuinwijkcomité gratis gebruik maken van een garage in de wijk..

### 5.2 GMVW ALS PARTNER

#### Medewerking aan project dakloosheid

Naar aanleiding van de structurele leegstand van een aantal woongelegenheden in de “witte blokken” in Zele ingevolge de voorziene gefaseerde totaalrenovatie worden nog steeds een aantal woningen buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan het CAW Oost-Vlaanderen en het OCMW van Zele in het kader van een project dakloosheid. Er werden in 2022 in totaal een 10-tal woongelegenheden verhuurd buiten het sociaalhuurstelsel.

#### Medewerking aan opvang Oekraïense vluchtelingen

Op vraag van de Gemeente Zele werd actief meegewerkt aan de screening van de woningen van de inwoners die zich aangemeld hadden voor het opvang van Oekraïense vluchtelingen. In Buggenhout worden een aantal leegstaande woningen in het Herfstpark buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan het OCMW Buggenhout eveneens voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

## **Afbetalingsplannen**

Voor de gezinnen met een huurachterstal wordt in overleg gegaan en veelal wordt een afbetalingsplan voorgesteld/afgesproken. In een aantal dossiers is het betekenen van de opzeg hier veelal een "motivator" om te komen tot een vlotte regeling.

## **Noodwinkeltje**

Op de site Lokerenbaan – Huis Ten Halve stelt de GMVW het grootste deel van het magazijn dat zich daar bevindt gratis ter beschikking van Het Noodwinkeltje. In samenspraak met het gemeentebestuur werd de toegang naar het terrein verbeterd waarbij het lokaal bestuur de werken heeft uitgevoerd en de huisvestingsmaatschappij de materialen heeft betaald. Vanuit deze site organiseren vrijwilligers met de steun van de gemeente Zele tweewekelijkse voedselbedelingen aan behoeftigen. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige studie voor deze site werd rekening gehouden met het bestendigen van deze hulpverlening.

## **Garage voor Mama's in Nood**

Ingevolge het overlijden van een huurder is er in 2021 een garage vrij gekomen in de Tuinwijk. In diezelfde periode ontving onze huisvestingsmaatschappij de vraag van VZW Mama's in Nood naar magazijnruimte. Deze armoedevereniging opereert in samenwerking met Welzijnsschakels, het OCMW en de gemeente. De VZW is momenteel vooral actief in Zele. Ze tracht jonge moeders of jonge gezinnen vooral materiële steun aan te bieden in geval van nood. Ze kreeg ook in 2022 een garage gratis ter beschikking.

# HOOFDSTUK 6

## FINANCIËLE LEEFBAARHEID

### 6.1. FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDEX (FiGi)

Het goede financiële resultaat van de GMVW voor 2022 wordt sterk bepaald door de gestegen huurinkomsten en de verkoop van twee woningen.

Op basis van een aantal ratio's werd een Financiële Gezondheidsindex (FiGi) ontwikkeld door de VMSW. Het is een instrument voor een stuk zelfevaluatie.

#### Volgende ratio's worden berekend voor de FiGi:

Rentabiliteit :

- kosten/opbrengsten
- periodieke inkomsten/ periodieke uitgaven
- kaskosten/kasopbrengsten

Liquiditeit :

- vlottende activa/vlottende passiva
- netto-kaspositie
- liquide middelen/vlottende passiva

Solvabiliteit :

- vreemd vermogen op lange termijn/operationele cashflow
- reserve + overgedragen resultaat/totaal vermogen
- eigen vermogen/totaal vermogen

Kosten beheersing :

- werkings- en onderhoudskosten/bedrijfsinkomsten

Voor alle ratio's wordt een waarde berekend waaraan een norm wordt toegekend. Deze gaat van "voor verbetering vatbaar", "behoorlijk" tot "goed". Aan elk boekjaar wordt een weging gegeven waarbij het meest recente jaar een 3 krijgt.

Dit geeft voor onze maatschappij volgend resultaat :

- liquiditeit : 18/18
- solvabiliteit : 18/18
- rentabiliteit : 16,5/18
- kostenbeheersing : 4/6



**Totale FiGi score 2021 : 56.5/60**

## **6.2. SOCIALE FRAUDE EN DOMICILIEFRAUDE**

Op basis van klachten of meldingen en via vaststellingen die worden gedaan door de medewerkers, door consultaties van de KSZ (Kruispuntbank Sociale Zekerheid), door de samenwerking met de lokale politie en gemeentelijke administratie burgerschap of door het stellen van onderzoeksdaden via RWO-inspectie wordt vermeende fraude systematisch en consequent onderzocht. Ook verschillende andere dossiers werden onderzocht (o.m. inzake vermeende niet-gemelde inwoning of niet-bewoning).



# HOOFDSTUK 7

## KLANTGERICHTHEID

“Klantgerichtheid is niet hetzelfde als klantvriendelijkheid. Een klant kan op zeer vriendelijke manier toch niet geholpen worden. Klantgerichtheid betekent dus proactief oplossingen aanbieden die een relatie op lange termijn nastreven en die waarde toevoegen aan de dienstverlenende opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij. Klantvriendelijkheid is de manier waarop we klantgerichtheid laten zien.” (uit de informatiebundel omtrent de Visitatie).

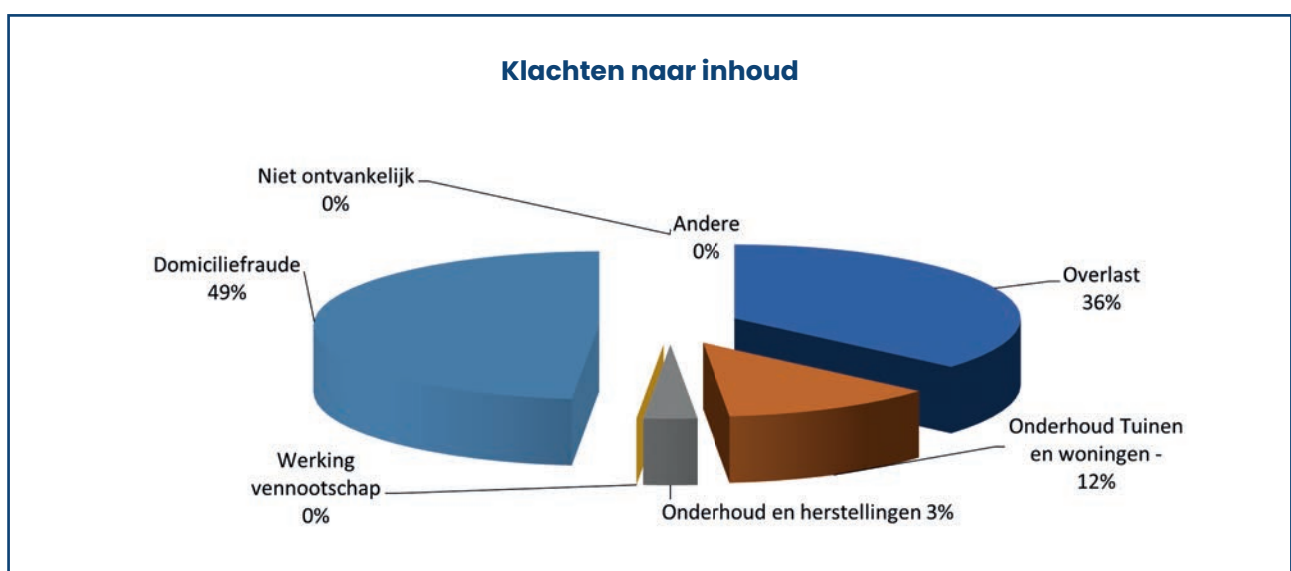
### 7.1 KLACHTENRAPPORTAGE

Over 2022 werd de verplichte klachtenrapportage ingestuurd naar de Vlaamse Ombudsdienst. Deze rapportage betreft een vragenlijst omtrent het aantal en soort klachten dat in een bepaalde periode werd ontvangen.

Voor 2021 (ingediend in 2022) resulteerde dit in een totaal van 29 klachten en voor 2022 (in te dienen begin 2023) resulteerde dit in 33 klachten. Meestal betreft het klachten van de ene huurder over de andere huurder. Het meest voorkomend zijn domiciliefraude, slecht onderhoud van tuinen en nachtlawaai of andere vormen van overlast. 1 klacht ging over het te lang aanslepen van herstellingswerken.

Er waren geen klachten via de Ombudsdienst.

De meeste klachten zijn volledig afgerond behoudens enkele klachten omtrent domiciliefraude waarvoor nog een onderzoek lopende is bij de bevoegde instanties.



## **7.2 HUURDESKRANT**

In 2022 werd één huurderskrant verspreid onder al onze huurders. Voor de uitgave van deze informatiekraant werd vroeger samengewerkt met enkele collega huisvestingsmaatschappijen. Het directiecomité besliste in 2021 om de samenwerking niet meer verder te zetten en zelf een nieuw huurdersmagazine te verspreiden. De eerste uitgave van de vernieuwde huurderskrant is begin 2022 onder de huurders verdeeld. De kraant verspreidt praktische informatie van algemene aard voor de sociale huurders maar ook van heel plaatselijke aard met betrekking tot de GMVW.

## **7.3 WERKING VENNOOTSCHAP**

De maatregelen met betrekking tot de dan nog heersende Coronapandemie werden begin 2022 volledig afgebouwd. Het thuiswerken gebeurde enkel nog sporadisch en in functie van bepaalde noodwendigheden. De huurders en kandidaat-huurders konden opnieuw op kantoor langskomen zonder afspraak.

# HOOFDSTUK 8

## TOELICHTING VAN DE JAARREKENING

### GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW CVBA SO

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

### ONTLEDING VAN DE JAARREKENING

#### 8.1 BALANSREKENINGEN

De vergelijkende balans per einde december 2021 en december 2022 werd onder opgenomen. Per rubriek worden de saldi, analytisch, verklaard en toegelicht.

Het balanstotaal van de vennootschap bestaat in hoofdzaak uit materiële vaste activa (70.568.548 EUR of 88% van het balanstotaal per einde 2022) dat hoofdzakelijk wordt gefinancierd met leningen van de VMSW (45.406.948 EUR of 57% van het balanstotaal) en kapitaalsubsidies (10.210.978 EUR of 13% van het balanstotaal inclusief het gedeelte uitgestelde belastingen).

		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<b>Mutatie</b>
<b>Activa</b>							
<b>Vaste Activa</b>	<b>20/28</b>	<b>63.690.865</b>	<b>64.754.186</b>	<b>63.551.917</b>	<b>69.292.701</b>	<b>70.568.548</b>	<b>1.275.847</b>
Immateriële vaste activa	21	0	0	0	0	0	0
Materiële vaste activa	22/27	63.690.865	64.754.186	63.550.917	69.291.701	70.467.548	1.175.847
Financiële vaste activa	28	0	0	1.000	1.000	101.000	100.000
<b>Vlottende Activa</b>	<b>29/58</b>	<b>7.040.223</b>	<b>7.488.628</b>	<b>7.915.487</b>	<b>8.827.116</b>	<b>9.707.706</b>	<b>880.590</b>
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	49.518	78.664	87.821	95.298	127.894	32.596
Geldbeleggingen en liquide middelen	54/58	6.648.697	7.018.180	7.346.694	8.259.170	9.092.772	833.601
Overlopende rekeningen	490/1	342.008	391.784	480.972	472.648	487.040	14.392
<b>Totaal Der Activa</b>		<b>70.731.088</b>	<b>72.242.814</b>	<b>71.467.404</b>	<b>78.119.817</b>	<b>80.276.254</b>	<b>2.156.437</b>

**Passiva**

<b>Eigen vermogen</b>		<b>25.336.840</b>	<b>25.541.697</b>	<b>26.029.102</b>	<b>29.181.230</b>	<b>29.887.994</b>	<b>706.764</b>
Kapitaal	10	9.468	9.468	9.468	9.468	9.468	0
Reserves	13	14.820.535	15.230.823	15.923.659	19.281.220	20.193.415	912.195
Kapitaalsubsidies	15	10.506.838	10.301.406	10.095.975	9.890.543	9.685.112	-205.431
<b>Voorzieningen</b>	<b>16</b>	<b>1.535.416</b>	<b>1.665.152</b>	<b>1.470.088</b>	<b>302.286</b>	<b>318.610</b>	<b>16.324</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>16</b>	<b>570.483</b>	<b>559.329</b>	<b>548.175</b>	<b>537.021</b>	<b>525.866</b>	<b>-11.154</b>
<b>Schulden</b>	<b>17/49</b>	<b>43.288.348</b>	<b>44.476.635</b>	<b>43.420.039</b>	<b>48.099.279</b>	<b>49.543.783</b>	<b>1.444.503</b>
Schulden > één jaar	17	40.282.115	41.648.588	39.761.944	44.934.445	45.857.906	923.461
Schulden > één jaar < jaar vervallen	42	1.193.719	1.298.488	2.093.570	1.413.892	1.500.365	86.473
Handelsschulden	44	968.609	619.411	624.535	619.660	1.021.837	402.177
Belastingen en sociale schulden	45	304.593	320.459	300.036	531.151	566.994	35.843
Overige schulden	47/48	174.537	206.796	210.478	187.557	188.659	1.102
Overlopende rekeningen	492/3	364.774	382.892	429.476	412.573	408.021	-4.552
<b>Totaal Der Passiva</b>		<b>70.731.088</b>	<b>72.242.814</b>	<b>71.467.404</b>	<b>78.119.817</b>	<b>80.276.254</b>	<b>2.156.437</b>

**Materiële vaste activa****70.467.548**

De mutatie van de materiële vaste activa kan als volgt worden samengevat:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
Netto boekwaarde 1 januari:	63.550.916,60	69.291.701,22
Investerings	6.279.874,79	3.111.510,87
Reclass vanuit activa in aanbouw	430.088,97	6.225.087,61
Reclass vanuit activa in aanbouw	-430.088,87	-6.225.087,61
Verkopen	-131.377,20	-160.398,78
Afschrijvingen verkopen	62.841,47	157.036,37
Buitengebruikstellingen	-24.872,02	-30.381,00
Afschrijvingen buitengebruikstellingen	16.498,96	30.381,00
Aanpassing	2.064,02	0,00
Aanpassing afschrijvingen	1.340.596,00	0,00
Uitzonderlijke afschrijvingen		-6.679,53
Afschrijvingen	-1.804.841,50	-1.925.621,68
<b>Netto boekwaarde 31 december:</b>	<b>69.291.701,22</b>	<b>70.467.548,47</b>

De investeringen, 3.111.511 EUR, bevatten:

- 95.844 EUR investeringen in installaties CV
- geen activering toezicht kosten (OK geen opgeleverde werven in 2022)
- 1.661 EUR investeringen in informaticamaterieel
- 3.025.635 EUR investeringen in activa in aanbouw waarvan de belangrijkste:

Geb. Zipper te Grembergen	968.875
Geb. Magdalenastraat te Zele	1.845.769
Renovatie schrijnwerk 51w Zele/Grembergen	78.416
Geb. Herfstpark te Buggenhout	23.913
Geb. Stokstraat te Zele	53.707
Renovatie 11 won ElzDenLin Buggenhout	17.019
Renovatie 28 w duplex tuinwijk	17.125
Overige	106.687

In 2022 werden:

- Gebouwen 30 w. Linden- en Dennendreef verkocht voor 441.975 EUR met een meerwaarde van 418.447 EUR
- Centrale verwarmingen buiten gebruik gesteld gezien vervanging met een minderwaarde van samen 6.680 EUR (netto boekwaarde).
- Een rollend materieel buitengebruikgesteld met een NIHIL nettoboekwaarde en een aanschafwaarde van 30.381 EUR

De overboekingen vanuit de vaste activa in aanbouw in 2022 betreffen voornamelijk 3.352.334 EUR werken in de Magdalenastraat te Zele en 2.087.066 EUR werken in gebouw Zipper in Grembergen. De vaste activa in aanbouw betreffen voornamelijk gronden in aankoop te Lede en Buggenhout.

De toegepaste afschrijvingen zijn consistent met de waarderingsregels volgens de jaarrekening en met voorgaand boekjaar.

---

Financiële vaste activa 101.000

GMVW heeft aandelen aangeschaft in ASTER. De totale waarde van deze deelneming in de boeken bedraagt 101.000,00 EUR. De mutatie op deze rubriek is 100.000,00 EUR door een extra inbreng in maart 2022. Om de projectdoelstellingen te realiseren richtten 40 sociale huisvestingsmaatschappijen op 26 oktober 2020 de coöperatieve vennootschap ASTER CV op. In totaal beslisten 67 SHM's en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen om aandeelhouder te worden van ASTER CV. De vennootschap heeft als finaliteit bij te dragen tot een duurzame sociale woninghuurmarkt voor de samenleving.

Handelsvorderingen 99.696

De handelsvorderingen bevatten voornamelijk 20.220 EUR vorderingen uit huurgelden voor woningen en garages, 3.292 EUR aan vorderingen voor aangerekende onderhoud- en herstellingskosten, 12.933 EUR aan te ontvangen afrekeningen van lasten met betrekking tot boekjaar 2022 en 32.978 EUR te ontvangen creditnota's. De vennootschap heeft openstaande dubieuze vorderingen voor 5.646 EUR (schuldbemiddeling). Er is per eindejaar ook een te vorderen saldo op het sociaal secretariaat van 31.804 EUR en een te vorderen saldo op de huurders ivm een sociale korting die zij onterecht genoten hebben (OG in hun naam in het buitenland).

Overige vorderingen 28.198

De overige vorderingen betreffen de reeds in boekjaar 2017 geboekte vorderingen op de failliete onderneming Bouwcentrale Modern.

Overlopende activa 487.040

De overlopende activa betreffen voornamelijk 430.157 EUR verkregen intrestsubsidies (VMSW) en 56.883 EUR over te dragen kosten (voornamelijk verzekeringspremies en het onderhoudscontract Desk Solutions met betrekking tot boekjaar 2023).

Geldbeleggingen en liquide middelen 9.092.772

De geldbeleggingen en liquide middelen bevatten in hoofdzaak:

- 8.014.775 EUR rekening courant VMSW die kon worden aangesloten met de ontvangen bevestiging van het VMSW.
- 649.374 EUR rekening courant huurwaarborgen VMSW die kon worden aangesloten met de ontvangen bevestiging van het VMSW.
- 426.747 EUR zichtrekeningen bij banken die met de bankafschriften en bankconfirmaties werden aangesloten.

Eigen vermogen (exclusief kapitaalsubsidies) 20.202.883

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt 20.202.883 EUR inclusief het resultaat over boekjaar 2022 en na aftrek van de vergoeding van het kapitaal (379 EUR). Het eigen vermogen bevat:

- 27.500 EUR geplaatst kapitaal waarvan 18.032 EUR niet opgevraagd;
- 2.750 EUR wettelijke reserve;
- 18.034.952 EUR bijzondere reserves;
- 2.155.713 EUR reserves voor wederopbouw.

Kapitaalsubsidies 9.685.112

---

Gerelateerde uitgestelde belastingen 525.866

---

De kapitaalsubsidies bevatten de subsidies ontvangen voor projecten van de Vlaamse regering voor de bouw van sociale woningen. De mutatie van de kapitaalsubsidies en de gerelateerde latente belastingen over 2022 kan als volgt worden gedetailleerd:

Netto boekwaarde (15/16) 31 december 2021:	10.427.564
In resultaat name 2022	-216.585
Netto boekwaarde (15/16) 31 december 2022:	10.210.978
waarvan	
Kapitaalsubsidies	9.685.112
Uitgestelde belastingen (5,15%)	525.866

De subsidies worden in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van het betreffende actief zijnde 2% of 3,33% lineair voor gebouwen en infrastructuurwerken en geen voor gronden en sloop. Een deel van de kapitaalsubsidies op de balans wordt opgenomen onder de uitgestelde belastingen voor 5,15%.

Voorzieningen 318.610

---

De voorzieningen bevatten enkel de voorziening voor toekomstige grote onderhoud en herstellingswerken voor 318.610 EUR.

Als gevolg van een belastingcontrole over de boekjaren 2018, 2019 en 2020 werden de gedane toevoegingen aan de voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken toegevoegd aan de belastbare basis.

Daarnaast besliste de administratie om een aangepaste berekeningswijze toe te passen voor de berekening van de nodige voorziening. De administratie berekende dat de voorziening per einde 2022, 318.610 EUR bedraagt als volgt: de investeringen in installaties CV en keukens samen met een aantal specifieke kostenrekeningen (onderhoud ketel, elektriciteit, linoleum, schilderen, brandveiligheid, isoleren daken) over de laatste 5 jaar worden relatief tegenover de omzet geplaatst. Vervolgens wordt een gemiddelde van deze 5 percentages genomen dat wordt toegepast op de omzet van huidig boekjaar.

Schulden op meer dan één jaar 45.857.906

---

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen 1.500.365

---

De lange termijnschulden van de vennootschap kunnen als volgt worden gedetailleerd:

	<u>VMSW</u>	<u>KBC</u>	<u>Overige</u>	<u>Totaal</u>
Schulden > één jaar	44.920.364	286.272	651.270	45.857.906
Schulden > één jaar < jaar vervallen	1.465.065	32.199	3.101	1.500.365
	45.406.948	318.471	654.370	46.379.790

De lange termijnschulden van de vennootschap betreffen dus in eerste instantie de leningen van de VMSW ter financiering van het patrimonium. Het totale openstaande saldo van 45.406.948 EUR werd zonder verschillen door de VMSW bevestigd, waarvan 44.920.364 EUR op lange termijn en 1.465.065 op korte termijn.

De andere lange termijnschulden zijn:

- een KBC investeringskrediet (2010, voor de administratieve gebouwen) waarvan de saldi op lange termijn (286.272 EUR) en op korte termijn (32.199 EUR) met de bankconfirmatie konden worden aangesloten.
- 654.370 EUR huurborgtochten, waarvan 3.101 EUR binnen het jaar vervallend.

Handelsschulden 1.021.838

De handelsschulden bevatten 1.021.638 EUR schulden in de leveranciersbalans, waarvan 42.545 EUR aan oude schulden tegenover Serck, 21.248 EUR schulden ten aanzien van Van Pellicom en 337.602 EUR schuld aan Bouwcentrale Modern, beiden geblokkeerd wegens faillissement. Leverancier Serck is niet failliet, deze aannemer wil echter de opleveringswerken niet ondertekenen. tevens staan er nog werken open (V06 & V07). Het totaal openstaande saldo bedraagt 74 KEUR, verminderd met 27 KEUR boetes voor laattijdigheid geeft een nettoschuld van 47 KEUR.

De huurders woningen VBSH bedragen 677 EUR. De te ontvangen facturen bedragen 200 EUR.

Belastingen en sociale schulden 566.994

De belastingschulden bevatten (1) de raming vennootschapsbelasting over boekjaar 2022 (67.825 EUR), (2) de te betalen belastingen over boekjaar 2021 (167.798 EUR), (3) de aanslagen over 2022 voor de onroerende voorheffing (229.369 EUR), (4) te betalen BTW (8.587 EUR) en (5) te betalen BV (19.701 EUR).

De sociale schulden bevatten 12.757 EUR te betalen RSZ, 18.651 EUR te betalen bezoldigingen en de voorziening voor het vakantiegeld voor 45.308 EUR die aansluit met de berekening van het sociaal secretariaat.

Overige schulden 188.659

De overige schulden bevatten 43.109 EUR ontvangen vooruitbetalingen van huurgelden, 14.990 EUR aan voorafbetalingen van lasten van huurders en te betalen vermindering onroerende voorheffing, 379 EUR aan vergoeding van het kapitaal en 130.182 EUR saldo inzake het geschil van Bouwcentrale Modern.



De overlopende passiva bevatten 407.219 EUR toe te rekenen intresten over de VMSW leningen en 802 EUR over de KBC lening.

## 8.2 RESULTATENREKENING

De winst over het boekjaar bedraagt 912.574 EUR tegenover 3.357.939 EUR over voorgaand boekjaar of een daling met 2.664.724 EUR waarvan de belangrijkste bewegingen zijn: (1) vorig jaar de uitzonderlijke terugname van afschrijvingen (+1.224.759 EUR), (2) vorig jaar het effect van de terugname van de voorziening voor onderhoudswerken (+1.184.125 EUR) en (3) de stijging van de omzet (+206.863 EUR) en stijging diensten en diverse goederen (-315.527 EUR).

De vergelijkende resultatenrekening over 2021 en 2022 werd onder opgenomen. Per rubriek worden de saldi, analytisch, verklaard en toegelicht.

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Mutatie</b>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>3.803.806</b>	<b>4.054.162</b>	<b>3.853.615</b>	<b>5.625.505</b>	<b>4.661.246</b>	<b>-964.259</b>
Omzet	70	3.367.823	3.404.632	3.742.339	3.778.581	3.985.444	206.863
Geproduceerde vaste activa	72	24.547	27.511	0	0	0	0
Andere bedrijfsopbrengsten	74	215.153	134.375	109.574	132.800	186.436	53.636
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	196.283	487.644	1.701	1.714.124	489.366	-1.224.759
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>3.373.407</b>	<b>3.545.863</b>	<b>3.076.885</b>	<b>2.021.569</b>	<b>3.722.963</b>	<b>1.701.394</b>
Handelsgoederen, grond en hulpstoffen	60	0	0	0	0	0	0
Diensten en diverse goederen	61	408.317	553.703	497.126	638.006	953.264	315.257
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	402.405	453.308	392.938	445.141	477.437	32.295
Afschrijvingen	630	1.890.625	2.074.817	2.084.088	1.804.842	1.925.622	120.780
Waardeverminderingen	631/4	0	0	0	0	0	0
Voorziening van risico's en kosten	635/7	266.197	129.736	-195.065	-1.167.801	16.324	1.184.125
Andere bedrijfskosten	640/8	247.681	259.016	281.579	292.929	342.122	49.193
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	158.183	75.283	16.218	8.452	8.195	-257
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>70/64</b>	<b>430.399</b>	<b>508.299</b>	<b>776.730</b>	<b>3.603.936</b>	<b>938.283</b>	<b>-2.665.653</b>
<b>Bedrijfsverlies</b>	<b>64/70</b>						
<b>Financiële Opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>981.093</b>	<b>1.069.313</b>	<b>1.103.261</b>	<b>1.133.258</b>	<b>1.182.713</b>	<b>49.455</b>
Recurrente financiële opbrengsten	75	981.093	1.069.313	1.103.261	1.133.258	1.182.713	49.455
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	0	0	0	0	0	0
<b>Financiële Kosten</b>	<b>65</b>	<b>1.140.636</b>	<b>1.154.084</b>	<b>1.164.251</b>	<b>1.125.872</b>	<b>1.154.099</b>	<b>28.228</b>
Kosten van schulden	650	1.140.171	1.153.517	1.163.609	1.125.251	1.153.557	28.306
Andere financiële kosten	652/9	465	567	642	621	542	-79
Niet-recurrente financiële kosten	66B	0	0	0	0	0	0

Onttrekking aan uitgestelde belastingen	780	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	0
<b>Belasting op het resultaat</b>	<b>67/77</b>	<b>15.166</b>	<b>24.016</b>	<b>33.680</b>	<b>264.538</b>	<b>65.477</b>	<b>-199.060</b>
Belastingen	670/3	15.166	24.016	33.680	264.538	65.477	-199.060
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>70/67</b>	<b>266.844</b>	<b>410.667</b>	<b>693.215</b>	<b>3.357.939</b>	<b>912.574</b>	<b>-2.445.365</b>
<b>Verlies van het boekjaar</b>	<b>67/70</b>						

De omzet (3.985.444 EUR) van de vennootschap bestaat uit: de huuropbrengsten van woningen en garages (3.876.758 EUR) en diverse vergoedingen (108.686 EUR). De inkomsten van het verhuurde patrimonium zijn gestegen met 5% tegenover 2021. De samenstelling van deze beweging kan als volgt worden samengevat:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>mutatie</u>	
Basishuur	6.734.550,02	6.950.928,02	216.378,00	3%
Verhoging wegens gezinsinkomen	0,00	0,00	0,00	0%
Vermindering wegens gezinsinkomen	-2.854.351,28	-2.842.394,13	11.957,15	0%
Onbewoonde woningen	-202.758,00	-231.776,00	-231.776,00	14%
	3.677.440,74	3.876.757,89	199.317,15	5%
Diverse vergoedingen	101.140,05	108.686,14	7.546,09	7%
Activering toezichtskosten	0,00	0,00	0,00	0%
	3.778.580,79	3.985.444,03	206.863,24	5%

<b>Totaal verhoging/verlaging netto effect</b>	<b>-2.854.351</b>	<b>-2.842.394</b>	<b>11.957</b>	<b>0%</b>
<b>% tegenover basishuur</b>	<b>-42%</b>	<b>-41%</b>	<b>1%</b>	<b>-4%</b>

<b>Aantal verhuurde woningen</b>	<b>826,00</b>	<b>821,00</b>	<b>-5</b>	<b>-1%</b>
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	<b>4.452</b>	<b>4.722</b>	<b>270</b>	<b>6%</b>

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen 186.436 EUR en bevatten voornamelijk 73.103 EUR niet door de storten vermindering onroerende voorheffing, 5.026 EUR subsidie FS3, 8.400 EUR ontvangen beheersvergoedingen van het OCMW (8.400 EUR voor Kerkstraat/Molenstraat te Buggenhout), 53.919 EUR recuperatie van kosten van huurders, waaronder 29.917 EUR recuperatie kosten onderzoek EVW, alsook 40.044 EUR boetes t.o.v. nalatige huurders.

De diensten en diverse goederen bedragen 953.263 EUR en zijn dus gestegen met 315.257 EUR voornamelijk door de gestegen representatiekosten (+83.932 EUR), bijkomende consulting kosten (+74.739 EUR) en 52.042 EUR kosten van akten.

Ze bevatten de volgende materiële posten:

- Onderhoud en herstellingen van gebouwen: 409.064 EUR
- 58.494 EUR verbruikskosten woningen
- 19.869 EUR software
- 37.776 EUR brandverzekering van het patrimonium
- 102.766 EUR erelonen advocaten, deskundigen
- 34.010 EUR zitpenningen bestuurders.

De personeelskosten bedragen 477.437 EUR en stijgen tegenover vorig boekjaar met 7% of 32.295 EUR. Het aantal VTE steeg met 3,45% van 5,8 naar 6. Het aantal uren steeg van 8.231 naar 8.724 of met 6%.

De 63 rubriek bevat 1.925.622 EUR afschrijvingen en 16.324 EUR netto aanleg van de voorziening voor onderhoud en herstellingen.

De overige bedrijfskosten bedragen 342.122 EUR en bevatten voornamelijk de onroerende voorheffing: 311.286 EUR verminderd met 1.107 EUR belastingkrediet voor rechtspersonen en kosten EVW ten belope van 29.675 EUR.

Het niet-recurrente bedrijfsresultaat bevat 489.366 EUR opbrengsten en 8.195 EUR kosten. De opbrengsten bevatten 452.612 EUR gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van gebouwen. Verder bevat deze rubriek nog een schadevergoeding van de verzekeringen ten belope van 36.754 EUR. De uitzonderlijke kosten bevatten in hoofdzaak de minderwaarde op de uitboeking van vervangen CV installaties voor 6.680 EUR

Het financiële resultaat bevat 1.182.713 EUR opbrengsten en 1.154.099 EUR kosten. Deze bevatten voornamelijk:

- 205.431 EUR in opbrengst name van de kapitaalsubsidies
- 959.594 EUR interestsubsidie die stegen wat de stijging van deze rubriek verklaard (betreft tussenkomst van VMSW in de betaalde intresten in het kader van FS3 leningen).
- betaalde intresten over de financiering van KBC (-16.146 EUR)
- betaalde intresten op de lange termijnleningen van het VMSW voor -1.137.412 EUR.

De belastingen over het boekjaar bevatten 67.825 EUR raming vennootschapsbelasting over het boekjaar en 2.347 EUR geregulariseerde belastingen over boekjaar 2021.

## **8.3 FINANCIELE ANALYSE**

### **Financieringstabel**

De balans geeft enerzijds aan hoeveel middelen de onderneming ter beschikking heeft (passief) en anderzijds op welke wijze deze middelen worden besteed (actief). Het bedrijfskapitaal is het verschil tussen het totaal bedrag aan investeringen enerzijds en de permanente (lange termijn) bronnen anderzijds. De verklaring hiervoor is dat de gelden die in vaste activa worden geïnvesteerd slechts na een lange periode terugverdiend kunnen worden.

Een positief bedrijfskapitaal betekent dat er een overschot is aan middelen. De onderneming heeft inderdaad in principe een overschot aan middelen om de courante werking van de onderneming te financieren. Een negatief bedrijfskapitaal zou betekenen dat investeringen (deels) gefinancierd zijn met kortlopende schulden.

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Eigen vermogen		25.336.840	25.541.697	26.029.102	29.181.230	29.887.994
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	2.105.899	2.224.481	2.018.262	839.307	844.477
Schulden op meer dan één jaar	17	40.282.115	41.648.588	39.761.944	44.934.445	45.857.906
Immateriële vaste activa	21	0	0	0	0	1
Materiële vaste activa	22/27	63.690.865	64.754.186	63.550.917	69.291.701	70.467.548
Financiële vaste activa	28	0	0	0	0	0
<b>Bedrijfskapitaal</b>		<b>4.033.990</b>	<b>4.660.581</b>	<b>4.258.392</b>	<b>5.663.282</b>	<b>6.122.827</b>
<b>Wijziging bedrijfskapitaal</b>		<b>507.705</b>	<b>626.591</b>	<b>-402.190</b>	<b>1.404.890</b>	<b>459.545</b>
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	49.518	78.664	87.821	95.298	127.894
Overlopende rekeningen	490/1	342.008	391.784	480.972	472.648	487.040
Handelsschulden	44	968.609	619.411	624.535	619.660	1.021.837
Belastingen en sociale schulden	45	304.593	320.459	300.036	531.151	566.994
Overige schulden	47/48	174.537	206.796	210.478	187.557	188.659
Overlopende rekeningen	492/3	364.774	382.892	429.476	412.573	408.021
<b>Vereist bedrijfskapitaal</b>		<b>-1.420.988</b>	<b>-1.059.111</b>	<b>-995.732</b>	<b>-1.182.997</b>	<b>-1.570.578</b>
<b>Wijziging vereist bedrijfskapitaal</b>		<b>132.519</b>	<b>361.877</b>	<b>63.379</b>	<b>-187.265</b>	<b>-387.581</b>
Liquide middelen	54/58	6.648.697	7.018.180	7.346.694	8.259.170	9.092.772
Schulden > één jaar die < jaar vervallen	42	1.193.719	1.298.488	2.093.570	1.413.892	1.500.365
<b>Thesaurie</b>		<b>5.454.978</b>	<b>5.719.692</b>	<b>5.253.124</b>	<b>6.845.278</b>	<b>7.592.407</b>
<b>Wijziging thesaurie</b>		<b>375.187</b>	<b>264.714</b>	<b>-466.569</b>	<b>1.592.155</b>	<b>747.129</b>

Het bedrijfskapitaal van de vennootschap is positief. Een positief bedrijfskapitaal houdt in dat alle permanente (vaste) activa alsook een deel van de vlottende activa, met permanente middelen (eigen vermogen en vreemd vermogen op lange termijn) gefinancierd zijn. Dit betekent dus ook dat de vlottende activa meer dan voldoende zijn om de korte termijnpassiva te dekken. Deze financieringswijze is positief vanuit liquiditeitsstandpunt.

## Cash-flow

De cash-flow wordt gedefinieerd als de winst na belasting, vermeerderd met de niet kaskosten zoals afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen. De cash flow drukt uit welke financiële middelen jaarlijks worden vrijgemaakt via de behaalde resultaten van de onderneming.

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Winst van het boekjaar	70/67	266.844	410.667	693.215	3.357.939	912.574
Niet kaskosten	63-660	2.156.822	2.204.554	1.889.023	-703.556	1.941.945
<b>Cash Flow</b>		<b>2.423.666</b>	<b>2.615.221</b>	<b>2.582.238</b>	<b>2.654.383</b>	<b>2.854.519</b>

## Evolutie van de bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Mutatie</b>
Bedrijfsopbrengsten	70/74	3.803.806	4.054.162	3.853.615	5.625.505	4.661.246	-964.259
Bedrijfskosten	60/64	3.373.407	3.545.863	3.076.885	2.021.569	3.722.963	1.701.394

Voor de bespreking van deze evolutie verwijzen we naar §1.2.

## Solvabiliteit

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Eigen vermogen	25.336.840	25.541.697	26.029.102	29.181.230	29.887.994
Totaal vermogen	70.731.088	72.242.814	71.467.404	78.119.817	80.276.931
Algemene graad van financiële onafhankelijkheid	35,82%	35,36%	36,42%	37,35%	37,23%

### *Algemene graad van financiële onafhankelijkheid*

De algemene graad van financiële onafhankelijkheid geeft de proportie weer van het eigen vermogen t.o.v. het totaal vermogen. Hoe groter (resp. kleiner) deze proportie, hoe groter (resp. kleiner) de bescherming van de schuldeisers tegen liquidatieverliezen en hoe kleiner (resp. groter) het financieel risico.

Het financieel risico is het risico ten gevolge van de financiering met vreemd vermogen waaraan een vaste financieringskost is verbonden ondanks wisselende resultaten en waaraan vaste betalingsverplichtingen zijn verbonden ondanks de schommelende liquiditeit.

Voor 2022 is de algemene graad van financiële onafhankelijkheid gelijk aan 37,23%. Dit betekent dat 37,23% van de ondernemingsactiva gefinancierd zijn met eigen vermogen.

## Liquiditeitsratio

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Vlottende activa	7.040.223	7.488.628	7.915.487	8.827.116	9.707.706
Vreemd vermogen op korte termijn	3.006.233	2.828.047	3.658.095	3.164.834	3.685.876
Liquiditeitsratio	2,34	2,65	2,16	2,79	2,63

De vlottende activa zijn groter dan de korte termijn schulden. Dit wil zeggen dat alle korte termijn schulden kunnen voldaan worden met de liquiditeiten die beschikbaar zijn of snel beschikbaar kunnen worden.

## **Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw**

C.V.B.A. met sociaal oogmerk

Acacialaan 49 W13

9240 Zele

Ondernemingsnummer 0400 189 930

---

- 19 april 2023 -

Jaarverslag van de raad van bestuur  
met betrekking tot het boekjaar afgesloten per  
31 december 2022

---

Geachte dames,

Geachte heren,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u hierbij ons jaarverslag voor met betrekking tot het afgesloten boekjaar.

### **I. Commentaar op het ontwerp van jaarrekening**

Wij leggen u het ontwerp van jaarrekening van het afgesloten boekjaar ter goedkeuring voor. Deze jaarrekening geeft een correct en getrouw overzicht van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar. Uit de jaarrekening kan u het volgende afleiden:

#### 1. Resultaat van het boekjaar

De vennootschap heeft haar jaarrekening met betrekking tot het voorbije boekjaar afgesloten met een winst van 912.574,15 €. Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 4.661.245,94 €. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van 4.108.533,89 € gehaald.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van 3.722.962,58 €), resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van 938.283,36 €. Twee belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen en het onderhoud van het patrimonium.

De operationele activiteiten van de vennootschap waren aldus gedurende het afgelopen boekjaar rendabel.

Het financieel resultaat bedraagt 28.614,10 €. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (1.182.713,29 € voornamelijk bestaande uit de in opbrengst name van de kapitaalsubsidies) en de financiële kosten (1.154.099,19 €). De financiële kosten bestaan voor 99% uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van 1.153.557,28 €. Bijgevolg bedraagt de winst van het boekjaar vóór belasting 966.897,46 €.

Deze drie resultaten in acht genomen, en rekening houdende met de belastingen bedraagt het resultaat van het boekjaar aldus 912.574,15 €.

De huurachterstal – welke zeer bepalend is binnen de werking van de vennootschap bedraagt slechts 20.486,38 €. De geldbeleggingen en de liquide middelen per 31/12/2022 bedragen 9.092.771,57 €

## 2. Risico's en onzekerheden

Artikel 3 : 6,1<sup>o</sup> van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt wat volgt:

*“Het jaarverslag bevat ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt. Dit overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf. In de mate waarin zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de vennootschap, omvat de analyse zowel financiële als, waar zulks passend wordt geacht, niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie betreffende milieu- en personeelsaangelegenheden. In deze analyse omvat het jaarverslag, waar zulks passend wordt geacht, verwijzingen naar en aanvullende uitleg betreffende de bedragen in de jaarrekening.”*

De vennootschap wordt enkel geconfronteerd met de risico's en onzekerheden, zoals bedoeld in artikel 3 : 6,1<sup>o</sup> van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, die inherent zijn aan haar activiteiten en haar onderneming.



### 3. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Gezien de maatschappij in 2012 haar statuten heeft aangepast ter uitbreiding naar een sociaal oogmerk werd voor werkingsjaar 2022 regelmatig toezicht uitgeoefend op dit sociaal oogmerk. In dit verband werd een bijzonder verslag opgemaakt dat hierbij wordt aangehecht.

### 4. Wettelijke en Bijzondere reserves

De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van 27.500,00 EUR (vast + variabel), gestort t.b.v. 9.467,61 €.

De wettelijke reserve bedraagt 2.750,00 EUR, i.e., 10% van het maatschappelijk kapitaal.

De vennootschap beschikt eveneens over bijzondere reserves.

Gezien er winst werd geboekt, is de vennootschap in staat de laatstgenoemde reserves te verhogen (zie punt 6).

### 5. De gangbare waarderingsregels

De door de maatschappij gebruikte waarderingsregels werden laatst gewijzigd in het boekjaar 2021. De sociale huisvestingsmaatschappijen dienden vanaf boekjaar 2021 nieuwe boekhoudregels te volgen. De afschrijvingstermijn voor alle projecten, die hun eerste afschrijving hadden tussen 2011 en 2020, werd van 33 naar 50 jaar gebracht. Deze en de reeds bestaande waarderingsregels werden opgenomen in de jaarrekening.

### 6. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor de winst van 912.574,15 € te splitsen als volgt : :

- het eerste deel of een som van 912.195,47 € toe te voegen aan het saldo van het rekeningnummer 131100 "Bijzondere Reserve". Dit resulteert in een totaal bedrag van die reserves per 31/12/2022 van 18.034.951,58 €.
- het tweede deel of een som van 378,68 € te bestemmen als vergoeding aan de aandeelhouders voor het ingebrachte kapitaal.

## **II. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar**

Op donderdag 8 juni 2023 is er een buitengewone algemene vergadering waarop zal beslist worden over de toekomstige fusie met de Zonnige Woonst van Hamme en de partiële splitsing met Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde. Naar aanleiding van deze transacties, zal de nieuwe woonmaatschappij De Thuisbouwer gevormd worden.

## **III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden**

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk hebben beïnvloed.

## **IV. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling**

De maatschappij ontplooit geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

## **V. Bijkantoren van de vennootschap**

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

## **VI. Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit**

Artikel 3 : 6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat (i) indien uit de balans een overgedragen verlies blijkt of (ii) indien uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, de raad van bestuur in het jaarverslag een verantwoording dient op te nemen van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

De vennootschap bevindt zich niet in de situatie onder (i) en (ii). Aldus dient de raad van bestuur geen besluit te nemen inzake de waarderingsregels in functie van de continuïteit.

## **VII. Wijzigingen van het kapitaal overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen (kapitaalverhoging, uitgifte converteerbare obligaties, obligaties met voorkeurrecht) – voorwaarden – gevolgen**

Niet van toepassing.

### **VIII. Inlichtingen over het verkrijgen van eigen aandelen**

Niet van toepassing.

### **IX. Verwerving van aandelen van de moederverenootschap of door een dochterverenootschap**

Niet van toepassing.

### **X. Uitzonderlijke werkzaamheden en bijzondere opdrachten van de commissaris**

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de commissaris bijkomende werkzaamheden verricht voor 5.285,60 €.

### **XI. Mededeling nopens het gebruik door de verenootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat**

Niet van toepassing.

Wij vragen U de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het tijdens het boekjaar 2022 uitgeoefende mandaat.



# HOOFDSTUK 9

## VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR

**Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Gewestelijke Maatschappij  
Voor Woningbouw CVBA SO over het boekjaar afgesloten op  
31 december 2022  
(Jaarrekening)  
BTW BE0400.189.930 – RPR Gent (afdeling Dendermonde)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA SO Gewestelijke Maatschappij Voor Woningbouw (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening 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 20 juni 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA SO Gewestelijke Maatschappij Voor Woningbouw uitgevoerd gedurende 12 opeenvolgende boekjaren.

### VERSLAG OVER DE JAARREKENING

#### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 80.276.254 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 912.574 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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. 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 – Gebeurtenis na de datum van de afsluiting van het boekjaar***

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VKT-kap 6.8 in de jaarrekening. Hierin staat vermeld dat in de loop van 2023 de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw CVBA geïntegreerd zal worden in een grotere entiteit na een combinatie van splitsingen en fusies. Er zal een partiële splitsing plaatsvinden van de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde CVBA naar de woonmaatschappij Zonnige Woonst CVBA te Hamme. Er zal een fusie plaatsvinden van Zonnige Woonst CVBA en Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw CVBA. Dit impliceert dat dit het laatste jaar was van de huidige werking van de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw CVBA.

### ***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 biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

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

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

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

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is



het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

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

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

### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

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

### ***Vermelding betreffende de overeenkomstig artikel 3:12, §1, 5° en 7° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen neer te leggen documenten***

De volgende documenten, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 5° en 7° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevatten – zowel qua vorm als qua inhoud – de door dit Wetboek vereiste informatie en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht: een stuk met de volgende gegevens: het bedrag over het afgesloten boekjaar van de kapitaal- en rentesubsidies uitbetaald of toegekend door openbare besturen of instellingen.

## **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

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

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

## **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Gent, 15 mei 2023

### **Figurad Bedrijfsrevisoren BV**

#### **Commissaris**

vertegenwoordigd door

Stefaan Beirens

Bedrijfsrevisor (\*)

Partner

(\*) *Handelend in naam van BV BVV Associates, bestuurder A*

# HOOFDSTUK 10

## VERKLARING INZAKE SOCIAAL OOGMERK

Zelee, 18 april 2023

### BIJZONDER VERSLAG OMTRENT DE ERKENNING ALS SOCIALE ONDERNEMING

Gelet op artikelen 1, 4 en 8 van de statuten aangenomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29/03/2012 en gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 20/04/2012 onder het nummer 77366 en waarbij de vennootschap de vorm heeft aangenomen van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk.

Gelet op het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van 23/03/2019 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 04/04/2019, inzonder artikel 8:5 voor wat betreft de erkenning van de Coöperatieve Vennootschap als Sociale Onderneming.

Gelet op de wet van 23/03/2019 tot invoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en houdende diverse bepalingen, inzonder artikel 42, §1 dat stelt dat de op de dag van de inwerkingtreding van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bestaande vennootschappen met sociaal oogmerk worden vermoed erkend te zijn als een sociale onderneming.

Gelet op het KB van 28/06/2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming en als sociale onderneming, inzonder artikel 6, §2 voor wat betreft het jaarlijks op te stellen bijzonder verslag over het afgesloten boekjaar, en dat ingevolge artikel 3:12, §1, 10° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen tegelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd.

Bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij heeft bepaald in artikel 4 van de statuten en dat:

- 1° er geen verzoek tot uittreding van een aandeelhouder werd ontvangen conform artikel 6:120, § 2 van het WVV;
- 2° de toepassing van de erkenningsvoorwaarden als sociale onderneming werd opgevolgd tijdens de maandelijkse vergaderingen;
- 3° in het jaarverslag uitgebreid wordt gerapporteerd omtrent de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar voorwerp;
- 4° de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Namens de Raad van Bestuur,

Glen Christiaens  
directeur

Johan Anthuenis  
voorzitter



Acacialaan 49 W13

9240 ZELE

052 45 62 00

[info@gmvwzele.be](mailto:info@gmvwzele.be)

[www.gmvwzele.be](http://www.gmvwzele.be)