

JAARVERSLAG 2014



Verslag van de Bestuurders aan de
Algemene Vergadering van 8 juni 2015

INHOUDSTAFEL

I.	Inleiding	p. 1
II.	Algemene werking van de Vennootschap	p. 3
	2.1. Algemeen	p. 3
	2.2. Algemene Vergadering	p. 4
	2.3. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk	p. 5
	2.4. Raad van Bestuur	p. 5
	2.4.1. Leden Raad van Bestuur op 31/12/2014	p. 5
	2.4.2. Uittredende bestuurders	p. 6
	2.4.3. Bekrachtiging voorlopige benoemingen	p. 6
	2.5. Directiecomité en Toewijzingscommissie Huurwoningen	p. 7
	2.5.1. Leden Directiecomité en Toewijzingscom. Huurwoningen	p. 7
	2.6. Controleorganen	p. 7
	2.6.1. Inspectie RWO	p. 7
	2.6.2. Revisor	p. 8
	2.7. Personeel	p. 8
	2.7.1. Actieve personeelsleden op 31/12/2014	p. 9
	2.7.2. Brugpensionering	p. 9
	2.7.3. Uit dienst in 2014	p. 9
	2.7.4. Geplande aanwervingen in 2015	p. 9
	2.7.5. Verloning algemeen directeur	p. 10
	2.8. Contactgegevens Vivendo	p. 10
III.	Bouwactiviteiten en Onroerende Transacties	p. 12
	3.1. Overzicht onbebouwde gronden op 31/12/2014	p. 12
	3.2. Opleveringen nieuwbouwprojecten in 2014	p. 14
	3.2.1. Beernem, Wingenesteenweg	p. 14
	3.2.2. Oostkamp, Rijkswachtkazerne	p. 15
	3.2.3. Sint-Andries, wijk Hermitage, Molenaarstraat B	p. 16
	3.3. Nieuwbouwprojecten in uitvoering	p. 17
	3.3.1. Ruddervoorde, Middendreef	p. 17
	3.3.2. Sint-Kruis, Babbaertstraat	p. 17
	3.3.3. Zeebrugge, Sint-Donaasstraat	p. 18
	3.3.4. Zerkegem, Vedastusstraat	p. 18
	3.4. Geplande nieuwbouwprojecten in 2015	p. 19
	3.4.1. Beernem, Berenheem	p. 19
	3.4.2. Eernegem, Sint-Annawijk	p. 19
	3.4.3. Knokke-Heist, Heulebrug	p. 20
	3.4.4. Moerkerke, Halve Maanstraat	p. 20
	3.4.5. Oostkamp, Macieberg	p. 21
	3.4.6. Sint-Michiels, Stokveldewijk	p. 22
	3.4.7. Zedelgem, Magerhillestraat	p. 22
	3.4.8. Zwevezele, Hommel- en Waterjufferstraat	p. 23
	3.5. Geplande nieuwbouwprojecten na 2015	p. 24
	3.6. Renovaties in 2014	p. 25
	3.6.1. Assebroek/Koolkerke, buitenschrijnwerk	p. 25
	3.6.2. Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie	p. 26
	3.6.3. Sijsele, Coppietersstraat, interne renovatie	p. 27
	3.6.4. Veldegem/Loppem, buitenschrijnwerk	p. 27
	3.6.5. Wenduine/Varsenare, buitenschrijnwerk, platte daken, schilderen	p. 28
	3.6.6. Dakisolatie	p. 29
	3.6.7. Leveren en plaatsen cv-ketels	p. 30
	3.6.8. Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies	p. 31
	3.7. Geplande renovaties in 2015 en later	p. 33
	3.7.1. Beernem, Berkenstraat, interne renovatie	p. 33
	3.7.2. Brugge, Zilverpand, gebouwschil	p. 33
	3.7.3. Diverse gemeenten, vervangen 150 cv-ketels	p. 34

3.7.4.	Oostkamp/Ruiselede/Zwevezele, gebouwenschil	p. 34
3.7.5.	Ruddervoorde, omtunen cv-installaties	p. 35
3.7.6.	Sijsele, Coppietersstraat, interne renovatie	p. 35
3.7.7.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 5 app.	p. 35
3.7.8.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 5 w.	p. 36
3.7.9.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 11 w.	p. 36
3.7.10.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 32 app, 30 dupl.	p. 36
3.7.11.	Sint-Andries, Ter Lindehof/Eigen Heerd, renovatie	p. 37
3.7.12.	Sint-Michiels, Stokveldewijk, gebouwenschil	p. 37
3.7.13.	Sint-Pieters, Papenplein/ -weg/Gentele, vloeropbouw	p. 38
3.7.14.	Zedelgem, De Linde, dakisolatie	p. 38
3.7.15.	Zedelgem, De Linde/Groene Meersen, dakdichting	p. 38
3.8.	Onderhoud en herstel 2014	p. 39
3.8.1.	Brugge, Calvarieberg- /Baliestraat, schilderwerken	p. 39
3.8.2.	Brugge, Molenijzer/Molenroede, schilderwerken	p. 39
3.8.3.	Sint-Andries, Molenwiek-Oost, schilderwerken	p. 39
3.8.4.	Sint-Michiels, Bloemetjesapp., schilderwerken	p. 40
3.8.5.	Sint-Michiels, De Leeuwerik, onderhoudswerken	p. 40
3.8.6.	Sint-Michiels, De Nachtegaal, afvoerkolommen	p. 40
3.8.7.	Sint-Pieters, Papenplein/ -weg/Gentele, schilderwerken	p. 40
3.8.8.	Zedelgem, De Varens, schilderwerken	p. 41
3.8.9.	Opdrachtbonnen onderhoud en herstel	p. 41
3.9.	Geplande projecten onderhoud en herstel 2015 en later	p. 43
3.9.1.	Koolkerke, Oude Zwinstraat, platte daken, schilderwerken	p. 43
3.9.2.	Oostkamp, Nieuwenhove, schilderwerken	p. 43
3.9.3.	Sijsele, Nieuwe Weg, dakoversteken	p. 43
3.9.4.	Zedelgem, De Varens, schrijnwerk	p. 43
3.10.	Verwerving van eigendommen	p. 44
3.10.1.	Beernem	p. 44
3.10.2.	Brugge	p. 44
3.10.3.	Wingene	p. 44
3.10.4.	Zedelgem	p. 44
3.11.	Vervreemding van eigendommen	p. 45
3.11.1.	Beernem	p. 45
3.11.2.	Brugge	P. 45
3.11.3.	Damme	p. 45
3.11.4.	Oostkamp	p. 45
3.11.5.	Zedelgem	p. 46
3.12.	Grond- en pandendecreet	p. 47

IV.	Sociale Huuractiviteit	p. 48
4.1.	Overzicht patrimonium 2014	p. 48
4.1.1.	Het patrimonium in zijn totaliteit op 31/12/2014	p. 48
4.1.2.	Verhuurbare woongelegenheden op 31/12/2014: samenvatting	p. 49
4.1.3.	De anciënniteit van het patrimonium per gemeente	p. 51
4.1.4.	Gedetailleerd overzicht van het patrimonium per 31/12/2014	p. 53
4.2.	Kaderbesluit sociale huur d.d. 02/10/2007	p. 62
4.2.1.	Intern huurreglement	p. 62
4.2.1.1.	Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	p. 62
4.2.1.2.	Toewijzing	p. 63
4.2.1.3.	Lokaal toewijzingsreglement	p. 64
4.2.1.4.	De huurovereenkomst	p. 64
4.2.1.5.	Proefperiode van 2 jaar	p. 65
4.2.1.6.	Sociale Dienst Vivendo	p. 67
4.2.1.7.	Huurprijberekening	p. 67
4.3.	Huuradministratie	p. 71
4.4.	Huurinkomsten	p. 80
4.5.	Achterstal	p. 81
4.6.	Uithuiszettingen	p. 82
4.7.	Evolutie verhuurbare woningen	p. 84

V.	Koop en Kredietverlening	p. 85
	5.1. Koop	p. 85
	5.1.1. Voorwaarden	p. 85
	5.1.2. Gerealiseerde koopprojecten	p. 85
	5.1.3. Geplande koopprojecten (op korte termijn)	p. 86
	5.2. Kredietverlening	p. 87
	5.2.1. Voorwaarden	p. 87
	5.2.2. Soorten leningen	p. 87
	5.2.2.1. Bijzondere sociale leningen voor renovatie- verrichtingen	p. 87
	5.2.2.2. Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning	p. 87
VI.	Klachtenbeheer	p. 88
	6.1. Cijfergegevens	p. 88
	6.1.1. Totaal aantal klachten op 31/12/2014	p. 88
	6.1.2. Aantal dagen volgens mate van gegrondheid	p. 88
	6.1.3. Aantal klachten volgens mate van oplossing	p. 88
	6.1.4. Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	p. 88
	6.2. Klachtenbeeld	p. 88
VII.	Commentaar op de jaarrekening	p. 90
	7.1. Balans na resultaatverwerking	p. 90
	7.2. Resultatenrekening	p. 92
	7.3. Resultaatverwerking	p. 93
	7.4. Tegenstrijdig belang van vermogensrechterlijke aard van een bestuurder	p. 93
	7.5. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar	p. 93
	7.6. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap daadwerkelijk kunnen beïnvloeden	p. 93
	7.7. Onderzoek en ontwikkeling	p. 94
	7.8. Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en warrants waartoe door de Raad van Bestuur besloten werd in de loop van het boekjaar	p. 94
	7.9. Bijkantoren	p. 94
	7.10. Verkrijging eigen aandelen	p. 94
	7.11. Bijkomende werkzaamheden commissaris	p. 94
	7.12. Wijziging waarderingsregels	p. 94
	7.13. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat	p. 94
VIII.	Jaarrekening en verslag van de commissaris	
IX.	Detail Jaarrekening	



I INLEIDING

Geachte aandeelhouders

In de zomer van 2014 ging de nieuwe Vlaamse regering van start. De nieuwe minister van Wonen is mevr. Liesbeth Homans.

Er werden heel wat wijzigingen in het Vlaamse woonbeleid aangekondigd. Zo worden bijvoorbeeld de levenslange contracten van sociale huurwoningen in vraag gesteld. Sociale huisvestingsmaatschappijen met minder dan 1.000 woningen in beheer zullen worden aangezet en verplicht om te fusioneren tot grotere gehelen.

De grootste wijzigingen komen er echter in de sociale koopsector. Voortaan zal de Vlaamse regering geen subsidies meer voorzien voor het realiseren van sociale koopwoningen of koopappartementen. Met deze subsidies konden gronden worden aangekocht en voorzien van de nodige infrastructuur en wegenis. Er waren ook subsidies voorzien voor de kandidaat-kopers die een woning of appartement wilden aankopen in de duurere regio's van Vlaanderen. Al deze subsidies vallen dus weg wat uiteraard het realiseren van sociale koopwoningen heel wat duurder zal maken. De realisatie van deze woningen komt hierdoor in principe niet in het gedrang, de grote vraag is evenwel of het voor de doelgroep nog mogelijk zal zijn om de sociale koopwoningen of appartementen aan te kopen tegen de nieuwe voorwaarden.

Deze beslissing is uiteraard een streep door de rekening van de volledige koopsector. Projecten die reeds jaren terug werden opgestart worden ineens onzeker, geplande aankopen moeten plots worden uitgesteld of geannuleerd wegens financieel niet meer haalbaar. Ook Vivendo heeft de voorbije jaren sterk ingezet op gemengde projecten met sociale huur- en koopwoningen of appartementen. We blijven ervan overtuigd dat de realisatie van sociale koop noodzakelijk is om woonbehoeftige gezinnen de kans te bieden om eigenaar te worden en te blijven van een woning of appartement.

In 2014 werden alvast 40 gezinnen eigenaar van hun nieuwe koopwoning of -appartement in Sint-Andries of Lissewege. Onder hen heel wat alleenstaanden (met kinderen) die onmogelijk op de private markt een nieuwbouwwoning zouden kunnen aankopen. Voor 2014 en 2015 staan nog 8 koopprojecten op stapel met een totale realisatie van 129 wooneenheden. Voor al deze projecten zijn de subsidies nog gegarandeerd zodat de realisatie en verkoop niet in het gedrang komt. Wat alle andere projecten in voorbereiding betreft is het afwachten op een "overgangslijst" waarbij zal blijken welke projecten al of niet in aanmerking komen voor een subsidie.

De subsidie voor de huurwoningen staan gelukkig niet ter discussie. Bijna 105.000 kandidaat-huurders zijn ingeschreven voor een sociale huurwoning in de verschillende huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Meer dan 3.000 daarvan staan op de wachtlijsten van Vivendo. In gans Vlaanderen werden minder dan 10.000 sociale woningen toegewezen waarvan 209 door Vivendo. De wachttijden zijn dan ook overal lang: gemiddeld 36 maanden in Vlaanderen, 44 maanden gemiddeld in Vivendo.

Hoewel in 2014 43 nieuwe huurwoningen en appartementen in gebruik werden genomen nam het huurpatrimonium in 2014 af met 17 eenheden tot 3.117. De hoofdreden hiervan is de sloop van 26 woningen in de Sint-Anna wijk te Eernegem en 24 woningen in de Stokveldewijk te Sint-Michiels. Nieuwe betaalbare en aangepaste huurwoningen zullen er voor in de plaats komen. In 2014 en 2015 staat de realisatie van 110 sociale huurwoningen en appartementen op de planning in 7 verschillende gemeenten.

In 2014 werd opnieuw sterk geïnvesteerd in de renovatie van het huurpatrimonium. Nog steeds wordt hierbij voorrang gegeven aan energiebesparende maatregelen zoals dakisolatie, nieuw buitenschrijnwerk met hoogwaardig dubbel glas en condenserende CV ketels. Maar liefst 2.248.660 € werd geïnvesteerd in deze 3 maatregelen. Via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de verschillende netwerkbeheerders konden we evenwel niet minder van 700.986 € recupereren via premies. Belangrijk om te vermelden is dat we voor het plaatsen van dakisolatie zo veel als mogelijk samenwerken met sociale economie projecten.

Niettegenstaande de forse investeringen is het boekhoudkundig resultaat van 2014 uitzonderlijk goed. Dit is enerzijds het gevolg van een aantal uitzonderlijke opbrengsten door verkopen van woningen en grond maar anderzijds ook door de sterke koopactiviteit in 2014. De omzet in 2014 bereikte in een recordbedrag van 21.371.919 €, dit is een stijging met 51 % t.o.v. 2013. De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt 4.519.789 €.

Voor dit goede resultaat wens ik het voltallige personeel te bedanken.

Dirk De fauw
Voorzitter



II

**ALGEMENE WERKING
VAN DE VENNOOTSCHAP**

II ALGEMENE WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP

2.1. ALGEMEEN

Cvba Vivendo is opgericht in 2006 en is een fusiemaatschappij van de voormalige Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting (opgericht in 1955) en het voormalige Haard en Kouter (opgericht in 1937). De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 10/06/2013 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 02/07/2013 onder nr. 13100542.

Een sociale huisvestingsmaatschappij werkt onder de voogdij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW).

De VMSW zelf maakt deel uit van het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed). De huidige bevoegde minister is mevr. Liesbeth Homans.

Het Departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. De VMSW doet de projectbegeleiding d.m.v. kwaliteitscontrole en kostprijscontrole en staat in voor de aanleg van de gesubsidieerde infrastructuur. De VMSW heeft ook een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten.

Eind 2014 waren er 100 sociale huisvestingsmaatschappijen en 49 erkende sociale verhuurkantoren.

Vivendo behoort tot de maatschappijen met gemengde activiteiten (huur, koop en kredietverlening). Elke bouwmaatschappij heeft een eigen werkgebied. Vivendo werkt in 14 verschillende gemeenten.

De doelstellingen van onze maatschappij zijn:

- de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoning of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorziening, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur
- bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen
- gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen
- een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap
- bescheiden woningen verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41, §2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering

2.2. ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de vennoten, dit zijn degenen die aandelen bezitten van de vennootschap. De nominale waarde van één aandeel bedraagt 12,50 €. De Algemene Vergadering is het belangrijkste orgaan van de vennootschap. Zij kan bijvoorbeeld de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt.

De Algemene Vergadering komt minstens één maal per jaar samen. Dit is de Gewone Algemene Vergadering, waarvan de dag en het uur wordt vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur steeds een Bijzondere of Buitengewone Algemene Vergadering (voor een notaris) samenroepen indien zij dit nodig acht.

2.3. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23/01/2001 tot wijziging van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17/07/1975 op de boekhouding van de ondernemingen.

Gelet op het artikel 3 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 10/06/2013 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 02/07/2013 onder het nummer 13100542, bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2014 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijkingen van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

2.4. RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur komt 1 maal per maand samen, met uitzondering van de maand juli.

2.4.1. Leden Raad van Bestuur op 31/12/2014

▪ De fauw Dirk	Namens Provincie West-Vlaanderen	Voorzitter
▪ Arnou Patrick (Zedelgem)	Namens gemeente Zedelgem	Bestuurder
▪ Desmet Marijke	Namens gemeente De Haan	Bestuurder
▪ Mus Marc	Namens stad Damme	Bestuurder
▪ Braet Tom	Namens gemeente Wingene	Bestuurder
▪ Demuyt Wim	Namens OCMW Brugge	Bestuurder
▪ D'hoedt Annie	Namens gemeente Jabbeke	Bestuurder
▪ Vandervennet Robin	Namens gemeente Ichtegem	Bestuurder
▪ Ennaert Pascal	Namens stad Brugge	Bestuurder
▪ De Roest Sofie	Namens gemeente Ruiselede	Bestuurder
▪ Konings Philip	Namens stad Blankenberge	Bestuurder
▪ Quintens Geert	Namens gemeente Zuienkerke	Bestuurder
▪ Demeester Guy	Namens gemeente Knokke-Heist	Bestuurder
▪ Strobbe Ruben	Namens gemeente Beernem	Bestuurder
▪ Talloen Katrien	Namens gemeente Oostkamp	Bestuurder
▪ Vanderspurt Annick	Namens gemeente Torhout	Bestuurder
▪ Demarest Jos	Privé aandeelhouder	Gevolmachtigd Bestuurder
▪ Arnou Patrick (Brugge)	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Boydens Moniek	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Decler Hilde	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Desmet Elsie	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Herpoele Wilfried	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Jacquart Reginé	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Leupe Stefaan	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Vancoppenolle Ewald	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Vanhoutteghem Toon	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Verstraete Johan	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Leper Sara	Toeziçthouder Inspectie RWO	
▪ de Smedt Luc	Waarnemer	
▪ De Craemer Koen	Algemeen Directeur	

In 2014 hebben we na een jammerlijk ongeval afscheid moeten nemen van Dirk Bisschop.

- Bisschop Dirk Namens stad Damme (overleden 01/05/2014), vanaf 27/08/2014 vervangen door Mus Marc

2.4.2. Uittredende bestuurders

Overeenkomstig artikel 22 van de statuten treden elk jaar vier of vijf bestuurders af tijdens de gewone jaarlijkse Algemene Vergadering.

Overeenkomstig artikel 1.5 wordt de duur van hun mandaat vastgesteld op 6 jaar.

De uittredende bestuurders op de gewone algemene vergadering van 08/06/2015 zijn:

- De Roest Sofie (vertegenwoordiger gemeente Ruiselede)
- Desmet Marijke (vertegenwoordiger gemeente De Haan)
- Van Coppenolle Ewald (privé aandeelhouder)
- Verstraete Johan (privé aandeelhouder)

De Raad van Bestuur stelt voor de mandaten van Sofie De Roest, Marijke Desmet, Ewald Van Coppenolle en Johan Verstraete te vernieuwen voor een periode van zes jaar.

2.4.3. Bekrachtiging voorlopige benoemingen

Overeenkomstig artikel 22 van de statuten hebben de overige bestuurders bij het vacant worden van een mandaat van bestuurder het recht voorlopig in de vacature te voorzien.

Volgende nieuwe bestuurder wordt voorgesteld om definitief te benoemen op de gewone Algemene Vergadering van 8 juni 2015:

- Mus Marc (namens stad Damme)

2.5. DIRECTIECOMITE EN TOEWIJZINGSCOMMISSIE HUURWONINGEN

Het Directiecomité en de Toewijzingscommissie Huurwoningen komen 1 maal per maand samen.

2.5.1. Leden Directiecomité en Toewijzingscommissie Huurwoningen op 31/12/2014

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| ▪ De fauw Dirk | Voorzitter |
| ▪ Demarest Jos | Gevolmachtigd Bestuurder |
| ▪ Boydens Moniek | Bestuurder |
| ▪ Arnou Patrick (Zedelgem) | Bestuurder |
| ▪ Leper Sara | Toezichthouder |
| ▪ De Craemer Koen | Algemeen Directeur |



2.6. CONTROLEORGANEN

2.6.1. Inspectie RWO

Dit agentschap voert het handhavingsbeleid uit. Het ziet toe op de naleving van de reglementering inzake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen wat de woonkwaliteitsnormen betreft, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed en treedt preventief of correctief op bij inbreuken.

De afdeling Toezicht controleert de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds, de erkende huurdiensten, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de erkende kredietmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten, OCMW's en intercommunales die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren.

Naast enkele jaarlijkse rapporteringen worden alle beslissingen genomen in de Toewijzingscommissie Huurwoningen, het Directiecomité en de Raad van Bestuur verplicht overgemaakt naar Inspectie RWO, die het recht heeft deze beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De afdeling Inspectie treedt op tegen bouwovertradingen en inbreuken op woonkwaliteitsnormen, de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed.

2.6.2. Revisor

Degrande Bedrijfsrevisoren met zetel te 8000 Brugge, Fosterpark 2/002, vertegenwoordigd door de heer Guido Degrande, is aangesteld voor een statutaire termijn van 3 jaar eindigend op de Algemene Vergadering van 2015. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op 6.750,00 € (excl. BTW). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De Raad van Bestuur stelt voor om Dujardin met zetel te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 12 en vertegenwoordigd door de heer Piet Dujardin, aan te stellen als revisor voor een statutaire termijn van 3 jaar eindigend op de Algemene Vergadering van 2018. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op 6.000 € (excl. BTW). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.7. PERSONEEL



2.7.1. Actieve personeelsleden op 31/12/2014

- Koen De Craemer Algemeen Directeur
- Veerle De Groof Directie-assistente

- René Van de Winkel Stafmedewerker

- Kris Vanreybrouck Diensthoofd Boekhouding
- Wim Welvaert Boekhouder
- Anne De Wetter Administratie boekhouding

- Luc Deneweth Diensthoofd Koop en Kredietverlening
- Monique Van Acker Administratie Koop en Kredietverlening

- Wim Vollekint Maatschappelijk werker Departement Betaalbaar Wonen
- Anthony De Clerck Teamverantwoordelijke 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Maya Casteleyn Dossierbeheerder 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Joyce Dhoore Dossierbeheerder 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Sophie Braeckmans Teamverantwoordelijke 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Christa Mouton Dossierbeheerder 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Wendy Vanhooren Dossierbeheerder 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen

- Benoît Lateste Departementshoofd Betaalbaar Bouwen
- Marc Staelens Projectverantwoordelijke Renovatie Departement Betaalbaar Bouwen
- Peter Dumez Projectverantwoordelijke Nieuwbouw Departement Betaalbaar Bouwen
- Sven Mistler Projectvoorbereider Departement Betaalbaar Bouwen
- Sandra Plovie Administratie Departement Betaalbaar Bouwen
- Sandra Maekelbergh Administratie Departement Betaalbaar Bouwen
- Sofie Lameire Patrimoniumbeheerder Betaalbaar Bouwen
- Patrick Vermaut Toezichter en medewerker Patrimonium Betaalbaar Bouwen
- Ivan De Lille Toezichter
- Christian Schreurs Toezichter
- Kurt Gadeyne Onderhoudsman
- Martine Carels Huisbewaarder
- Trees Ryckaert Huisbewaarder

2.7.2. Brugpensionering

- Ria Delanghe, onthaal en algemene administratie: in actieve dienst van 01/10/1969 tot 14/03/2014

2.7.3. Uit dienst in 2014

- Birgit Vervaecke Administratieve ondersteuning dienst 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen (tijdelijk contract)

2.7.4. Geplande aanwervingen in 2015

- Erwin Denys Onderhoudsman (vanaf 01/01/2015)
- Marnix Deketelaere Onderhoudsman (vanaf 01/01/2015)
- Projectverantwoordelijke nieuwbouw

2.7.5 VERLONING ALGEMEEN DIRECTEUR

- Salarisschaal: A 286
- Minimum: 45.530 €
- Maximum: 60.530 €
- Vakantiegeld: n.v.t.
- Eindejaarstoelage: n.v.t.
- Dienstwagen: ja
- Managementtoelage: 0 €
- Groepsverzekering: ja
 - bijdrage werkgever: ja
 - bijdrage werknemer: ja
- Type pensioenregeling: te bereiken doel

2.8. CONTACTGEGEVENS VIVENDO

- **Vivendo**
Magdalenastraat 20 bus 1 te 8200 Sint-Andries
Tel: 050/44 61 10
Fax: 050/44 61 11
www.vivendo.be
info@vivendo.be
- **Rechtstreeks nummer Technische Dienst**
Tel: 050/44 61 14
- **Huisbewaarders**
 - Trees Ryckaert:
 - Assebroek: Rooze op dinsdagnamiddag, Forum op woensdagvoormiddag, Meidoorn op woensdagnamiddag, Kaproen op donderdagvoormiddag
 - Sint-Kruis: Fourage II op dinsdagvoormiddag
 - Martine Carels:
 - Sint-Michiels: Klaproos, Eglantier, Boterbloem, Korenbloem, Zonnebloem op maandag en donderdag
 - Oostkamp: Ter Elst I en II op dinsdag en woensdag

- **Rechtstreekse contactpersonen voor de huurders**

	Verantwoordelijke Wonen	Verantwoordelijke Toezichter
Beernem	Wendy	Ivan
Oedelem	Wendy	Ivan
St Joris	Wendy	Ivan
Brugge	Christa	Christian
Assebroek	Wendy	Ivan
Dudzele	Christa	Patrick
Koolkerke	Wendy	Christian
Lissewege	Christa	Patrick
St-Andries	Sophie	Patrick
St-Kruis	Wendy	Christian
St-Michiels	Wendy	Ivan
St-Pieters	Christa	Patrick
Zeebrugge	Christa	Patrick
Damme	Sophie	Ivan
Lapscheure	Sophie	Ivan
Moerkerke	Sophie	Ivan
Oostkerke	Sophie	Ivan
Sijsele	Sophie	Ivan
Wenduine	Christa	Patrick
Eernegem	Christa	Patrick
Jabbeke	Christa	Patrick
Varsenare	Christa	Patrick
Oostkamp	Wendy	Ivan
Moerbrugge	Wendy	Ivan
Ruddervoorde	Wendy	Ivan
Ruiselede	Christa	Ivan
Zwevezele	Christa	Christian
Zedelgem	Christa	Christian
Veldegem	Christa	Christian
Loppem	Christa	Christian
Aartrijke	Christa	Christian

SOCIAAL WONEN IN CIJFERS



Vlaanderen
in sociaal wonen

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJEN (SHM'S) **100**

ERKENDE SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK'S) **49**

GRONDVOORRAAD
1.473 ha



PATRIMONIUM SOCIALE HUURWONINGEN van SHM's **148.098** van SVK's **7.240**

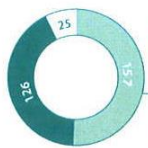


NIEUWE HUURWONINGEN van SHM's en andere actoren

1.953

NIEUWE KOOPWONINGEN van SHM's

965



AANTAL GEMEENTEN per percentage sociale huurwoningen

- > 9%
- 3 - 9%
- < 3%

TOTAALBEDRAG OPGELEVERDE HUUR- EN KOOPWONINGEN **€ 408.851.133**

TOTAALBEDRAG OPGELEVERDE RENOVATIEWERKEN **€ 175.064.048**

1.063 WONINGEN MET INFRASTRUCTUUR- & OMGEVINGSWERKEN

78.540

WONINGBEHOEFTE
aantal kandidaat-huurders die nog geen sociale huurder zijn en minder dan 10 jaar op de wachtlijst staan

AANTAL INSCHRIJVINGEN
34.115



GEMIDDELDE WACHTTIJD
openstaande dossiers: 984 dagen
toegewezen dossiers: 1.080 dagen

AANTAL UNIEKE KANDIDAAT-HUURDERS
104.976



AANTAL TOEWIJZINGEN **9.942**



AANTAL ZITZENDE HUURDERS van SHM's **138.326** van SVK's **6.999**



DE VLAAMSE WOONLENING

AANTAL LOPENDE LENINGEN

NIEUWE LENINGEN



25.542 3.895

GEMIDDELDE RENTEVOET

1,95%

GEMIDDELDE LOOPTIJD

26 jaar



TOTAALBEDRAG VERSTREKT **€ 622.929.724**

GEMIDDELD LENINGSBEDRAG **€ 159.931**



III

BOUWACTIVITEITEN EN ONROERENDE TRANSACTIES

III BOUWACTIVITEITEN EN ONROERENDE TRANSACTIES

3.1. OVERZICHT ONBEBOUWDE GRONDEN OP 31/12/2014

LIGGING	OPPERVLAKTE			BOEKWAARDE OP 31/12/2013	KOSTPRIJS PER m ²
	HA	A	CA		
Aartrijke, Aartrijksestraat		7	09,80	154 197,08	217,24
Aartrijke, Sint-Aarnoutstraat	2	10	84,00	908 942,54	43,16
Aartrijke, Ossebilkstraat	3	62	85,02	2 408 454,99	66,38
Beernem, Bargelaan		32	88,14	0,00	0,00
Beernem, Male Hof		2	20,00	0,00	0,00
Beernem - Sint-Joris - Galgeveld	1	33	86,44	1 021 456,68	76,31
Brugge, Oostmeers 21		2	85,00	150 591,26	528,39
Eernegem, Akkerbeek	1	38	90,00	385 487,05	27,75
Eernegem, bij Stationsstraat 107		16	45,00	325 774,05	198,04
Heist, Breed Veertien		49	79,00	109 783,02	22,05
Jabbeke, Koornblomme		70	77,00	62 145,20	8,78
Koolkerke - Zagersweg	2	86	83,75	164 801,01	5,75
Koolkerke - Gemene Weidestraat		46	12,00	485 168,55	105,20
Moerkerke, Watergang / Halve Maanstraat	1	13	84,37	83 501,87	7,33
Oedelem, Den Akker	2	53	16,00	1 880 211,31	74,27
Oedelem, Haverbilken		50	93,00	461 351,57	90,59
Oostkamp, Nieuwenhove IBB	1	58	91,87	133 229,01	8,38
Oostkamp, Nieuwenhove IBS	6	58	25,24	1 007 374,63	15,30
Oostkamp, Macieberg		64	37,20	856 690,60	133,08
Ramskapelle	1	74	60,00	315 502,20	18,07
Ruddervoorde - Middendreef		50	15,00	728 979,51	145,36
Ruddervoorde, Hazelbeekstraat		53	48,00	87 713,64	16,40
Sijsele, Stakendijke		30	43,00	213 836,00	70,27
Sint-Andries, Hermitage (incl overdracht)	4	13	64,92	237 281,06	5,74
Sint-Andries, Dennenhof	2	47	78,81	158 329,74	6,39
Sint-Andries, Langemolenstraat 150		22	35,00	228 087,87	102,05
Sint-Andries, Langemolenstraat (1234)		16	01,00	406 669,45	254,01
Sint-Andries, Leeg tot Zand		25	79,00	135 168,81	52,41
Sint-Kruis, Bachten Beukenbos		39	47,00	1 432,06	0,36
Sint-Kruis, Boomkwekersstraat		3	99,04	36 036,61	90,31
Sint-Kruis, Malehoek	1	46	52,00	343 815,40	23,47
Sint-Michiels, Stokvelde		89	85,79	241 609,47	26,89
Sint-Pieters (1)	9	66	73,91	1 231 001,98	12,73
Veldegem, Halfuurdreef	2	74	16,65	438 053,55	15,98
Veldegem, Bezembindersstraat	1	26	55,24	739 293,09	58,42
Wijnendale - Guldensporenlaan		14	64,00	165 340,00	112,94
Wijnendale - Wijnendalestr 18 koopwon		70	24,00	630 544,86	89,77
Zedelgem, De Linde	1	12	15,43	72 828,44	6,49
Zerkegem (Jabbeke), Vedastusstraat		11	23,00	126 712,42	112,83
Zwevezele, Bruggestraat		47	08,00	113 079,24	24,02
Zwevezele, Yzenbergstraat		5	73,00	107 031,84	186,79
Zwevezele, Tramstraat		6	67	173 420,00	260,00
Zwevezele, Den Hille		6	46	119 752,58	185,38
TOTAAL	56	10	29,32	17 650 680,24	31,46

(1) Deze gronden zijn in onverdeeldheid met de Brugse Maatschappij

Wijzigingen t.o.v. situatie op 31/12/2013

- Aartrijke: Ossebilkstraat: aankoop van 3 ha 62 a 85 ca 02 dm² grond dmv samenvoeging van verschillende percelen voor de globale som van 2.408.454,99 €, incl. kosten (66,38 €/m²)
- Eernegem: nieuwe verkaveling bereikbaar vanuit de Stationsstraat 107: aankoop van 16 a 45 ca grond voor de globale som van 320.000 €, excl. kosten (194,53 €/m² excl. kosten)
- Lissewege: Alfons Stynsstraat: verkoop 6 koopwoningen, bijgevolg is alle grond en de bijhorende boekwaarde uit het overzicht verwijderd
- Sint-Pieters: grondreserve langsheen de Sint-Pietersmolenstraat. Uit onverdeeldheidtreeding met de Brugse Maatschappij voor Huisvesting: grondruil zonder opleg van 2 ha 84 a 78 ca 18 dm². Diezelfde oppervlakte is vervolgens door Vivendo verkocht aan het OCMW Brugge voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum aan 100 €/m².
- Zwevezele: Tramstraat: aankoop van 6 a 67 ca bouwgrond voor de globale som van 173.420 € (260 €/m²)
- Zwevezele: Den Hille : aankoop van 6 a 46 ca (2 loten) grond voor de totaalsom van 119.510 €, excl. kosten (185 €/m² excl. kosten)

3.2. OPLEVERINGEN NIEUWBOUWPROJECTEN IN 2014

In 2014 werden 78 nieuwbouwwoningen of -appartementen voorlopig opgeleverd.
Het betreft 17 huurwoningen, 26 huurappartementen en 35 koopwoningen of -appartementen.

3.2.1 Beernem, Wingenesteenweg: 3 huurwoningen en 9 huurappartementen

Aannemer: Recon Bouw nv, Maldegem

VO: 27/08/2014

Het bouwproject wordt gerealiseerd op een perceel dat zowel aan de Wingenesteenweg als aan de Sint-Amanduslaan een uitweg biedt. Aan de Wingenesteenweg wordt een appartementsgebouw gebouwd met parkeermogelijkheden achter het gebouw. Aan de Sint-Amanduslaan komen er 3 woningen met een tuin. Via de tuin zullen deze bewoners kunnen doorsteken naar de Wingenesteenweg. In het gebouw zijn 2 studio's en 1 appartement voorbehouden voor de vzw Beschut Wonen, dit overeenkomstig de bepalingen van de notariële akte.

• Oppervlakte terrein	: 1.827 m ²
• Ontwerper	: Deryckere architectenbureau, Wingene
• Aanbesteding	: 18/06/2012
• Bestelbedrag	: 1.314.418,89 €
• Eindbedrag	: 1.336.214,30 €
• Meerwerken	: 23.888,79 €
• Waardevermindering	: 0,00 €
• Prijsherziening	: -2.093,38 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: NFS2
• Startdatum	: 05/11/2012
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 550 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 636 kalenderdagen

Verhuring vanaf oktober 2014



3.2.2 Oostkamp, Rijkswachtkazerne: 17 huurappartementen en 14 huurwoningen

Aannemer: Bekaert Building Company, Waregem

VO: 22/05/2014

Het voormalig Rijkswachtgebouw gelegen aan de Kortrijksestraat en daterend uit het begin van de 20^e eeuw wordt grondig gerenoveerd tot 5 woonegelegenheden. Ook de naastliggende officierswoning wordt omgevormd tot een woonegelegenheid en een handelspand. De achterliggende logementswoningen worden gesloopt en vervangen door een appartementsgebouw met faciliteiten voor rolwagengebruikers en bijkomende gezinswoningen.

• Oppervlakte terrein	: 1.990 m ²
• Ontwerper	: Architectenburo Buro II, Roeselare
• Aanbesteding	: 27/09/2011
• Bestelbedrag	: 3.882.214,79 €
• Eindbedrag	: 4.012.078,62 €
• Meerwerken	: 81.297,30 €
• Waardevermindering	: 0,00 €
• Prijsherziening	: 48.566,53 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: NFS2
• Startdatum	: 14/02/2012
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 600 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 800 kalenderdagen



Sleutelafgifte 22/08/2014

Verhuur woonegelegenheden vanaf september 2014

Verhuur handelspand vanaf 01/06/2014



3.2.3 Sint-Andries, wijk Hermitage, Molenaarstraat B: 35 koopwoningen

Aannemer: Bouwcentrale Modern, Eeklo

VO: 16/01/2014

Met de bouw van 35 woningen met 3 of 4 slaapkamers wordt de vijfde en laatste fase van de Hermitagewijk aangevat. De woningen in gesloten, halfopen of koppelbouw zijn bestemd voor de verkoop en beschikken elk over een garage.

• Oppervlakte terrein	: 11.925 m ²
• Ontwerper	: Decoster Ievan architect bvba, Varsenare
• Aanbesteding	: 30/06/2011
• Bestelbedrag	: 3.841.645,18 €
• Eindbedrag	: 3.885.419,45 €
• Meerwerken	: -12.132,75 €
• Waardevermindering	: 0,00 €
• Prijsherziening	: 55.907,02 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: BP 2010
• Startdatum	: 02/12/2011
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 500 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 749 kalenderdagen

Verkoop juli 2014



Sleutelafgifte 01/07/2014



3.3. NIEUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

In 2014 was Vivendo actief met de bouw van in totaal 64 wooneenheden (zonder opleveringen). Het betreft 47 koopwoningen, 11 huurwoningen en 6 huurappartementen.

3.3.1. Ruddervoorde, Middendreef: 13 koopwoningen

De verkaveling Vrijgeweide in Ruddervoorde - een realisatie van de WVI en de gemeente Oostkamp - bestaat uit 46 percelen waarvan Vivendo er 13 zal realiseren. De woningen zijn van het halfopen of gesloten type met elk 3 of 4 slaapkamers en aanpalende garage.

- Oppervlakte terrein : 5.012,12 m²
- Ontwerper : Sylvie Dejonghe, Oostkamp
- Aanbesteding : 23/09/2013
- Bestelbedrag : 1.671.488,89 €
- Aannemer : Damman, Deerlijk
- Startdatum : 02/06/2014
- Uitvoeringstermijn : 440 kalenderdagen
- Financiering : FS3



De afwerking en verkoop van de woningen is voorzien in het najaar 2015.



3.3.2. Sint-Kruis, Babbaertstraat: 29 koopwoningen

Dit betreft fase C van de wijk Malehoek. Op dit terrein werden de wegenis- en rioleringswerken reeds uitgevoerd. Hier voorziet Vivendo de bouw van 29 woningen op ruime percelen, in halfopen of gesloten woningvorm. Alle woningen hebben 4 slaapkamers en beschikken over een inpandige garage.

- Oppervlakte terrein : 14.652 m²
- Ontwerper : Hubert Davans, Brugge
- Aanbesteding : 06/02/2014
- Bestelbedrag : 3.385.787,21 €
- Aannemer : Recon Bouw nv, Maldegem
- Startdatum : 06/08/2014
- Uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Financiering : FS3



De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het voorjaar 2016.

Aansluitend afwerking van de omgevingswerken, verkoop midden 2016.

3.3.3. Zeebrugge, Sint-Donaasstraat: 6 huurappartementen, 5 huurwoningen en 5 koopwoningen

Dit project omvat het bouwen van 10 woningen en de verbouwing van het voormalig gemeentehuis van Zeebrugge tot 6 rolstoel aangepaste bejaardenflats. Op de site worden 9 halfondergrondse parkeergelegenheden gebouwd en 4 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 1 bestemd is voor rolwagen-gebruikers. Het plat dak van de halfondergrondse garages wordt uitgevoerd als extensief groendak.

Om deze werken te kunnen realiseren werden reeds alle op de site aanwezige constructies gesloopt, met uitzondering van het hoofdvolume van het voormalige gemeentehuis. Deze sloopwerken werden uitgevoerd door de firma Monseré, voor een bedrag van 24.703,11 €.

- Oppervlakte terrein : 2.806 m²
- Ontwerper : CRUX architecten, Sijsele
- Aanbesteding : 06/02/2014
- Bestelbedrag : 2.614.608,55 €
- Aannemer : Recon Bouw nv, Maldegem
- Startdatum : 12/11/2014
- Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien half 2016.
Aansluitend wordt gestart met de infrastructuurwerken,
verkoop en verhuur eind 2016.



3.3.4. Zerkegem, Vedastusstraat: 6 huurwoningen

Het terrein waarop het project gerealiseerd wordt is gelegen langs de hoofdbaan van Zerkegem, een deelgemeente van Jabbeke. Het project bestaat uit 3 gekoppelde tweegezinswoningen met op het gelijkvloers een tweeslaapkamerwoning (type 2/3) en boven een duplexwoning type 3/5. Op het terrein worden 6 fiets- en tuinbergplaatsen (1 per woning) en 7 parkeerplaatsen voorzien. De gelijkvloerse woningen beschikken over een ruim terras, de duplexwoningen over een private tuin en een ruim terras op de verdieping.

- Oppervlakte terrein : 1.123 m²
- Ontwerper : architect Kris Devolder, Torhout
- Aanbesteding : 06/02/2014
- Bestelbedrag : 811.666,97 €
- Aannemer : Hollevoet Bouw bvba, Torhout
- Startdatum : 07/04/2014
- Uitvoeringstermijn : 430 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in juli 2015.



3.4. GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN in 2015

Voor 2015 is de opbouw of aanbesteding gepland van in totaal 175 bijkomende woonegelegenheden. Het betreft 29 huurwoningen, 37 koopwoningen, 64 huurappartementen en 45 koopappartementen.

3.4.1. Beernem, Berenheem: 24 huurappartementen

Vivendo plant langs de Rollebaanstraat gelegen in het centrum van de gemeente Beernem de realisatie van 24 huurappartementen. Het project omvat 2 lage woonblokken van 12 appartementen verbonden door een ondergrondse parkeergarage voor 32 wagens. De 24 appartementen beschikken alle over 2 slaapkamers en een zuidgericht terras.

- Oppervlakte terrein : 3.539,75 m²
- Ontwerper : Architecten Jan Claeys en Eddy Demeyere, Passendale en Ieper
- Bouwvergunning : 31/03/2014
- Raming : 3.364.048,33 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De aanbesteding van de bouwwerken is voorzien voor september 2015.



3.4.2. Eernegem, Sint-Annawijk: 40 huurappartementen

Op de plaats waar er in 2014 26 bejaardenwoningen werden gesloopt voorziet Vivendo de bouw van 40 huurappartementen verdeeld over 3 gebouwen. Deze appartementen worden gezien als aanleunflats bij het woonzorgcentrum Sint-Anna dat zich momenteel in een uitbreidingsfase bevindt. Met dit woonzorgcentrum is er een overeenkomst gesloten waarbij bepaald is dat de huurders van de flats ontwikkeld door Vivendo, de mogelijkheid hebben een beroep te doen op de diensten van het woonzorgcentrum. De 40 appartementen hebben elk 2 slaapkamers (type 2/3) en een terras. Ondergronds is er parkeermogelijkheid voor 46 wagens.

- Oppervlakte terrein : 5.170 m²
- Ontwerper : Gino Debruyne, Brugge
- Bouwvergunning : 21/01/2014
- Raming : 5.781.340,53 €
- Aanbesteding : 23/02/2015
- Financiering : FS3



De sloop van de bestaande woningen is gebeurd in het najaar 2014.

De start van de bouwwerken is voorzien half 2015.



3.4.3. Knokke-Heist, Heulebrug: 24 koopappartementen

Dit is een project in samenwerking met t' Heist Best, de sociale huisvestingsmaatschappij van Knokke-Heist. In de wijk Heulebrug te Heist wordt op gronden van t' Heist Best in een typische, opgelegde architectuurstijl, een appartementsgebouw voor 28 huurappartementen en 24 koopappartementen gerealiseerd. Vivendo staat in voor de bouw van de koopappartementen. De appartementen beschikken over 1, 2 of 3 slaapkamers en terras. Onder het gebouw is er een parkeergarage voor 24 wagens (zone Vivendo) en 25 wagens (zone t' Heist Best).

- Oppervlakte terrein : 945 m²
- Ontwerper : Luc de Beir Architecten, Knokke-Heist
- Bouwvergunning : 09/05/2014
- Raming : 3.339.590,00 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De aanbesteding van de bouwwerken is voorzien voor september 2015.



3.4.4. Moerkerke, Halve Maanstraat: 14 huurwoningen en 12 koopwoningen

Dit project gelegen in het omsloten binnengebied achter de voormalige gemeenteschool te Moerkerke (vandaag gemeenschapscentrum De Lieve) is een uitbreiding van de bestaande sociale wijk aan de Halve Maanstraat en Watergangstraat. Er wordt voorzien in de bouw van 26 woningen van het halfopen of gesloten type die beschikken over een inpandige garage. De typologieën variëren van 2/3 tot 5/9.

De eerste fase van de infrastructuurwerken zijn intussen voltooid.

- Oppervlakte terrein : 10.365 m²
- Ontwerper : MSDN Architecten, Brugge
- Bouwvergunning : 14/01/2014
- Raming : 3.077.055,00 €
- Aanbesteding : 19/09/2014
- Financiering : FS3

De start van de bouwwerken is voorzien in het voorjaar 2015.



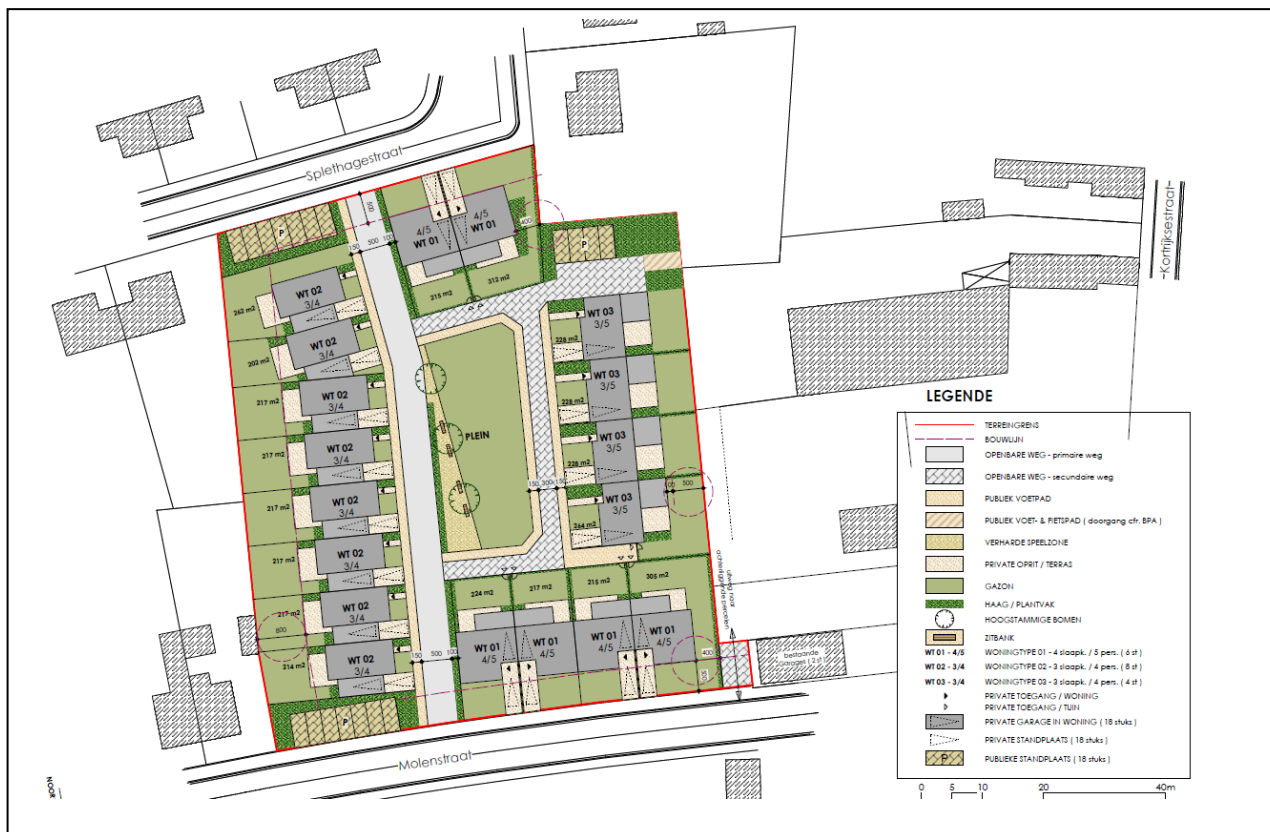
3.4.5. Oostkamp, Macieberg: 18 koopwoningen

In de wijk Macieberg te Oostkamp - meer bepaald op de terreinen van de vroegere site van meubelbedrijf Bauwens dat in 2003 voor de helft door een brand werd verwoest - voorziet Vivendo de bouw van 8 woningen van het halfopen en 10 woningen van het gesloten type, deels rond een centraal plein met speel- en ontspanningsvoorzieningen. De woningen beschikken over 3 of 4 slaapkamers en een inpandige garage.

- Oppervlakte terrein : 6.437,20 m²
- Ontwerper : Bart Verstaen, Tielt
- Bouwvergunning : 22/04/2014
- Raming : 2.102.140,54 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De start van de infrastructuurwerken is voorzien in het najaar 2015.

De aanbesteding van de bouwwerken is voorzien begin 2016.

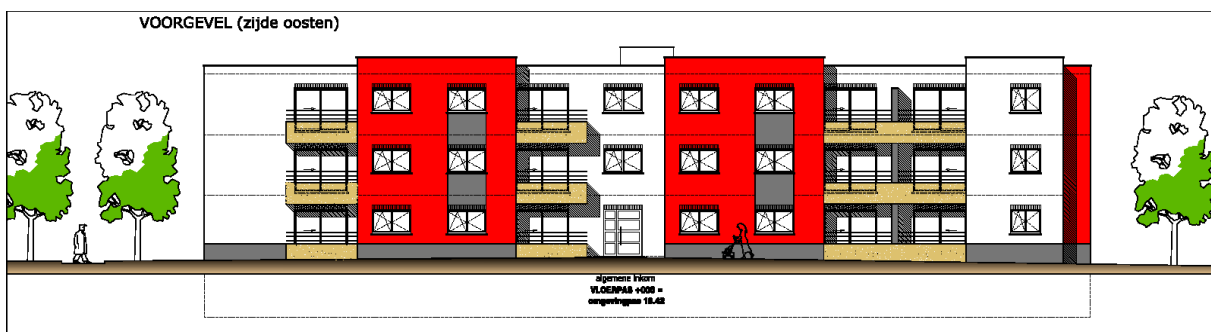


3.4.6. Sint-Michiels, Stokveldewijk: 21 koopappartementen

Het appartementsgebouw zal worden gerealiseerd op een onbebouwd terrein langs de straat Stokveldewijk. Het project bestaat uit 21 koopappartementen en een ondergrondse garage voor 21 wagens. Het gebouw heeft 3 bouwlagen met telkens 7 appartementen per bouwlaag. Alle appartementen zijn voorzien van een terras en beschikken over een bijhorende ondergrondse parkeerplaats.

- Oppervlakte terrein : 2.403,63 m²
- Ontwerper : ARC bvba, Erik Deraymaeker, Halle
- Bouwvergunning : 17/03/2014
- Raming : 2.706.717,81 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De aanbesteding van de bouwwerken is voorzien voor september 2015.



3.4.7. Zedelgem, Magerhillestraat: 7 huurwoningen

In de WVI-verkaveling Magerhillestraat, gelegen tussen de Brugsestraat en Magerhillestraat te Zedelgem, voorziet Vivendo de bouw van 7 rijwoningen. De 2 halfopen types hebben 4 slaapkamers, de 5 gesloten types 3 slaapkamers. Alle woningen beschikken over een tuin met aparte garage, aansluitende tuinberging en een extra eigen parkeerplaats.

- Oppervlakte terrein : 1.439,00 m²
- Ontwerper : architect Rudy Vandeputte, Zedelgem
- Bouwvergunning : 15/04/2014
- Raming : 1.016.219,78 €
- Aanbesteding : 03/04/2015
- Financiering : FS3

De vermoedelijke start van de bouwwerken is voorzien in het najaar 2015.



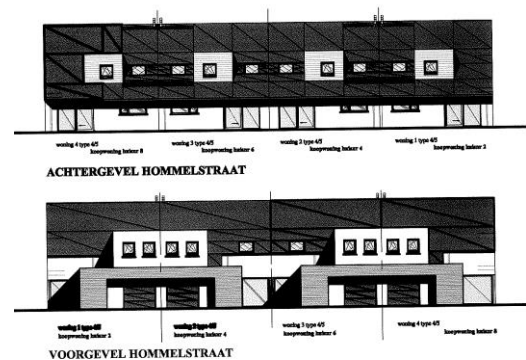
3.4.8. Zwevezele, Hommel- en Waterjufferstraat: 8 huurwoningen en 7 koopwoningen

Dit is de derde fase die Vivendo zal realiseren in een verkaveling van een 100-tal woningen. Daarvan wordt het grootste deel particulier gebouwd. Dit project wordt verdeeld over 2 rijen woningen in 2 verschillende straten: de Waterjufferstraat (8 woningen type 2/4) en de Hommelstraat (6 woningen type 4/5 en 1 woning type 5/6). De woningen zijn van het halfopen of gesloten type en elk voorzien van een inpandige garage.

Na een eerste aanbesteding op 23/09/2013 werden de werken niet gegund. De bouwvergunning van 06/03/2012 kwam te vervallen. Bijgevolg werd er een nieuwe bouwvergunning aangevraagd en verkregen waarna het dossier opnieuw werd aanbesteed.

- Oppervlakte terrein : 4.785 m²
- Ontwerper : Deryckere architectenbureau, Wingene
- Bouwvergunning : 29/07/2014
- Raming : 1.932.027,00 €
- Aanbesteding : 03/04/2015
- Financiering : FS3

De vermoedelijke start van de bouwwerken is voorzien in het najaar 2015.



3.5. GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN na 2015

Hierna een lijst met alle projecten die gepland zijn na 2015 samen met de - indien reeds momenteel gekend - voorziene te bouwen woonegelegenheden.

		HUUR	KOOP
▪ Aartrijke	Sint-Aarnoutstraat	30W	16W
	Aartrijkestraat		2W
	Achter Ossebilkstraat		
▪ Assebroek	OC Engelbewaarder	10A	
	Mispelaar, Van Hammestraat	21A/3W	21A/3W
	Steenbrugge, Sint-Trudo	32A/9W	26A/7W
▪ Brugge	Hoefijzerlaan	10A	
	Oostmeers	7A	
▪ Eernegem	Akkerbeek	26W	53W
	Stationsstraat	8A	
▪ Heist	Breed Veertien		
▪ Jabbeke	Koorblomme	12W	
▪ Koolkerke	Zagersweg, Noorweegse Kaai	28W	25W
	Gemene Weidestraat		
▪ Oedelem	Den Akker	31W	31W
	Haverbilken		2W
▪ Oostkamp	Nieuwenhove VIII		
	Nieuwenhove IX		
	Fabiolalaan	47A/20W	6W
▪ Ramskapelle	Ramskapelle		20W
▪ Ruddervoorde	Hazelbeekstraat	15W	
▪ Ruiselede	Toekomstlaan	10W	
▪ Sint-Andries	Van Leeg tot Zand	6W	6W
	Lange Molenstraat	9W	
▪ Sint-Joris	Galgeveld	12W	20W
▪ Sint-Kruis	Bachten Beukenbos	10W	
▪ Sint-Michiels	De Lijster	48A	20A
	Stokveldepad	28W	10W
	Stakendijk (aanleunflats)	24A	
▪ Sijsele	Stakendijk (verkeveling)	16W	13A/26W
	Spermalie	16W	9W
	Beerstraat	5A	
▪ Torhout	Wijnendale, Guldensporenlaan		3W
	Wijnendale, Wijnendalestraat		18W
▪ Varsenare	Ter Hauwestraat fase 2	18A	
	Varsenare-noord	25A/10W	12A/30W
▪ Veldegem	Halfuurdreef	24A/13W	8A/29W
	Bezembinderstraat	12A/6W	18W
▪ Zedelgem	De Varens		
▪ Zwevezele	't Groenhof, vervangbouw		
	Warande II	8W	
	Tramstraat	10A	
	Den Hille		2W
	Yzerbergstraat		2W

3.6. RENOVATIES IN 2014

3.6.1 Assebroek en Koolkerke: renovatie buitenschrijnwerk van 71 woningen

Aannemer: Van Pellicom

VO: 20/01/2014

• Ontwerper	: Groep III architecten
• Aanbesteding	: 07/09/2012
• Bestelbedrag	: 861.647,69 €
• Eindbedrag	: 908.349,06 €
• Meerwerken	: 50.120,60 €
• Prijsherziening	: - 3.419,23 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: NFS 2
• Startdatum	: 17/12/2012
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 200 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 360 kalenderdagen

Voor dit project werd 18.687,84 € subsidie aangevraagd bij Eandis (maar nog niet ontvangen) en reeds 174.774 € bekomen van de VMSW.



Assebroek



Koolkerke

3.6.2. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 6 woonegelegenheden

Aannemer: KWR

VO: 16/09/2014

- Ontwerper : Groep III architecten
- Aanbesteding : 23/05/2013
- Bestelbedrag : 253.594,76 €
- Eindbedrag : 281.169,35 €
- Meerwerken : 29.258,72 €
- Prijsherziening : 586,1 €
- Waardevermindering : -2.270,74 €
- Startdatum : 16/09/2013
- Voorziena uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 366 kalenderdagen
- Financiering : eigen middelen

De uitvoering van de werken duurde langer dan voorzien doordat Eandis eerst de verouderde netten gas en elektriciteit wilde vernieuwen. Tegelijk werden de tellers in de te renoveren woningen op een logische manier aangesloten. Pas nadat alle netten en tellers aangesloten waren werden de technieken opgestart en het project opgeleverd.

Eind 2014 zijn alle woonegelegenheden van deze groep opnieuw verhuurd.



VOOR



VOOR



NA



NA

3.6.3. Sijsele, Coppietersstraat: interne renovatie van 3 woningen

In de Coppietersstraat staan 3 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer in leegstand (nrs. 15, 18 en 24). Deze werden gerenoveerd in aparte loten. De verschillende loten werden d.m.v. een offertevraag toegewezen.

Deze renovaties werden in 2013 opgestart en afgewerkt in januari 2014. Per 01/02/2014 werden alle 3 de woningen opnieuw verhuurd.

Op 30/11/2013 kwam een bijkomend adres (nr. 21) in leegstand. De renovatie van dit adres werd in uitbreiding besteld bij ondervermelde aannemers.

	Elektriciteit	Sanitair	Vloeren	Keukens
Bestelbedrag	7.216,14 €	13.143,00 €	14.410,50 €	7.979,70 €
Firma	Tavernier, Gistel	EVS, Gits	P. Storme, Loppem	K. Crevits, Lissewege



3.6.4. Veldegem en Loppem: renovatie buitenschrijnwerk van 106 woningen

Aannemer: Cartoflex Windows

VO: 12/06/2014

- Ontwerper : architectenbureau Yperman-Vandeghinste
- Aanbesteding : 07/09/2012
- Bestelbedrag : 595.573,25 €
- Eindbedrag : 589.597,32 €
- Meerwerken : 26.001,76 €
- Prijsherziening : - 2.199,04 €
- Boete (vertraging) : 29.778,65 €
- Financiering : NFS 2
- Startdatum : 17/12/2012
- Voorziene uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 328 kalenderdagen (goedgekeurde termijnwijziging)
- Termijnoverschrijding met boete : 209 kalenderdagen



De uitvoering van de werken verliep allesbehalve vlot aangezien er heel wat problemen waren op technisch vlak. Ook de communicatie naar de bewoners toe door de aannemer verliep moeilijk.

Aangezien de aannemer er niet in slaagde om de werken binnen de vastgelegde termijn uit te voeren, werd de max. boete (5 % bestelbedrag) toegepast bij oplevering.

Voor dit project werd 17.472 € subsidie aangevraagd bij Eandis (maar nog niet ontvangen) en reeds 141.038 € subsidie van de VMSW bekomen.

3.6.5. Wenduine en Varsenare: vernieuwen buitenschrijnwerk 52 woningen, vernieuwen platte daken 12 woningen, metsel- en voegwerken, onderhoudsschilderwerken 21 woningen

Door architect Dewanckele uit Roeselare werd een dossier opgesteld om al het houten buitenschrijnwerk met enkel glas te vernieuwen in 52 woningen te Wenduine en Varsenare (Provenhofstraat).

- Ontwerper : architect Dewanckele
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 07/02/2014

- Lot schrijnwerk : Cartoflex, Sint-Amands
- Bestelbedrag : 605.390,48 €
- Startdatum : 24/09/2014
- Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen
- Financiering : FS3

In een tweede lot dienen de platte daken van 12 woningen in Wenduine vernieuwd te worden. Daartoe werd in eerste instantie aannemer Luyckx aangesteld. De werken dienden op te starten in november 2014. Deze aannemer bleef hierbij in gebreke, na overleg werd het contract geannuleerd. De bestelling werd opnieuw geplaatst bij aannemer Crabbé uit Zoutleeuw.

- Lot dakwerken : Luyckx, Stevoort - geannuleerd
- (Voorlopig bestelbedrag : 99.439,96 €)
- Herbestelling : Crabbé, Zoutleeuw
- Bestelbedrag : 105.712,24 €
- Startdatum : 18/05/2015
- Uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen
- Financiering : FS3

Inmiddels werd geconstateerd dat in een aantal woningen in Wenduine en Varsenare het metsel- en/of voegwerk fragmentarisch in slechte staat is. Na onderzoek en advisering van studiebureau Stabitec werd besloten om een lot metsel- en voegwerken te voorzien. Architect Dewanckele werd aangesteld om het dossier op te maken voor dit lot.



In een laatste lot zullen schilderwerken uitgevoerd worden.

- Lot schilderwerken : V-Decor, Ieper
- Voorlopig bestelbedrag : 25.527,68 €
- Startdatum : 01/09/2015
- Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen
- Financiering : FS3



Varsenare, Provenhofstraat

3.6.6. Dakisolatie

Aartrijke, De Wilgen: plaatsen dakisolatie in 38 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg 1.564 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 1.260 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 304 € excl. BTW per woning.

Beernem, Lindenstraat en Populierenstraat: plaatsen dakisolatie in 4 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg 1.186,80 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 1.008 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 178,80 € excl. BTW per woning.

Brugge, Zilverpand: plaatsen dakisolatie in toegankelijke dakruimtes

De toegankelijke dakruimtes van het Zilverpand werden geïsoleerd door De Schakelaar.

Het factuurbedrag voor de verschillende geïsoleerde dakruimtes bedroeg in totaal 17.998,3 € excl. BTW (voor 935 m²). Globaal genomen heeft nu de helft van de appartementen een geïsoleerd dak.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 16.830 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 1.168,3 € excl. BTW.

Oostkerke, Braambeierhoekstraat: plaatsen dakisolatie in 5 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg 1.349,20 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 1.152 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 197,20 € excl. BTW per woning.

Ruddervoorde, Kruidenstraat, Marjoleinstraat, Rozemarijnstraat, Tijnstraat: plaatsen dakisolatie in 41 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg afhankelijk van het type woning 666,95 €, 1.009,70 € of 2.512,10 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis in totaal 3.636 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo voor een aantal woningen nihil en voor anderen 946,10 € excl. BTW per woning.

Zedelgem, De Linde: plaatsen dakisolatie in 22 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg afhankelijk van het type woning 1.166,50 €, 1.577,20 € of 2.128,50 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 990 €, 1.332 €, 1.710 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 176,50 €, 245,20 € of 418,50 € excl. BTW per woning.

Zedelgem, Groene Meersen: plaatsen dakisolatie in 16 woningen

De daken werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag per woning bedroeg 1.177,40 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 1.044€ bedroeg was de reële kost voor Vivendo 133,40 € excl. BTW per woning.

Zwevezele, Kasteelstraat 26: plaatsen dakisolatie in 1 woning

Het dak werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag voor deze woning bedroeg 1.352,26 € excl. BTW.

Gelet op het feit dat de premie van Eandis 1.260 € bedroeg was de reële kost voor Vivendo 92,26 € excl. BTW.

In totaal werden in 2014 127 woningen en 62 appartementen met hellende daken van dakisolatie voorzien.

Er werden eveneens 2 woningen met plat dak van dakisolatie voorzien.

Overzicht dakisolatie 2014	
Appartementen geïsoleerd	910
Appartementen niet geïsoleerd	149
Woningen met hellend dak geïsoleerd	1.320
Woningen met hellend dak niet geïsoleerd	164
Woningen met plat dak geïsoleerd	148
Woningen met plat dak niet geïsoleerd	426

Overzicht enkel glas (volledig of deels) 2014	
Woningen	358
Appartementen	285

3.6.7. Leveren en plaatsen van nieuwe condenserende en hoogrendements CV-ketels

In 2014 zijn er 189 nieuwe CV-ketels op gas geïnstalleerd op diverse adressen ter vervanging van defecte, versleten of onveilige installaties. Van deze 189 ketels zijn er 8 omgeschakeld van mazout naar gas en zijn er 88 adressen waar de warmwaterproductie via boilers uitgeschakeld is en mee door de nieuwe ketel gebeurt.

De gemiddelde prijs per ketel bedraagt 2.300 € excl. BTW.

Van de 189 nieuw geplaatste ketels zijn er 144 die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming van de VMSW. De premie van de VMSW bedroeg 800 €, wat voor Vivendo een reële kost betekent van gemiddeld 1.500 € per ketel die in aanmerking komt voor subsidie.

3.6.8. Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies

Dakisolatie

	2011	2012	2013	2014
Aantal dossiers	116	178	141	152
Gefactureerd	117.194 €	260.771 €	189.331 €	218.336 €
Premies	80.445 €	159.537 €	137.680 €	209.778 €
Uiteindelijke kost	36.749 €	101.234 €	51.651 €	8.558 €
% kost in totaal factuur	31,36%	38,82%	27,28%	3,92%

Condensatieketels

	2011	2012	2013	2014
Aantal dossiers	78	73	92	144
Gefactureerd	90.819 €	162.470 €	200.099 €	326.761 €
Premies	34.050 €	58.400 €	73.600 €	111.200 €
Uiteindelijke kost	56.769 €	104.070 €	126.499 €	215.561 €
% kost in totaal factuur	62,51%	64,05%	63,22%	65,97%

Superisolerende beglazing

	2011	2012	2013	2014
Aantal dossiers	29	6	68	5
Gefactureerd	20.643 €	105.193 €	266.490 €	1.703.563 €
Premies	804 €	18.784 €	93.645 €	380.008 €
Uiteindelijke kost	19.838 €	86.409 €	173.460 €	1.323.555 €
% kost in totaal factuur	96,10 %	82,14 %	65,09%	77,69%

Opmerking: in 2014 waren er aanzienlijk minder dossiers t.o.v. het jaar ervoor maar werden wel veel grotere contracten afgesloten.

Totalen (dakisolatie, condensatieketels en beglazing)

	2011	2012	2013	2014
Aantal dossiers	223	257	301	301
Gefactureerd	228.656 €	528.434 €	655.920 €	2.248.660 €
Premies	115.299 €	236.721 €	304.925 €	700.986 €
Uiteindelijke kost	113.357 €	291.713 €	351.610 €	1.323.555 €
% kost in totaal factuur	49,58 %	55,20 %	53,61 %	68,83%

Bij de VMSW werden bijkomende subsidies aangevraagd voor isolatie (met terugwerkende kracht tot november 2011).

In totaal is hiervoor 45.408,41 € ontvangen.

Conclusie: in 2014 heeft Vivendo meer woningen gerenoveerd (vooral op vlak van nieuw schrijnwerk) dan de 3 voorgaande jaren samen

3.7. GEPLANDE RENOVATIES IN 2015 EN LATER

3.7.1. Beernem, Berkenstraat: interne renovatie van 5 woningen

Voor deze woningen wordt dezelfde manier van werken toegepast als voor de woningen van de Coppietersstraat te Sijsele.

Aangezien dit de eerste interne renovatie is van deze woninggroep dient een typeplan opgesteld te worden die voor de renovatie van alle woningen uit deze groep kan gebruikt worden.

Offertevraag wordt voorzien midden 2015, start der werken: najaar 2015.

In uitbreiding van het project renovatie schrijnwerk 84 woningen, wordt het schrijnwerk in deze woningen eveneens vernieuwd (firma Pierret).

Als deze woningen in 2016 opnieuw verhuurd worden zullen ze beschikken over nieuw schrijnwerk met hoogwaardig isolerend dubbel glas en een nieuwe condenserende cv-installatie. In 2010 werden de daken van deze woningen reeds geïsoleerd. Intern zullen deze woningen ook volledig vernieuwd zijn (keuken, badkamer, bevloering,...).

3.7.2. Brugge, Zilverpand: renovatie gebouwschil 124 appartementen

Het renovatiedossier, opgestart door arch. Gino Debruyne werd verder ontwikkeld en uitgesplitst in 3 loten: schrijnwerk, zinkwerk, gevelrenovatie en schilderwerk. Voor dit dossier kregen wij goedkeuring voorontwerp vanuit de VMSW op 13/05/2014. In overleg met stad Brugge werden inmiddels de juiste typologieën en samenstelling van de nieuwe ramen vastgelegd. Op deze basis zal de bouwaanvraag worden ingediend (begin 2015). Daarna finaliseert de architect het definitief ontwerp en legt deze daarna ter goedkeuring voor aan de VMSW, waarna de openbare aanbesteding kan ingepland worden.

In de rand van dit dossier kreeg arch. Debruyne eveneens de opdracht om een dossier op te stellen voor onderhoudsschilderwerken in de gangen en trapzalen van het Zilverpand, en om in de 124 appartementen de keukens te vernieuwen. Dit dossier wordt pas verder ontwikkeld op het ogenblik dat het dossier renovatie gebouwschil gefinaliseerd werd (klaar voor aanbesteding).

Betreffende de verwarming voerde studieburo Vandenberghe een vergelijkende studie uit naar de kostprijs van verschillende verwarmingssystemen (gas, elektrisch, collectief, individueel). Uit deze studie bleek dat het momenteel het meest opportuun is om de huidige installatie te vervangen door een nieuw hedendaags systeem van elektrische accumulatie en directe verwarming. Inmiddels startte het studieburo met de opmaak van een voorontwerpdossier.

Er werd heel wat nazicht gedaan betreffende de dakstructuur van het Zilverpand. Op heden zijn ongeveer de helft van de toegankelijke, niet-bewoonde daken, geïsoleerd door De Schakelaar. In 2015 wordt het nodige gedaan om deze isolatiewerken verder te zetten.



3.7.3. Diverse gemeenten: vervangen 150 CV-ketels

De groepsgewijze vervanging van een 150-tal CV-ketels wordt voorzien in een aantal wijken in de gemeentes Zedelgem (+ Aartrijke), Beernem (+ Sint-Joris), Zwevezele en Ruiselede. Alle installaties in deze 4 gemeenten die dateren van voor het jaar 2000 worden vervangen door een (condenserende) gaswandketel. De warmwaterbereiding met boilers wordt gesupprimeerd en gebeurt eveneens d.m.v. de cv-installatie.

Het dossier - opgemaakt door studiebureau Stabitec - wordt openbaar aanbesteed op 19/01/2015.

- Ontwerper : studiebureau Stabitec
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 19/01/2015
- Uitvoeringstermijn : 225 kalenderdagen
- Financiering : FS3

3.7.4. Oostkamp, Ruiselede en Zwevezele : renovatie gebouwschil van 75 woningen

In februari 2014 werd architect Bernard Deryckere aangesteld om een dossier op te maken voor de renovatie van de gebouwschil van 75 woningen in Oostkamp en Ruiselede. Van deze woningen zal niet alleen het houten schrijnwerk met enkel glas vervangen worden door pvc-schrijnwerk met hoogwaardig isolerend dubbel glas, maar zal de totale gebouwschil bestudeerd worden. Gelet op de diversiviteit van de verschillende types en de complexiteit m.b.t. het technische aspect (koudebruggen) nam de studie voorontwerp heel wat tijd in beslag.

Voor een aantal woningen uit de groep diende ook de afweging gemaakt te worden tussen behouden en renoveren of slopen en vernieuwbouw.



Oostkamp, Tulpenstraat

3.7.5. Ruddervoorde: omtunen van 8 installaties cv op mazout naar cv op gas

Aannemer: D'Hollander - Depagas

- Ontwerper : Marc Staelens
- Aanbesteding : 24/09/2014
- Bestelbedrag : 25.604,91 €
- Eindbedrag : 25.604,91 €
- Meerwerken : geen
- Prijsherziening : n.v.t.
- Boete (vertraging) : n.v.t.
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 27/10/2014
- Uitvoeringstermijn : volgens planning

Voor dit project werd 800 € subsidie/installatie = 6.400 € bekomen van de VMSW.

In de loop van 2015 wordt een nieuwe offertevraag opgestart voor het omtunen van een volgende groep woningen uit deze wijk.

3.7.6. Sijsele, Coppietersstraat: interne renovatie van 5 woningen

Een 5-tal woningen kwamen in leegstand, dewelke voorafgaand aan een nieuwe verhuuring intern worden gerenoveerd. D.m.v. offertevragen voor de verschillende loten worden aannemers cv en sanitair, elektro, bevoering, keukens aangesteld. Zij dienen aan de hand van een vooraf bepaalde planning hun lot uit te voeren.

De werken starten midden 2015.

3.7.7. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 5 appartementen

Deze renovaties werden in 2014 opgestart en worden afgewerkt voorjaar 2015.

	Elektriciteit	Sanitair/CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	13.097,85 €	31.519,00 €	38.415,00 €	18.290,00 €
Firma	D&L, Wevelgem	Vdb.-Lampo, Brugge	P. Storme, Loppem	Dedeyne, Hertsberge

Start nieuwe verhuuring

- Ter Lindehof 67/4, 68/3, 68/5, 69/2 : 01/03/2015
- Ter Lindehof 69/4 : 01/05/2015



3.7.8. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 3 woongelegenheden

Er werd beslist om de bestelling van 16/09/2013 voor een bedrag van 253.594,76 € aan de firma KWR uit Ursel uit te breiden met 50 %. Zo worden 3 extra woongelegenheden gerenoveerd.

Aannemer: firma KWR

- Ontwerper : Groep III architecten
- Aanbesteding : uitbreiding aanbesteding 23/05/2013
- Bestelbedrag : 123.883,11 €
- Startdatum : 01/09/2014
- Voorziene uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Financiering : eigen middelen

De verhuring wordt voorzien vanaf juni 2015.

3.7.9. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 11 woongelegenheden

Op heden werden van de groep van 32 woongelegenheden 9 stuks intern gerenoveerd door de firma KWR uit Ursel. T.g.v. interne mutaties + uittredende huurders kwamen in de afgelopen maanden opnieuw 11 woongelegenheden vrij. Groep III kreeg de opdracht om een nieuw dossier op te maken teneinde deze groep te renoveren. In dit nieuwe dossier worden meteen alle uitvoeringswijzigingen vanuit de eerste fase geïmplementeerd. We voorzien de openbare aanbesteding midden 2015, de start der werken van deze fase wordt normaliter eind 2015 voorzien.

3.7.10. Sint-Andries, Ter Lindehof: renovatie platte daken van 32 appartementen en 30 duplexen

Door architectenbureau Groep III werd een dossier opgemaakt waarbij de platte daken van zowel de duplexwoningen als de appartementen nauwgezet worden nagezien en gerenoveerd. Dit zowel op vlak van waterdichting, isolerend vermogen als op stabiliteit.

- Ontwerper : Groep III architecten
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 07/02/2015
- Raming : 500.816,47 €
- Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Start : voorzien april 2015



3.7.11. Sint-Andries, Ter Lindehof en Eigen Heerd: renovatie van 15 + 3 ééngezinswoningen

De 15 ééngezinswoningen in de wijk Ter Lindehof te Sint-Andries zijn verouderd en dringend toe aan een grondige renovatie. Het comfort van de woningen is zeer beperkt (o.a. geen centrale verwarming) en de woningen zijn slecht geïsoleerd (enkel glas, geen dakisolatie...). Twee woningen staan reeds geruime tijd leeg gezien deze niet meer verhuurbaar zijn.

Eind 2012 werd architect Murk Hanssens uit Damme aangesteld om een renovatiedossier op te maken.

Mei 2014 kregen wij goedkeuring van het definitief ontwerp voor de eerste fase (5 won.). Het project werd echter niet weerhouden op de beoordelingscommissies. Er werd besloten om de openbare aanbesteding toch te laten doorgaan. Op 19/01/2015 wordt dit dossier openbaar aanbesteed.



Murk Hanssens

- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 19/01/2015
- Raming : 454.342,43 €
- Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Start : voorzien half 2015

3.7.12. Sint-Michiels, Stokveldewijk: renovatie gebouwschil van 50 woningen

In februari 2014 werd architectenbureau LMS Vermeersch aangesteld om een dossier op te maken voor de renovatie van de gebouwschil van 50 woningen in de Stokveldewijk te Sint-Michiels. Van deze woningen zal niet alleen het schrijnwerk met enkel glas vervangen worden door pvc-schrijnwerk met



hoogwaardig isolerend dubbel glas, maar zal de totale gebouwschil bestudeerd worden. We wensen het esthetische aspect van de woningen ook grondig na te zien zodat de wijk na beeïndiging van het project een fris en actueel aanzicht biedt. Gelet op de diversiviteit van de verschillende types en de complexiteit m.b.t. het technische aspect (koudebruggen) vroeg de studie heel wat tijd.

Aanvraag bouwvergunning en opmaak definitief ontwerp is ingepland voorjaar 2015.

In de rand van dit project kreeg LMS Vermeersch eveneens de opdracht om een dossier voor de vernieuwing van de keukens op te maken voor de woningen in renovatie.

Voor de 6 woningen voor mensen met een fysieke beperking in Veeweide (gelegen nabij Stokveldewijk) wordt momenteel een vergelijkende raming opgemaakt tussen renovatie (gebouwschil + interne renovatie) en vernieuwbouw. Indien voor renovatie gekozen wordt kan de renovatie gebouwschil meegenomen worden in de renovatie van Stokveldewijk.

3.7.13. Sint-Pieters, Papenplein, Papenweg en Gentele: renovatie vloeropbouw van 5 appartementen

T.g.v. voortdurende vochtinfiltraties vanuit de ondergrond wordt van 5 gelijkvloerse appartementen de vloeropbouw vernieuwd.

De verschillende loten werden dmv offertevraag toegewezen. De offertevraag voor vloeren/elektr. en ventilatie gebeurde voor 4 adressen: Papenplein 1, Papenweg 37 en 53 en Gentele 16). Gelet op het feit dat er nog een vijfde adres (Gentele 40) in leegstand kwam werd betreffende de keukens meteen offerte gevraagd voor 5 adressen.

	Elekt/Vent.	Vloeren	Keukens
Bestelbedrag	14.489,58 €	29.713,63 €	15.826,00 €
Firma	D&L, Wevelgem	Van Hulle, Tielt	Goossens, Oostkamp

De renovatie van deze appartementen is volop in uitvoering. De verhuring wordt voorzien vanaf september 2015.

3.7.14. Zedelgem, De Linde: plaatsen van dakisolatie in 42 woningen

Na offertevraag - waarbij 3 firma's uit de sociale economie werden aangeschreven - werd het plaatsen van dakisolatie in 42 woningen in De Linde besteld bij Groep Intro. Het bestelbedrag voor dit project bedraagt 77.461,20 € excl. BTW, het verwachte premiebedrag bedraagt 64.872 € excl. BTW. De dakisolatie wordt geplaatst in de eerste helft van 2015.

Na uitvoering van deze groep zijn alle woningen met hellende daken in De Linde en De Groene Meersen geïsoleerd.

3.7.15. Zedelgem, De Linde en De Groene Meersen: renovatie dakdichting 240 woningen

Gelet op het feit dat er de laatste jaren heel wat problemen opdoken mbt daken (waterinfiltraties platte daken, zinkwerk dat versleten raakt,..) en de nood aan het isoleren van de platte daken, werd een project dakdichting opgestart. Architectenbureau Yperman-Vandeghinste werd aangesteld om een dossier op te maken voor alle woningen in De Groene Meersen en De Linde. Op 19/12/2014 werd het voorontwerp met een raming van 1.966.102,95 € ingediend bij de VMSW.

3.8. ONDERHOUD EN HERSTEL 2014

3.8.1. Brugge, Calvariebergstraat en Baliestraat: onderhoudsschilderwerken 5 woningen

Aannemer: DK paint

• Ontwerper	: Marc Staelens
• Offertevraag	: 27/11/2013
• Bestelbedrag	: 2.297,66 €
• Eindbedrag	: 3.098,04 €
• Meerwerken	: 800,38 €
• Prijsherziening	: n.v.t.
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum	: 01/04/2014
• Uitvoeringstermijn	: afgewerkt bouwverlof 2014

3.8.2 Brugge, Molenijzer en Molenroede: onderhoudsschilderwerken 37 gezinswoningen

Aannemer: Jodecor

• Ontwerper	: Marc Staelens
• Offertevraag	: 30/04/2014
• Bestelbedrag	: 21.740,20 €
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum	: 04/08/2014
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 04/08/2014 – 31/10/2014

Termijn geschorst t.g.v. weersomstandigheden. Resterende werken ingepland voorjaar 2015.

3.8.3 Sint-Andries, Molenwiek-Oost: binnenschilderwerken algemene delen 33 huurappartementen

Aannemer: Jodecor

• Ontwerper	: arch. Ievan Decoster
• Offertevraag	: 25/10/2013
• Bestelbedrag	: 19.954,18 €
• Eindbedrag	: 19.954,18 €
• Meerwerken	: geen
• Prijsherziening	: n.v.t.
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum	: 01/01/2014
• Uitvoeringstermijn	: afgewerkt tegen 19/04/2014

3.8.4 Sint-Michiels, residenties Zonnebloem, Korenbloem, Boterbloem, Eglantier, Klaproos: onderhoudsschilderwerken

Aannemer: Beel Decoratie

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 04/04/2014
- Bestelbedrag : 77.768,5 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 05/09/2014
- Voorziene uitvoeringstermijn : 05/09/2014 – 115 werkdagen

Termijn geschorst t.g.v. weersomstandigheden. Resterende werken ingepland voorjaar 2015.

3.8.5 Sint-Michiels, De Leeuwerik: onderhoudswerken

Gelet op het feit dat de appartementen in De Leeuwerik momenteel bij leegstand nog steeds opnieuw verhuurd worden, werd nagezien welke werken nodig zijn om het gebouw in stand te houden.

Volgende taken werden besteld en uitgevoerd:

- Nazicht en herstel van alle schrijnwerk (raamgehelen): firma Ryssaert uit Hulste
- Nazicht en waar nodig herstel van alle balustrades + onderhoudsschilderwerken balustrades: firma Dewitte uit Assebroek en Groep Intro uit Sint-Andries
- Nazicht, plaatselijk herstel en onderhoudsschilderwerken alle beton (buitengevels): firma Braet uit Nieuwpoort

In 2014 werden deze taken volledig afgewerkt.

3.8.6 Sint-Michiels, De Nachtegaal: vernieuwen verticale centrale afvoerkolommen

Er manifesteerden zich de afgelopen jaren heel wat problemen met de verticale gietijzeren afvoerkolommen (sanitair water) in het appartementsgebouw 'De Nachtegaal'. T.g.v. roestvorming binnen in de afvoerbuizen schilferden deze af en veroorzaakten deze schilfers verstoppingen met alle gevolgen vandien. De firma Becquart uit Zedelgem opende per appartement de verticale koker waarin de afvoer gemonteerd zat en verving de gietijzeren buis door een PE-leiding. Per appartement dienden sanitaire toestellen af- en terug aangekoppeld te worden.



3.8.7. Sint-Pieters, Papenweg, Papenplein, Gentele: onderhoudsschilderwerken 71 appartementen

Aannemer: Marnix Lycke

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 27/11/2013
- Bestelbedrag : 53.260 €
- Eindbedrag : 40.831,10 €
- Minwerken : - 12.428,9 €
- Prijsherziening : n.v.t.
- Boete (vertraging) : nihil
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/04/2014
- Uitvoeringstermijn : 140 kalenderdagen, afgewerkt bouwverlof 2014



3.8.8. Zedelgem, De Varens: onderhoudsschilderwerken (trapzalen en gangen + buitenschilderwerken) 21 appartementen

Aannemer: Groep Intro

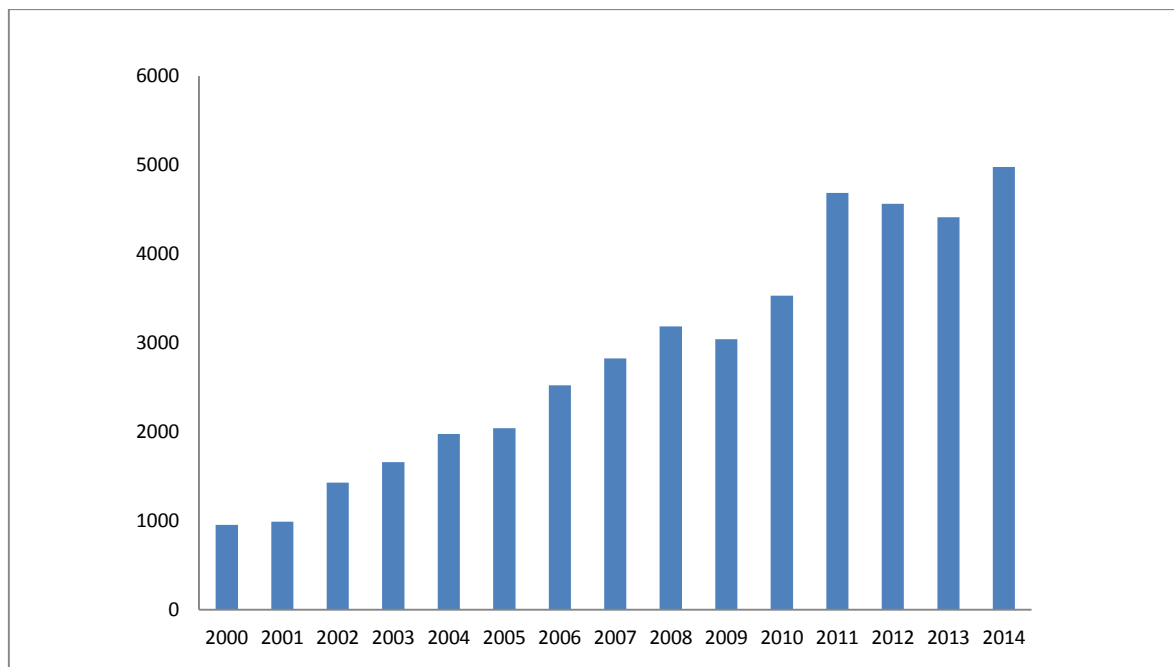
• Ontwerper	: Marc Staelens
• Offertevraag	: 27/11/2013
• Bestelbedrag	: 32.413,33 €
• Eindbedrag	: 39.839,26 €
• Meerwerken	: 7.425,93 €
• Prijsherziening	: n.v.t.
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum binnenschilderwerken	: 01/01/2014
• Startdatum buitenschilderwerken	: 01/04/2014
• Uitvoeringstermijn	: afgewerkt tegen 30/06/2014



3.8.9. Opdrachtbonnen onderhoud en herstel

In 2014 werden in totaal 4.979 opdrachtbonnen onderhoud en herstel uitgeschreven. Dit gaat over herstellingen allerhande: sanitair, elektriciteit, zinkwerk, glas, bevoering, dakwerken, schrijnwerk, beglazing, schilderwerken, CV en boilers, groenonderhoud...

Deze herstellingen werden uitgevoerd in het verhuurde patrimonium en in het leegstaande patrimonium voorafgaand aan verhuring (inclusief herstellingen in eigen regie).



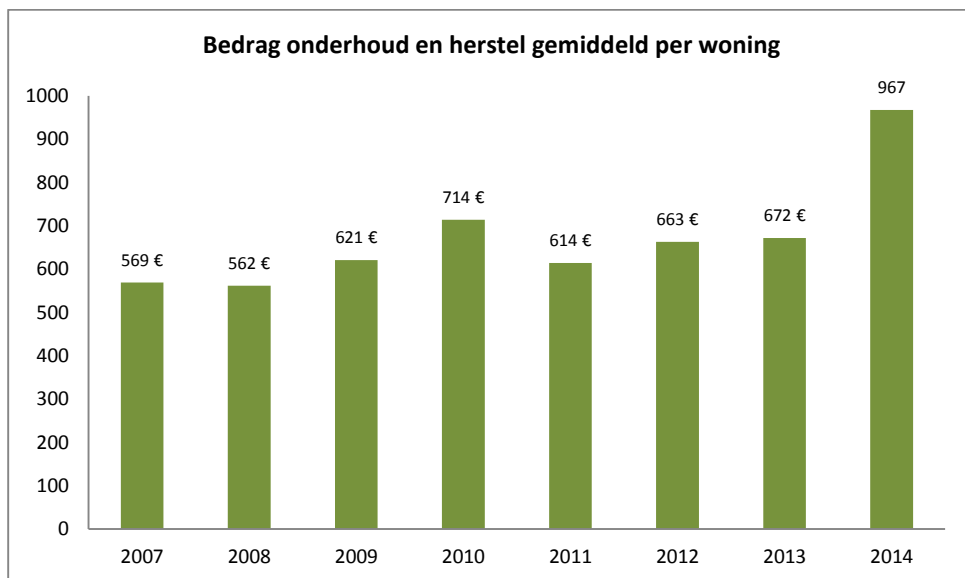
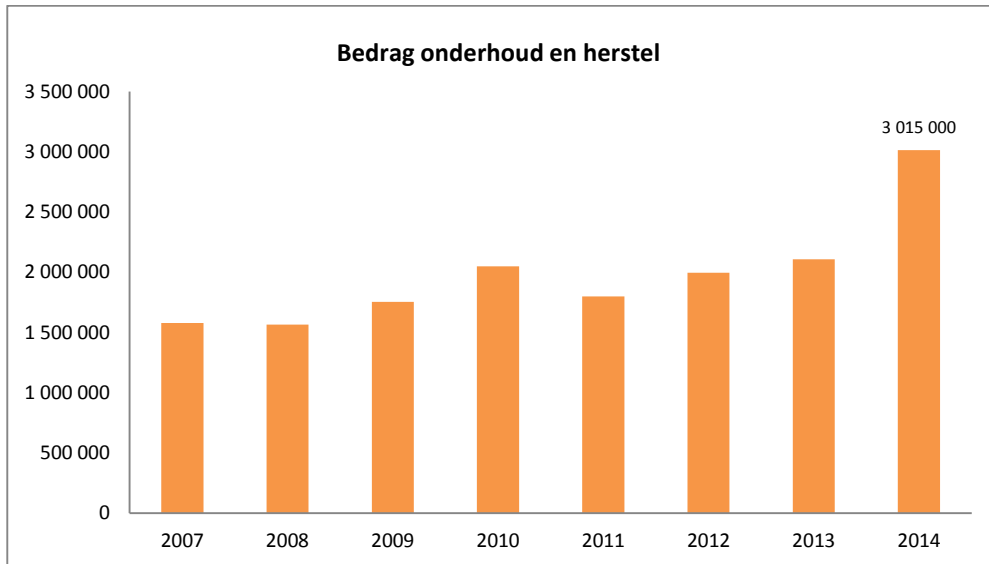
Evolutie bedragen onderhoud en herstel

Het totaalbedrag onderhoud en herstel bedraagt 3.015.000 €.

In dit bedrag zitten ook een aantal opdrachten vervat die betrekking hebben op het energie-vriendelijker maken van woningen, vb. plaatsing dakisolatie en plaatsing van condenserende CV-installaties.

Er werden in 2014 subsidies toegekend voor een bedrag van 700.986 €.

Dit betekent een kost per woning van resp. 967 € (voor subsidie) en 742 € (na subsidie).



3.9. GEPLANDE PROJECTEN ONDERHOUD EN HERSTEL 2015 EN LATER

3.9.1. Koolkerke: Oude Zwinstraat: renovatie platte daken en onderhoudsschilderwerken 10 woningen

T.g.v. het onderzoek platte daken van het patrimonium, werd architectenbureau Vyvey & partners aangesteld om een dossier op te maken teneinde de platte daken te renoveren. Deze dienen op vlak van stabiliteit, isolerend vermogen en waterdichtheid nagekeken te worden.

Na het uitvoeren van de dakwerken wordt voorzien om de buitengevels te reinigen en onderhoudsschilderwerken uit te voeren.

We voorzien deze werken midden 2015, na offertevraag, te gunnen en aansluitend uit te voeren.

3.9.2. Oostkamp: Nieuwenhove: onderhoudsschilderwerken 66 woningen Aannemer: nog niet gekend

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : voorjaar 2015
- Raming : 41.987,25 €
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene uitvoeringstermijn : 100 kalenderdagen

3.9.3. Sijsele: Nieuwe Weg: renovatie dakoversteken 5 woningen Aannemer: Moyaert Construct V.O.F.

- Ontwerper : Benoît Lateste
- Offertevraag : 21/11/2014
- Bestelbedrag : 13.020 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 07/04/2015
- Voorziene uitvoeringstermijn : 23 kalenderdagen

3.9.4. Zedelgem: De Varens: renovatie schrijnwerk 21 appartementen

T.g.v. de onderhoudsschilderwerken uitgevoerd in 2014 bleken een aantal schrijnwerkonderdelen in dusdanige slechte staat te verkeren dat het onverantwoord was om deze nog te schilderen.

Daarom werd een offertevraag ter vervanging van 12 schrijnwerkonderdelen opgemaakt.

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 02/04/2015
- Raming : 25.000 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : nog te bepalen
- Voorziene uitvoeringstermijn : af te werken tegen eind augustus 2015

3.10. VERWERVING VAN EIGENDOMMEN

3.10.1. Beernem

- **Male Hof 3 bus 12**

Wederinkoop van een koopappartement op 10/07/2014 voor een bedrag van 172.884,05 €. Deze woongelegenheden zal opnieuw te koop aangeboden worden in de loop van 2015.

3.10.2. Brugge

SINT-ANDRIES

- **Molenaarsstraat 18**

Op 25/04/2014 heeft Vivendo een sociale koopwoning opnieuw ingekocht voor 256.852,08 €. Gezien deze woning echter door de verkoopster verhuurd werd aan derden is de woning niet onmiddellijk opnieuw verkoopbaar. De werkwijze van de verkoopster is in strijd met de geldende wetgeving en dit dossier maakt dan ook deel uit van een juridische procedure.

3.10.3. Wingene

ZWEVEZELE

- **Warande en Tramstraat**



In de Warande en de Tramstraat in Zwevezele heeft Vivendo in totaal 11 multifunctionele woningen en 4 garages gebouwd. Deze woningen stonden op grond die nog eigendom was van de gemeente Wingene en gebruikt werden via een erfpachtregeling. De gemeente Wingene had zelf ook 8 seniorenwoningen met 1 slaapkamer in de Tramstraat. Daarnaast is er ook nog een perceel bouwgrond eigendom van de gemeente dat zich eveneens op deze site bevindt en waarop nog sociale

woongelegenheden kunnen worden gerealiseerd.

In 2014 heeft Vivendo een akkoord gesloten met de gemeente Wingene om de 8 woningen, het perceel bouwgrond én de gronden waarop de 11 woningen en 4 garages staan, aan te kopen.

Het aankoopbedrag bestaat dan ook uit 2 delen:

- Aankoop gronden: 2.256 m² voor een totaalprijs van 296.025 €
- Aankoop 8 woningen met grond: 1.060 m² voor een totaalprijs van 892.000 €

3.10.4. Zedelgem

VELDEGEM

- **Kaatje Vandecasteelestraat 10 - 11 - 12**

Vivendo heeft in het kader van Grond- en Pandendecreet 3 afgewerkte woningen met grond kunnen kopen van een promotor, nv Trinova West. De respectievelijke oppervlaktes zijn 317, 320 en 323 m² en de totale aankoopsom voor grond en woningen samen bedraagt 704.106 €.



3.11. VERVREEMDING VAN EIGENDOMMEN

3.11.1. Beernem

OEDELEM

- **Male Hof**

Verkoop 2 garageboxen (nummers A1 en 12) voor resp. 22.500 € en 17.500 €

3.11.2. Brugge

LISSEWEGE

- **Lisseweegs Vaartje 27 – 29 – 31 – 33 – 35 – 37**

Verkoop van 6 sociale koopwoningen die deel uitmaakten van de verkaveling aan de Alfons Stynsstraat. De verkoopprijzen lagen tussen 204.000 € en 236.000 €.

SINT-ANDRIES

- **Molenwiekstraat-Oost**

Verkoop van een sociaal koopappartement voor de prijs van 273.280,17 €. Dit was het laatste appartement van een groep van 13 koopappartementen (in een totaalproject van 47 woongelegenheden).

ASSEBROEK

- **Kluppelmeers 8**

'Kooprecht zittende huurder': de huidige bewoner koopt de huurwoning in aan de schattingsprijs, die werd bepaald op 200.000 €.

BRUGGE

- **Hoogstuk 34 en 47**

Openbare verkoop op 30/06/2014 van 2 te renoveren woningen die niet meer verhuurbaar zijn volgens de norm voor sociale woningen. De verkoopprijs bedroeg resp. 169.000 € en 142.000 €.

SINT-KRUIS

- **Moerkerksesteenweg 450 en 452**

Openbare verkoop op 30/06/2014 van 2 te renoveren woningen die niet meer verhuurbaar zijn volgens de norm voor sociale woningen. De verkoopprijs bedroeg resp. 155.000 € en 140.000 €.

3.11.3. Damme

MOERKERKE

- **Groenestraat 27**

Wederverkoop van een wederingekochte koopwoning op 23/12/2014 voor een bedrag van 241.225,61 €.

3.11.4. Oostkamp

OOSTKAMP

- **Hogendaledreef 25**

Wederverkoop van een wederingekochte koopwoning op 15/12/2014 voor een bedrag van 191.193,57 €.

RUDDERVOORDE

- **Kruidenstraat 12**

'Kooprecht zittende huurder': de huidige bewoner koopt de huurwoning in aan de schattingsprijs, die werd bepaald op 190.000 €.

3.11.5. Zedelgem

LOPPEM

- Spreeuwenweg 72

'Kooprecht zittende huurder': de huidige bewoner koopt de huurwoning in aan de schattingsprijs, die werd bepaald op 220.000 €.

ZEDELGEM

- 't Groenhof 65

Openbare verkoop op 05/05/2014 van een te renoveren woning die niet meer verhuurbaar is volgens de norm voor sociale woningen. De verkoopprijs bedroeg 121.150 €. Een deeltje van de tuin werd afgestaan naar het openbaar domein om een bestaand wandelpad door te trekken.

Nieuwe eigenaars voor sociale woningen Vivendo

LISSEWEGE De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo heeft woensdag de sleutels overhandigd aan de eigenaars van de nieuwe sociale koopwoningen aan het Lisseweegs Vaartje. Er waren twintig kandidaten voor zes koopwoningen.

Langs het Lisseweegs Vaartje staan zes nieuwe koopwoningen en tien huurwoningen. Het was Haard en Kouter, die later fuseerde met de Interbrugse Huisvestingsmaatschappij en omgedoopt werd tot Vivendo, die veertien jaar geleden de gronden kocht van het Brugse stadsbestuur. Woensdag heeft Vivendo de sleutels gegeven aan de vijf nieuwe eigenaars. 'Er waren twintig kandidaten voor de zes koopwoningen', zegt Dirk De fauw, voorzitter van Vivendo. 'Vijf kandidaten hebben uiteindelijk een woning gekocht. De nieuwe huizen liggen prachtig langs het idyllische Lisseweegs Vaartje, vlakbij het dorpscentrum.' De woningen werden verkocht aan vier jonge gezinnen uit Lissewege, die graag in eigen dorp willen wonen, en aan een koppel uit Knokke-Heist. (rso)



Voorzitter Dirk De fauw tussen de nieuwe eigenaars: 'De huizen liggen prachtig langs het idyllische Lisseweegs Vaartje.' Foto: mvn

3.12. GROND- EN PANDENDECREET

Op 18/03/2009 keurde het Vlaamse Parlement het nieuwe decreet Grond- en Pandenbeleid goed. Het trad in werking op 01/09/2009. De doelstelling van de Vlaamse overheid is betaalbaar wonen mogelijk te maken voor iedereen, zowel in de huur- als eigendomssector. Er werd daarom beslist het sociaal woonaanbod te verruimen en een structureel grond- en pandenbeleid in te voeren.

Momenteel zijn 5,6 % van de woningen in Vlaanderen sociale huurwoningen (+/- 140.000). Het is de bedoeling om tegen 2020 43.000 extra huurwoningen te bouwen, waarvan 8.125 woningen in West-Vlaanderen. In de eigendomssector is het objectief 21.000 bijkomende sociale koopwoningen (3.846 in West-Vlaanderen) en 1.000 bijkomende sociale kavels (183 in West-Vlaanderen) tegen 2020. De voorbije jaren werden gemiddeld ongeveer 800 koopwoningen per jaar gebouwd zodat ook hier een serieuze inhaalbeweging noodzakelijk zal zijn.

Iedere gemeente waar minder dan 9 % van de woningen sociaal worden verhuurd (huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuur kantoor) zal bijkomende sociale huurwoningen moeten bouwen tegen 2020. Gemeenten waar minder dan 3 % van de woningen sociaal worden verhuurd moeten nog een extra inspanning leveren. Volgens een bepaalde formule wordt per gemeente vastgelegd hoeveel extra woningen moeten gebouwd worden. Voor ons werkgebied gelden de volgende cijfers:

2009 - 2020	Sociaal objectief HUUR	Sociaal objectief KOOP	Sociaal objectief KAVELS
Beernem	95	43	2
Blankenberge	154	71	3
Brugge	861	404	19
Damme	70	31	2
De Haan	96	43	2
Ichtegem	91	55	4
Jabbeke	87	39	4
Knokke-Heist	274	80	0
Oostkamp	147	68	3
Ruiselede	33	14	3
Torhout	136	62	3
Wingene	88	40	4
Zedelgem	144	144	6
Zuienkerke	18	0	0
TOTAAL	2.294	1.094	55

Opmerking:

In bepaalde gemeenten staat Vivendo enkel in voor koop of voor huur en zijn er ook andere huisvestingsmaatschappijen actief.

De gemeenten hebben de opdracht om er voor te zorgen dat deze bijkomende sociale huur- en koopwoningen tegen 2020 worden gebouwd. De gemeente moet hiervoor - onder bepaalde voorwaarden - in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning een sociale last opleggen aan toekomstige bouwprojecten.

Huidige toestand:

Het decreet werd 07/11/2013 gedeeltelijk vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De verplichte sociale last in de verkavelingen werd met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt. Het sociaal objectief is gebleven. De streefdatum voor het sociaal objectief huur is verlaet tot eind 2023. Voor de verwezenlijking van koop en kavels is alle subsidie voor projecten, die nog dienen opgestart te worden of onvoldoende ver gevorderd zijn afgeschaft. De gevolgen voor het sociaal objectief koop en kavels is onduidelijk.



IV

SOCIALE HUURACTIVITEIT

IV SOCIALE HUURACTIVITEIT

4.1. OVERZICHT PATRIMONIUM 2014

4.1.1. Het patrimonium in zijn totaliteit op 31/12/2014

LIGGING	TOTAAL	VERHUURBARE WONINGEN						VERHUURBARE APPARTEMENTEN						TOTAAL	TOT. VERKOCHT				
	GEBOUWD	1	2	3	4	5	6	0	1	2	3	4	VERHUURBAAR	BA2	KOOP	HUUR	SOC. KAVELS	SLOOP	
BEERNEM	403	28	10	49	11			2	10	3			113	134	152	4		2	
OEDELEM	165	11		4	4				6	18	9	3	55	29	78	3			
SINT JORIS	73	8		16	3								27	45		1			
NIEUWMUNSTER	24												0		24				
DAMME	4		3	1									4						
SUSELE	104	26	2	22	12								62	22	1	19			
OOSTKERKE	29			2	3								5	21		3			
MOERKERKE	101		8	31									39	5	51	6	9		
LAPSCHEURE	1			1									1						
BRUGGE	358	4	25	36	49	1		70	85	67	9		346			12			
ASSEBROEK	268	3	11	101	1			9	27	37			189	61		18			
SINT KRUIS	347			37	6	1			17	55			116	36	183	12			
KOOLKERKE	230	10		30	11								51	171		8	51		
DUDZELE	64		1	44									45	10		9	25		
LISSEWEGE	35		2	8									10		25				
SINT ANDRIES	485	22	5	123	24	1	6		100	109	3	5	398	32	48	7		4	
SINT PIETERS	112			33						37	34		104	4		4			
SINT MICHIELS	674	12		54	17				32	176	42		333	330		11		24	
WENDUINE	75			8	1	10							19	54		2			
EERNEGEM	85		33	38	8								79	3		3	18	26	
JABBEKE	82			27	1								28	29	19	6	12		
SNELLESEM	32												0		32				
STALHILLE	9												0		9				
VARSENARE	97	12		15	2	3			4	6			42	42		13			
OOSTKAMP	843	42	9	215	11	1			1	51	10		340	168	307	28	44		
RUDDERVORDE	124	8	8	15	25								56	5	57	6	4		
MOERBRUGGE	28	28											28						
RUISELEDE	107	18	22	14	9								63	42		2			
ZWEVEZELE	94	8	15	41									64	30			20		
ZEDERGEM	526	32	1	223	41			19		5	1		322	150	35	19	35		
LOPPEM	218	28		61	1								90	82		46			
VELDEGEM	46	6		7	3								16	29		1	8		
AARTRUKE	196	16		43	13								72	44	67	13	22		
RAMSKAPPELLE	12												0		12				
HEIST	31												0		31				
TORHOUT	208												0		208				
TOTALEN	6 290	322	155	1 299	256	17	6	100	282	564	108	8	3 117	1 578	1 339	256	248	56	
		2 055						1 062							3 173				
		3 117																	

4.1.2. Verhuurbare woonegelegenheden op 31/12/2014: samenvatting

Toestand 31/12/2013		3.134 huurwoonegelegenheden
Verkocht in 2014	Assebroek, Kluppelmeers 8 Brugge, Hoogstuk 34 Brugge, Hoogstuk 37 Loppem, Spreuuenweg 72 Ruddervoorde, Kruidenstraat 12 Sint-Kruis, Moerkerke Steenweg 450 Sint-Kruis, Moerkerke Steenweg 452 Zedelgem, 't Groenhof 65	- 8 huurwoningen
Sloop	Eernegem, Sint-Anna Sint-Michiels, Stokveldepad Beernem, Elzenstraat 6 Beernem, Elzenstraat 8	- 52 huurwoningen
Nieuwbouwprojecten	Beernem, Wingene Steenweg Oostkamp, Kortrijksestraat	+ 3 huurwoningen + 7 huurappartementen + 2 studio's + 17 huurappartementen + 14 huurwoningen
Toestand 31/12/2014		3.117 huurwoonegelegenheden

Vivendo verhuurt eveneens:

- 908 autostandplaatsen/garages
- 1 gemeenschapsvoorziening (Sint-Michiels: Dorpsstraat 132-135)
- 1 handelspand (Oostkamp: Kortrijksestraat)
- 1 parochiecentrum (Torhout: Beerstraat)
- 1 dienstencentrum (Zedelgem: De Varens)

Daarnaast heeft Vivendo een sociale koopwoning te Sint-Andries, Molenaarsstraat 18 terug ingekocht. Deze woning bleek echter niet vrij van gebruik. Aangezien er een begin van bewijs van huurovereenkomst bestond, was Vivendo verplicht deze woning te verhuren aan betrokkene volgens de voorwaarden overeengekomen tussen de vorige eigenaar en de huurder. Momenteel is er hieromtrent nog een gerechtelijke procedure lopende.

Vivendo verruimt woonaanbod Stokveldewijk

SINT-MICHIELS De Stokveldewijk krijgt de komende jaren een grondige opwaardering. Sociale Huisvestingsmaatschappij Vivendo streeft er naar een evenwichtiger sociale mix met diverse woontypologieën, zowel nieuwbouwapartementen als huur- en koopwoningen.

In een eerste fase plant Vivendo een nieuwbouwproject met 21 koopappartementen, te situeren op het braakliggend grasveld rechts naast de toegangsweg voor de Stokveldewijk. "Op dit perceel, dat een totale oppervlakte heeft van 3.165 vierkante meter, starten halverwege 2015 de bouwwerken voor 21 nieuwbouwapartementen met ondergrondse parking. Die nieuwe koopappartementen komen dan bovenop het ruime aanbod van huurappartementen in de wijk", zegt Koen De Craemer, algemeen directeur bij Vivendo.

Een zone van 100 vierkante meter wordt er voorbehouden voor een buurtwinkel. "De bewoners van de Stokveldewijk zitten immers wat afgelegen van het dorpscentrum van Sint-Michiels, waar alle winkels geconcentreerd zijn. Het type buurtwinkel is nog niet bekend, daarvoor zijn we met Vivendo nog op zoek naar een partner."

Deze plannen werden al in 2009 voorgesteld aan de bewoners van de Stokveldewijk. "Daar werden opmerkingen van de buurtbewoners meegenomen. Zo zou de parking van het nieuwe appartementsgebouw eerst half ondergronds worden ingeplant, maar omdat men dit te hoog vond in verhouding tot de buurt werd dit uiteindelijk teruggebracht tot drie bouwlagen. De parking komt dus volledig ondergronds", aldus Koen De Craemer.

NIUWE WONINGEN

Aan de overzijde wil de huisvestingsmaatschappij langs het Stokveldepad 38 nieuwe huur- en koopwoningen neerpoten. De 24 oude huurwoningen op deze site van 1,4 hectare, worden binnenkort afgebroken.

"Dit zijn allemaal gelijkvloerse woningen die gebouwd werden in het begin van de jaren zeventig. Logischerwijze drong zich daar na



Vivendo streeft naar een evenwichtige sociale mix op de Stokveldewijk. Op de foto: Vivendo-directeur Koen De Craemer. (Foto WK)

veertig jaar een grondige renovatie op, maar gezien de beperkte volumes en verouderde indeling van deze woningen hebben we ervoor gekozen om ze meteen te vervangen door ruimere nieuwbouwwoningen die wat meer comfort bieden. Een bijkomende motivatie hiervoor, is dat de ruimtelijke schikking op dit terrein beter kan. De huidige woningen, die straks dus gesloopt zullen worden, stonden immers wat kris

over het terrein verspreid."

Concreet komen er 27 huurwoningen en 11 koopwoningen. "Veertien multifunctionele huurwoningen, met slaap- en badkamer op het gelijkvloers, zullen er voorbehouden zijn voor minder mobiele bewoners. De overige dertien huurwoningen worden klassieke eengezinswoningen met drie slaapkamers, tuin, terras en garage. Daarnaast zullen daar ook nog eens elf koopwoningen wor-

den aangeboden", vat Koen De Craemer samen.

"We zijn nog op zoek naar een partner voor een buurtwinkel"

KOEN DE CRAEMER
Directeur Vivendo

OPFRISBEURT

Gelijktijdig met deze werken, worden in de Stokveldewijk ook veertig eengezinswoningen van Vivendo opgefrist. "Het buitenschrijnwerk van de woningen wordt volledig vernieuwd: gevels, ramen, porten, daken... Nog niet alle woningen hebben dubbele beglazing, ook dat wordt meegenomen. Na die renovatie zal de volledige Stokveldewijk een nieuw aanzicht hebben."

Een concrete timing kan Vivendo nog niet meegeven. "Momenteel zijn we nog volop bezig met de opmaak van de plannen", klinkt het. (Wim Kerkhof)

31 nieuwe sociale woningen in gebruik genomen

VIVENDO GEEFT TOEKOMST AAN SITE VOORMALIGE RIJKSWACHTKAZERNE

OOSTKAMP De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo heeft op de site van de voormalige rijkswachterskazerne langs de Kortrijksestraat in Oostkamp 31 nieuwe sociale wooneenheden in gebruik genomen. De oude kazerne en de bijbehorende officierswoning werden gerenoveerd en in het project geïntegreerd. Aan het project, dat vijf miljoen euro kostte, werd twee jaar gewerkt.



De eerste sleutels van de gerenoveerde en nieuwe appartementen in de oude rijkswachterskazerne werden door Dirk De Fauw overhandigd aan de bewoners. (Foto BVN)

De voormalige rijkswachterskazerne langs de Kortrijksestraat in Oostkamp werd in 1905 gebouwd. Jarenlang was het de uitvalsbasis voor rijkswachters, die er woonden en werkten. Na de hervorming van de politie werden de gebouwen nog een tijdje gebruikt door de politie, maar na de verhuizing van de politiediensten naar de Siemenslaan kwam de site leeg te staan.

WONINGPROJECT
In februari 2012 begon de sociale huisvestingsmaatschappij met een woningproject op de site. BU-

RO II uit Roeselare stond in voor het ontwerp. Aannemer Bekaert Building Company uit Waregem deed de uitvoering. Ondanks de moeilijke omstandigheden werden de eerste huurders hun sleutels overhandigd. Bij de opening van het nieuwe project waren enkele oud-rijkswachters aanwezig die nog in de kazerne hebben gewoond en gewerkt.

"De woningen bevinden zich rond een groen binnenplein waaronder een parkeergarage voor 25

5 miljoen euro kostte, werd twee jaar gewerkt. Op vrijdag 22 augustus werden de 31 nieuwe woningen en appartementen officieel geopend en kregen de eerste huurders hun sleutels overhandigd. Bij de opening van het nieuwe project waren enkele oud-rijkswachters aanwezig die nog in de kazerne hebben gewoond en gewerkt.

"De woningen bevinden zich rond een groen binnenplein waaronder een parkeergarage voor 25

auto's werd aangelegd", zegt voorzitter Dirk De Fauw van Vivendo. "De variatie in soorten woningen zorgt niet alleen voor architecturale afwisseling, maar ook voor een mix van bewoners. De vroegere rijkswachterswoningen werden gesloopt en hebben plaats gemaakt voor 17 appartementen met 2 slaapkamers en 8 woningen met 2 slaapkamers. De kazerne zelf werd verbouwd tot 5 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en in de vroegere officierswoning

is nu een handelspand met drie slaapkamerwoning gevestigd. Op één exemplaar na zijn alle woningen en appartementen verhuurd."

OP SCHEMA

Volgens burgemeester Luc Vanparrys (CD&V) levert Vivendo met de realisatie van dit project een belangrijke bijdrage aan de verplichtingen die door de Vlaamse Overheid aan Oostkamp zijn opgelegd inzake sociale woningbouw. Tegen 2025 moeten er immers 147 sociale huurwoningen, 68 sociale koopwoningen en 3 sociale kavels bijkomen. "We zitten op schema om die doelstellingen te realiseren", stelt Vanparrys. "Dit project in de kazerne is een grote stap vooruit. Ook in Ballebrugge is Vivendo intussen van start gegaan met de bouw van dertien sociale koopwoningen. En ook in de Molenstraat in Oostkamp staat een project met zestien sociale koopwoningen op stapel."

"Normaal gezien gaan de werken eind dit jaar van start. Anderzijds is de verienigiging van enkele bepalingen in het Vlaamse Grond- en Pandendeceet door het Grondwettelijk Hof wel een streep door de rekening. Die bepalingen legden aan private verkavelaars immers sociale lasten op ter bevordering van het sociaal woonaanbod, en dit in ruil voor fiscale voordelen en subsidies." (Arne Franck)

VELDEGEM

Infoavond over 74 sociale woningen in Veldegem

De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo plant de bouw van 74 sociale wooneenheden in het gebied gelegen tussen de Halfuurdreef, Sint-Corneliusstraat en Leeuwrikstraat in Veldegem. Het project gaat voor een sociale mix: een deel van de woningen wordt verhuurd, een ander deel verkocht.

Er komen zowel appartementen als woningen. De appartementen worden geïntegreerd in een groene middenzone met speel- en ontspanningsvoorzieningen en rond de groene middenzone worden ééngesinswoningen gepland. Deze woningen zijn van het halfopen en gesloten type.

Vivendo organiseert op woensdag 5 november om 19 uur een infovergadering. Die vindt plaats in het parochiaal centrum 't Lokaal in Veldegem. (dli)

4.1.3. De anciënniteit van het patrimonium per gemeente

	25	34	51	55	59	60	64	65	66	67	68	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83
BEERNEM												1			14			7			12				26
OEDELEM												4							4						11
SINT JORIS														2				25							
NIEUWMUNSTER																									
DAMME																									
SUSELE												16					10						13		
OOSTKERKE																			5						
MOERKERKE																									9
LAPSCHEURE																									
BRUGGE																						124			
ASSEBROEK																						29	16		1
SINT KRUIS		2															17	8							6
KOOLKERKE										1								39						2	
DUDZELE																							2	12	
LISSEWEGE																									
SINT ANDRIES	1		8	4	28					77				17									77		31
SINT PIETERS																									
SINT MICHIELS						21					97			6	36				34		39	50			
WENDUINE											9								7			3			
EERNEGEM																									23
ICHTEGEM																									
JABBEKE																				5				12	11
SNELLELEM																									
STALHILLE																									
VARSNARE													5												27
OOSTKAMP										24							90		10		45	18	31	23	
RUDDERVOORDE																									25
MOERBRUGGE																		28							
RUISELEDE																	6		21					14	
ZWEVEZELE													1	8											
ZEDELGEM						12		13				29		25	71	22	125							25	
LOPPEM									16												22			19	11
VELDEGEM																					16				
AARTRUKE														9	6					10					
DE HAAN																									
RAMSKAPELLE																									
HEIST																									
TORHOUT																									
TOT./JAAR	1	2	8	4	28	12	21	13	16	102	106	50	6	67	91	58	248	107	112	22	249	204	74	158	62

84	85	86	87	89	91	92	93	94	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	TOT.
						10																6	25				12	113
															4										32			55
																												27
																												0
										2				2														4
16						6												1										62
																												5
4											6				2				10					8				39
											1																	1
			69	9	8		12				31			38		12					7		16		20			346
							41	7							27	19	20							8	21			189
							8							48		1						24		2				116
		9																										51
							15										6			10								45
																										10		10
		19							10								20					8		18		80		398
71							12											21										104
46																									4			333
																												19
											12				13					23			8					79
																												0
																												28
																												0
																												0
																										10		42
	12				10											10		16	16	4							31	340
	16										15																	56
																												28
																											22	63
								8				8				3						10	14			12		64
																												322
	7				3					4									8									90
																												16
16	8									10									13									72
																												0
																												0
																												0
																												0
153	43	28	69	9	21	6	22	76	25	16	53	12	8	88	42	46	49	38	70	14	7	42	44	61	77	134	43	3 117

4.1.4. Gedetailleerd overzicht van het patrimonium per 31/12/2014

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
BEERNEM	Turkeye A	1958				9	
	Turkeye B	1959				10	
	Rodenbachstraat	1961			36		
	Turkeye C	1962				8	
	Turkeye D	1967				12	
	Turkeye E	1969				6	
	Stationsw ijk I	1970	1		33		
	Stationsw ijk II	1973	14		12		
	Stationsw ijk III	1973			8		
	Stationsw ijk IV	1976	7		23		
	Rollebaan A	1976				48	
	Rollebaan B	1978				26	
	Stationsw ijk V	1979	12			18	
	Rollebaan C	1979			4		
	Stationsw ijk VI	1982	26				
	Diksm. Boterw eg	1993	10				
	Bloemendale	1998			18		
	Bloemendale	2010	6			15	
	Smoutw eg	2011	25				
	Wingene Steenw eg	2014	3	9			
			104	9	134	152	4
OEDELEM	Den Akker I	1970	4		21		
	Den Akker II	1977	4		8		
	Haverbilken	1982	11				
	Lindemeersen A	1983				26	
	Lindemeersen B	1985				16	
	Lindemeersen C	1988				18	
	Lindenmeersen D	1993				18	
	Pastorie Oostveld	2003		4			
	Oude Melkerij	2012		32			
			19	36	29	78	3
SINT-JORIS	Tuinw ijk I	1972	2		24		
	Tuinw ijk II	1976	25		21		
			27	0	45	0	1
TOTAAL GROOT BEERNEM			150	45	208	230	8

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
ASSEBROEK	De Blekkaard	1979	29		12		
	De Meidoorn	1980	0	16			
	Oliemolenstraat	1982	1		39		
	G. Roelandtsplein	1994		19			
	Wederikmeers	1994	10		4		
	Kluppelmeers	1994	12		6		1
	G. Roelandtsplein	1996	7				
	Wederikmeers	2002	27				
	H. Stalpaertstraat	2003	19				
	J. De Smetsstraat	2004		17			
	Levenslang w onen	2004	3				
	H. Stalpaertstraat	2011	8				
	Forum	2012		21			
			116	73	61	0	17
CENTRUM	Res. Het Zilverpand	1979		124			
	Kartuizerw ijk	1987	69				
	Beenhou ersstraat	1989		9			
	Boud. Ravestraat	1991		8			
	Ganzenstraat	1993		12			
	t Bilkske	1998		24			
	Brandstraat	1998		2			
	Calvarieberg- & Baliest	1998	5				
	Bloemmolens Dew ulf	2001		38			
	Stadsw oningen	2003	12				7
	Witte Leertouwerstraat	2008		7			
	Gentpoortstraat	2010		7			
	Willemijnendreef	2010	9				
Kammaker- Paalstraat	2012	20					
			115	231	0	0	10
DUDZELE	Dudzele centrum	1981	2				
	Neerhof I	1982	12		7		
	Neerhof II	1994	15		3		
	Krekenstraat	2004	6				
	Krekenstraat	2007	10				
			45	0	10	0	9
KOOLKERKE	Leenweg	1967	1		87		
	Vaartbekeweg I	1976	39		11		
	Vaartbekeweg II	1981	2		66		
	Kapellestuk I	1986	9		7		
			51	0	171	0	8
LISSEWEGE	Vincent Doensstraat	1990				19	
	Alfons Stynstraat	2013	10			6	
			10	0	0	25	0
SINT-ANDRIES	Hermitage	1982	31		8		
	Bosdreef	1925	1		1		
	Bosdreef	1951	8				
	Van Leeg tot Zand	1955	4				
	Eigen Heerd	1959	28				
	Ter Lindehof	1967	15	62			

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
	Lege Weg- Dennenhof	1972	17				
	Steentje	1980	13	64			
	Diksmuidse Heerweg	1986	1	18			
	Jan Brito- Zandstraat	1996	2	8			
	Hermitage - Molenwiel	2004	4	16	8		
	Molenaarsstraat	2009	8		15		
	Molensteenstraat	2011		18			
	Hermitage - Molenwiel	2013		34		13	
	Molensteenstraat	2013	46				
	Molenaarsstraat	2014				35	
			178	220	32	48	7
SINT-KRUIS	Bachten Beukenbos	1934	2		6		4
	Pijpeweg	1954				6	
	Male- Ter Loo A	1960				24	
	Male- Ter Loo B	1962				20	
	Male- Ter Loo C	1967				30	
	Male - Ter Loo D	1970				25	
	Male- Ter Loo E	1970				15	
	Malehoek I	1975	17		19		
	Malehoek II	1976	8		8		
	Malehoek III	1983	6		1		
	Malehoek A	1990				34	
	Malehoek IV	1994	8		2		
	Malehoek B	1996				29	
	Fourage	2001		48			
	Pastorieweg	2003	1				
	Fourage II	2009		24			
	Vossensteert	2011	2				
			44	72	36	183	10
SINT-MICHIELS	Leyselewijk	1964	21		105		
	Rietlaan	1966			82		
	Res. De Leeuwerik	1968		97			
	Veeweg	1972	6		80		
	Stokveldwijk I	1972			46		
	Res. De Nachtegaal	1974		36			
	Res. De Zonnebloem	1977		34			
	Res. De Boterbloem	1979		19			
	Res. De Korenbloem	1979		20			
	Stokveldwijk III	1980	50		17		
	Res. De Klapproos	1984	3	20			
	Res. De Eglantier	1984	3	20			
	Tillegghemolen	2012		4			
			83	250	330	0	11
SINT-PIETERS	Papenweg	1984		71			
	Sint-Pieters-Molenstraat	1994	12		4		
	Lod. De Raetstraat	2005	21				
			33	71	4	0	4
TOTAAL GROOT BRUGGE			675	917	644	256	76

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
DAMME	Burgstraat I	1997	2				
	Burgstraat II	2001	2				
			4	0	0	0	0
LAPSCHEURE	Hoogstraat	1998	1				
			1	0	0	0	0
MOERKERKE	Visserstraat I	1983	9		4		
	Visserstraat II	1984	4		1		
	De Hoorn A	1990				7	
	De Hoorn B	1995				9	
	Halvemaanstraat	1998	6				
	De Hoorn C	1997				12	
	De Hoorn D	2002				13	
	Watergangstraat	2002	2				
	Watergangstraat	2006	10				
	De Hoorn E	2009				10	
	Kasteelstraat	2011	8				
			39	0	5	51	6
OOSTKERKE	Braambeierhoekstraat	1977	5		21		
			5	0	21	0	3
SIJSELE	Coppietersstraat I	1970	16				
	Coppietersstraat II	1975	10				
	Kerkakker I	1980	13		13		
	Kerkakker II	1984	16		9		
	Nieuw e Weg M.S.	1992	6			1	
	Kerkakker 9A	2005	1				
			62	0	22	1	19
TOTAAL GROOT DAMME			111	0	48	52	28

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
WENDUINE	Bruinvisstraat	1968	9		22		
	Zeehond-Walvisstraat	1977	7		1		
	Dolfijnstraat	1980	3		25		
	Bruinvisstraat II	1970			6		
			19	0	54	0	2
TOTAAL DE HAAN			19	0	54	0	2

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
EERNEGEM	Kapelhoek	1982	23		3		
	Kapelhoek	1999	12				
	Kapelhoek	2002	13				
	Kapelhoek	2006	23				
	Akkerbeek	2010	8				
			79	0	3	0	3
TOTAAL ICHTEGEM			79	0	3	0	3

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
JABBEKE	Aartrijksestraat A	1956				13	
	Aartrijksestraat B	1960				6	
	Koornblomme I	1977	5		22		
	Koornblomme II	1982	12		6		
	Koornblomme III	1983	11		1		
			28	0	29	19	6
SNELLEGEEM	Westmoere A	1992				13	
	Westmoere B	1994				19	
			0	0	0	32	0
STALHILLE	Spanjaardstraat	2000				9	
			0	0	0	9	0
VARSENARE	Provenhofstraat I	1970			24		
	Provenhofstraat II	1971	5				
	Provenhofstraat III	1980	27		18		
	Residentie Bloemenhof	2013		10			
			32	10	42	0	13
TOTAAL JABBEKE			60	10	71	60	19

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
HEIST	Residentie Vierbote	1995				18	
	Heulebrug	2010				13	
			0	0	0	31	0
RAMSKAPELLE	Ramskapelle	1989				12	
			0	0	0	12	0
TOTAAL KNOCKE-HEIST			0	0	0	43	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
MOERBRUGGE	Weidestraat	1976	28				
			28	0	0	0	0
OOSTKAMP	Macieberg A	1956				19	
	Macieberg B	1959				12	
	Macieberg C	1960				6	
	Macieberg D	1963				8	
	Macieberg E	1966				8	
	Macieberg F	1968				8	
	Macieberg G	1969				14	
	Macieberg H	1970				1	
	Tulpenstraat I	1967	24		51		1
	Tulpenstraat II	1977	10		2		
	Ter Elst I en II	1979		45			
	Nieuw enhove I	1975	90		11		
	Nieuw enhove II	1974			55		
	Nieuw enhove III	1981	25		29		
	Nieuw enhove IV	1981	6				
	Nieuw enhove V	1982	23		7		
	Nieuw enhove VI	1985	12		2		
	Nieuw enhove VII	2005	16				
	Nieuw enhove A	1975				42	
	Nieuw enhove B	1975				7	
	Nieuw enhove C	1977				69	
	Nieuw enhove D	1979				25	
	F. Timmermansplein I	1977			10		
F. Timmermansplein II	1980	18					
Beukenhof	1991	10		1			
Beukenhof II	2003	10					
Vandergoesstraat	2006	16					
Nieuw enhove E	1989				21		
Nieuw enhove F	1989				17		
Nhove Waterstraat A	2001				25		
Nhove Waterstraat B	2003				5		
Nhove Waterstraat C	2004				16		
Nhove Waterstraat D	2005				4		
Kunstschilderslaan en G. Mercatorstrat	2007	4					
Kortrijksestraat	2014	14	17				
			278	62	168	307	28
RUDDERVOORDE	Vrijgew eid A	1955				4	
	Vrijgew eid B	1960				6	
	Vrijgew eid C	1963				6	
	Vrijgew eid D	1971				20	
	Vrijgew eid E	1978				21	
	Koebroekdreef I	1983	25		5		
	Koebroekdreef II	1985	16				
	Kruidenstraat	1998	15				1
			56	0	5	57	5
TOTAAL GROOT OOSTKAMP			362	62	173	364	33

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
RUISELEDE	Tuinw ijk I	1970			26		
	Tuinw ijk II	1975	6				
	Tuinw ijk III	1977	21		3		
	Tuinw ijk IV	1977			13		
	Tuinw ijk V	1981	14				
	Wijk Ommeganck	2013	22				
TOTAAL RUISELEDE			63	0	42	0	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
TORHOUT	Torhout A	1950				2	
	Torhout B	1951				2	
	Torhout C	1951				2	
	Don Bosco	1965				24	
	Don Bosco	1965				10	
	Don Bosco	1968				16	
	Don Bosco	1968				22	
	Don Bosco	1969				25	
	Don Bosco	1969				30	
	Don Bosco	1970				6	
	Don Bosco	1972				34	
	Revinze	1980				35	
	TOTAAL TORHOUT			0	0	0	208	2

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
ZWEVEZELE	Kasteelstraat	1971	1		30		
	Waldreef	1972	8				
	Belgiëlaan	1996	8				
	Warande	2000	8				
	Tramstraat	2004	3				
	Vlinderstraat	2009	10				
	Vlinderstraat	2010	14				
	Meikerverstraat	2013	12				
TOTAAL WINGENE			64	0	30	0	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
AARTRIJKE	Sint Arnoutstraat A	1972				24	
	Sint Arnoutstraat B	1972				10	
	Kan. Davidstraat e.a.	1972	9		17		
	Kan. Davidstraat e.a.	1973	6				
	Kan. Davidstraat e.a.	1977	10		4		
	De Wilgen I	1984	16		6		
	De Wilgen II	1985	8		3		
	Oliemeulen A	1987				13	
	Oliemeulen B	1993				4	
	Westbilk	1997	10				
	Oliemeulen C	1999			9		
	Oliemeulen D	2003			5		
	Kouter	2006	13				
	Oliemeulen E	2009				16	
				72	0	44	67	13
LOPPEM	G. Gezellelaan	1966	16		18		
	Spreeuw enw eg	1978	22				
	Spreeuw enw eg	1982	19		4		
	Spreeuw enw eg	1981			19		1
	Spreeuw enw eg	1983	11		1		
	Spreeuw enw eg	1985	7		5		
	Spreeuw enw eg	1991	3		2		
	Spreeuw enw eg	1997	4				
	Maartenshove	1975			33		
	Spreeuw enw eg	2006	8				
				90	0	82	0	45
VELDEGEM	Merelstraat e.a.	1977	10		4		
	Merelstraat e.a.	1977	6		25		
			16	0	29	0	1
ZEDELGEM	Zedelgem	1956				2	
	t Groenhof I	1960	12		27		1
	t Groenhof II	1965	13		15		
	Groene Meersen I	1970	29		21		
	Groene Meersen II	1972	25		27		
	Groene Meersen III	1974	22		1		
	De Linde I	1975	55		31		
	De Linde II	1975	70		11		
	De Linde III	1973	71		17		
	De Varens	1981		25			
	Dienstencentrum	1981	0	0			
	De Linde A	1995				9	
	De Linde B	1995				5	
De Linde C	1999				8		
De Linde D	2005				11		
			297	25	150	35	18
TOTAAL GROOT ZEDELGEM			475	25	305	102	77

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
NIEUWMUNSTER	Hoeksam	1983				24	
			0	0	0	24	0
TOTAAL GROOT ZUIENKERKE			0	0	0	24	0

ALGEMEEN TOTAAL				
Huur		Verkocht		
woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
2.058	1.059	1.578	1.339	248
3.117		3.165		
6.282				

4.2. KADERBESLUIT SOCIALE HUUR D.D. 02/10/2007

De rechtsgrond voor de verhuring van een sociale woning is het kaderbesluit sociale huur d.d. 12/10/2007. Sedert de inwerkingtreding d.d. 01/01/2008 werd deze reeds meermaals gewijzigd.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige reglementering om een sociale woning te kunnen huren.

4.2.1. Intern huurreglement

De bepalingen van het intern huurreglement zijn in werking getreden op 01/07/2010 gevolg gevend aan de bepalingen uit het inspectieverslag d.d. 13/01/2010 van het Agentschap Inspectie RWO, afdeling toezicht. Het intern huurreglement werd op 27/10/2010 bekrachtigd door de Raad van Bestuur.

Het intern huurreglement is een openbaar document dat steeds ter inzage in de kantoren van Vivendo ligt en waarin de concrete regels worden vastgelegd ter uitvoering van de artikelen 12, 17, 18, 20, 33, 37 en 50 van het kaderbesluit.

Dit reglement bevat onder andere de reglementering aangaande de inschrijving, de voorrangs- en toewijzingsregels, de huurovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst en de waarborg.

Hieronder worden deze items verder uitgewerkt.

4.2.1.1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

De kandidaat-huurder dient zich in te schrijven in het inschrijvingsregister. Hiervoor dient de kandidaat-huurder aan volgende voorwaarden te voldoen:

- **Meerderjarig zijn**
Of minderjarig en ontvoegd zijn of minderjarig en zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- **Voldoen aan de inkomensvoorwaarde**
De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen (geïndexeerde bedragen 2014) zijn:
 - 23.269 € alleenstaanden zonder personen ten laste
 - 25.219 € alleenstaande met handicap
 - 34.902 € alle anderen, verhoogd met 1.919 € per persoon ten lasteHet netto-belastbaar inkomen uit het referentiejaar (= drie jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving) wordt geïndexeerd naar het jaar van inschrijving om te controleren of de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden.
- **Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde**
Op het moment van inschrijving en van toewijzing mag de kandidaat-huurder of een gezinslid van de kandidaat-huurder geen woning of een perceel bestemd voor woningbouw in het binnen- of buitenland in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.
Hierop zijn er wel enkele uitzonderingen, waaronder een onteigening, een onaangepaste woning voor personen die gehandicapt zijn, enz.
- **Voldoen aan de taal- of inburgeringsbereidheid**
- **Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

D.m.v. het aanvraagformulier wordt er nagegaan of de kandidaat-huurder al dan niet voldoet aan de voorwaarden.

4.2.1.2. Toewijzing

Voor de toewijzing wordt rekening gehouden met:

1. De **rationele bezetting** van de woning
Dit is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.
2. De **absolute voorrangregels**, vermeld in artikel 19 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007
Deze voorrangregels handelen onder andere over kandidaat-huurders die gehandicapt zijn, de benadeelde kandidaat-huurder, herhuisvesting van een kandidaat-huurder, herhuisvesting wegens aanpassing aan de rationele bezetting en dergelijke meer.
3. De **optionele voorrangregels**, vermeld in artikel 20 van het BVR
Behalve wanneer anders gestipuleerd in het toewijzingsreglement van de gemeente zullen wij - na toepassing van de absolute voorrangregels - voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
4. De **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

Elke gemeente kan beslissen dat er rekening dient gehouden te worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De kandidaat-huurder kan bij inschrijving verscheidene voorkeuren vermelden (zoals de maximum basishuur, woning of appartement, gemeente, wijk...).

Bij de zoektocht naar een kandidaat voor een bepaalde woongegelegenheid wordt er een deellijst opgemaakt. Deze lijst dient als basis voor het aanschrijven van kandidaat-huurders tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst en aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen na aanschrijving blijf geven van zijn of haar belangstelling. De Toewijzingscommissie keurt de deellijst goed.

Indien de hoogst genoteerde kandidaat de woongegelegenheid weigert, heeft de tweede op de lijst kans op die woongegelegenheid.

Indien een kandidaat-huurder 2 maal de aangeboden woongegelegenheid weigert, dan wordt overgegaan tot schrapping uit het inschrijvingsregister.

4.2.1.3. Lokaal toewijzingsreglement

Alle gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn terug te vinden in bijlage 4 van het Intern Huurreglement.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN BINNEN VIVENDO		
1. Gemeenten die een doelgroep afbakenen		
	Soort doelgroep	Aantal woongelegenheden
1.1 Brugge	60+	71 woongelegenheden
1.2 Oostkamp	55+	50 woongelegenheden
1.3 Ruiselede	55+	10 woongelegenheden
1.4 Zedelgem	60+ voor wie ingeschreven was tot en met 15/03/2011 65+ voor wie ingeschreven was vanaf 16/03/2011	28 woongelegenheden
	personen met een beperking (zgn. doelgroep vzw Oranje)	2 woningen uit een groep van 21
1.5 Beernem	65+	27 woongelegenheden
1.6 Wingene	65+	8 woongelegenheden
2. Gemeenten met eigen lokale bindingsregels		
	Volgorde lokale binding	
2.1. Wingene	1. één jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 4 jaar 2. niet wonen maar werken in de gemeente 3. niet wonen maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente	
2.2. Zedelgem	1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit onafgebroken 20 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente 3. niet wonen maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente	
2.3. De Haan	1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit minimaal 15 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente	

4.2.1.4. De huurovereenkomst

Bij toewijzing van een woongelegenheden wordt een huurovereenkomst opgemaakt. Deze wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar, tenzij het over een mutatie gaat.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend moet een waarborg worden gestort van 2 maanden basishuur met een maximum van 840 € (te indexeren), voor 2014 bedraagt dit 920 €.

- Indien de huurder niet over voldoende financiële mogelijkheden beschikt, kan men beroep doen op het OCMW die zich schriftelijke borg kan stellen voor dit bedrag. De huurder betaalt dan de waarborg af over een periode van 18 maanden, waarna het OCMW de waarborg volstort aan de maatschappij
- Sedert 01/03/2014 kan men bij de sociale huisvestingsmaatschappij zelf de huurwaarborg afbetalen. Voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst dient een bedrag gelijk aan de reële huurprijs gestort te worden. Het restant dient daarna afbetaald te worden in maximaal 18 maanden. Er wordt hiervoor een administratieve kost van 12 € aangerekend.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst dienen de huurders tevens het reglement van inwendige orde voor de woning of het appartement te ondertekenen.

Zowel de huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde als de plaatsbeschrijving worden geregistreerd. De huurders ontvangen vervolgens een geregistreerde overeenkomst.

Alle inwonende meerderjarigen (inclusief alle meerderjarige inwonende kinderen) moeten de huurovereenkomst ondertekenen; dit bij aanvang van de verhuring, in geval van bijwoning van een meerderjarige en wanneer de kinderen meerderjarig worden.

4.2.1.5. Proefperiode van 2 jaar

Vanaf 01/01/2008 worden alle nieuwe huurcontracten afgesloten voor onbepaalde duur met een proefperiode van 2 jaar. De verhuurder kan in principe op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst ontbinden bij een negatieve evaluatie.

Uiteraard kan dit alleen indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn verplichtingen. Deze verplichtingen zijn vermeld in de Vlaamse Wooncode (artikel 92 § 3) en zijn ook opgenomen in het huurcontract. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

De bedoeling van het huisbezoek is in de eerste plaats preventief. Eventueel kan de huurder een aantal kleine gebreken aan de woning melden of heeft hij nog enkele vragen omtrent de huurovereenkomst of de huurprijsberekening. Het eerste bezoek in het kader van de proefperiode is dan ook het moment om dit alles te bespreken en te evalueren.

▪ Proefperiode bestaand patrimonium

De maatschappelijk assistent neemt de plaatsbezoeken inzake proefperiode voor het reeds bestaande patrimonium op zich.

In 2014 werden 120 nieuwe huurders bezocht. De bezoeken vinden gemiddeld plaats in de eerste 17 maand van de proefperiode. Dit is 1 maand langer dan in 2013.

Opmerkelijk is dat bij 7 nieuwe huurders zich reeds een bezoek opdrong binnen de eerste 5 maand van hun huurcontract. Aanleiding voor een vervroegd huisbezoek waren ernstige samenlevingsproblemen.

In de loop van 2014 werd beslist om de Technische Dienst van Vivendo de bezoeken proefperiode te laten doen voor nieuwe huurders vanaf 01/07/2014, met uitzondering van de gevallen waarvan het bekend was dat de huurder zijn huurdersverplichtingen niet nakwam. Laatstgenoemde situaties worden verder door de maatschappelijk werker opgevolgd. In de maanden november en december van 2014 werden door de Technische Dienst 12 huisbezoeken afgelegd.

▪ Besproken thema's tijdens de huisbezoeken

Op een totaal van 132 huurders kwamen tal van problematieken ter sprake, hetzij aangehaald door Vivendo, hetzij aangehaald door de huurder. In totaal werden 249 problematieken geregistreerd.

Een overzicht:

- technisch probleem aan woning (Vivendo verantwoordelijk)	73	(55%)
- technisch advies gegeven (huurder verantwoordelijk)	36	(30%)
- verzoek tot propere woning/tuin	28	(23%)
- verzoek tot stiptere betaling huur	16	(13%)
- huurachterstal	16	(13%)
- problemen rond eigen wooncultuur	13	(11%)
- controle taalbereidheid	9	(8%)
- info huurwetgeving/huurprijsberekening	8	(7%)
- teveel aan huur betaald	8	(7%)
- bespreking persoonlijke probleem huurder + doorverwijzing	8	(7%)

- probleem met wooncultuur buur	7	(6%)
- brandonveilige toestanden veroorzaakt door huurder	7	(6%)
- huurschade	6	(5%)
- attest brandverzekering niet bezorgd aan Dienst Huur	4	(3%)
- bespreking gezinssamenstelling	3	(3%)
- info over sociale lening	3	(3%)
- info sociale koopwoningen	2	(2%)
- vaststelling niet of nauwelijks bewonen van woning	2	(2%)
- vraag naar mutatie andere sociale woonst	1	(1%)

Opmerkelijk is de daling van het aantal technische problemen dat tijdens de proefperiode werd geregistreerd waarvoor Vivendo verantwoordelijk is, nl. - 17,57%

▪ **Opvolging huurders in proefperiode**

120 nieuwe huurders in 2014:

- 101 voldeden in voldoende mate aan hun huurdersverplichtingen (84 %)
- 19 huurders voldeden op 1 of meerdere vlakken onvoldoende (16%)
 - daling met 12% in vergelijking met 2013
 - deze huurders werden hierop aangesproken en oplossingen tot verbetering aangereikt. Een aantal huurders bleken voldoende zelfredzaam te zijn om dit zelf te doen, sommigen werden in onderling overleg doorverwezen naar een externe dienst.
 - 5 van de 19 huurders waren na een 2de huisbezoek opnieuw in regel met hun huurdersverplichtingen
 - van 1 huurder kon na een 3^{de} huisbezoek het dossier positief afgesloten worden
 - voor de overige huurders is een 2de, 3de of 4de huisbezoek voorzien en wordt er meestal met een stappenplan gewerkt om tot oplossingen te komen die haalbaar zijn voor de huurder

In 2014 werden ook nog 30 huurders in proefperiode opgevolgd waaraan in 2012 of 2013 een eerste bezoek werd gebracht.

- voor 22 huurders werd in 2014 het dossier met positief resultaat afgesloten
- voor 8 huurders dienen nog verdere opvolgingsbezoeken te gebeuren

▪ **Proefperiode nieuwbouw**

Daarnaast brachten de teamverantwoordelijke huurders en de projectverantwoordelijke van de technische dienst aan 96 huurders van een nieuwbouwwoning of -appartement een bezoek.

- bij 13 huurders gebeurde nog een tweede bezoek
- voor 1 probleemsituatie werd een procedure tot uithuiszetting opgestart en uitgevoerd
- 2 dossiers werden doorgegeven aan de sociale dienst
- voor 2 adressen zijn er nog vervolfbezoeken gepland
- de andere problematieken waren bij een tweede bezoek opgelost
- bij deze bezoeken kwamen er in verscheidene gevallen ook nog technische meldingen binnen, deze werden verder opgevolgd door de projectverantwoordelijke

4.2.1.6. Sociale Dienst Vivendo

Binnen Vivendo worden huurproblemen in eerste lijn behandeld door de 3 klantverantwoordelijken van de Dienst Huurders. Bij complexe problematieken die een evaluatie ter plaatse vragen, worden deze dossiers doorgegeven aan de maatschappelijk assistent van de Sociale Dienst.

Ook de Technische Dienst van Vivendo stoot tijdens hun huisbezoeken op problematische woonsituaties. Hun opmerkingen vinden goed hun weg naar de maatschappelijk assistent, waaruit blijkt dat onder meer de toezichters belangrijke voelhorens zijn binnen de maatschappij om probleemsituaties te detecteren.

In 2014 werden 52 dossiers met probleemsituaties opgestart

→ 32 werden positief afgesloten

→ 1 werd met een uithuiszetting afgesloten

→ 10 van de 52 opgestarte dossiers betroffen een contactname inzake huurachterstal.

In plaats van huurders met betalingsmoeilijkheden enkel via briefwisseling te contacteren, werd getracht middels een huisbezoek tot resultaat te komen. Het experiment is geslaagd gezien met deze huurders een afbetalingsplan werd opgemaakt of de huurschulden onmiddellijk werden vereffend.

Op 31/12/2014 waren er 37 dossiers actief bij onze maatschappelijk assistent

→ dit is een stijging met 23% in vergelijking met 2013

→ naast 23 opgestarte dossiers in 2014, wordt er nog 1 dossier opgevolgd uit 2010, 2 uit 2011, 4 uit 2012, en 7 uit 2013

Op 31/12/2014 stonden nog 8 huurders op de wachtlijst van nog op te starten sociale dossiers

→ dit is een daling met 5 in vergelijking met 2013

Op 31/12/2014 bedroeg de wachttijd om een dossier op te starten 5 maand

→ dit is een daling met 2 maand in vergelijking met 2013

4.2.1.7. Huurprijsberekening

Het kaderbesluit sociale huur van 12/10/2007 voorziet een volledig nieuwe manier om de huurprijs te berekenen. Deze berekening ging normaal gezien definitief in voege gegaan zijn voor alle huurders vanaf 01/01/2011. Er werd echter een stand-still ingeroepen middels het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 15/09/2010 waardoor de nieuwe berekeningswijze maar in voege gegaan is vanaf 01/01/2012.

In 2008, 2009 en 2010 werd de huurprijs berekend via complexe formules en vergelijkingen om een geleidelijke overgang naar het definitief systeem in 2011 mogelijk te maken. Gezien de stand-still bleef de overgangsregeling verder geldig in 2011 en werd er pas vanaf 01/01/2012 overgeschakeld op de nieuwe berekening.

Huurprijsberekening 2014

Vanaf 01/01/2012 wordt de maandelijkse huurprijs op volgende manier berekend:

“1/55 van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen – patrimoniumkorting – gezinskorting. Waarbij de huurprijs niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de minimale huur kan liggen.”

Wat wordt er verstaan onder:

- **het gezinsinkomen:** dit is de som van de netto-belastbare inkomens van de ‘huurders’ (= alle personen die er gedomicilieerd zijn), uitgezonderd kinderen tot 25 jaar en inwonende familieleden van de eerste of tweede graad met een handicap of ouder dan 65, voor ‘ascendenten’ – (groot)ouders <65 - wordt slechts ½ van het inkomen meegeteld
- **de patrimoniumkorting:** dit is een korting voor de woning (grootte, ouderdom, ligging,...) dat afhankelijk gesteld werd van de marktwaarde

Verhuring start in 2014

Marktwaarde ≤ 260 €	Patrimoniumkorting = 133 €
Marktwaarde ≥ 676 €	Patrimoniumkorting = 0 €
Marktwaarde tussen 260 en 676 €	Patrimoniumkorting = $133 \text{ €} \times \frac{(676 \text{ €} - \text{marktwaarde})}{(676 \text{ €} - 260 \text{ €})}$

Verhuring gestart voor of in 2012

De patrimoniumkorting zoals berekend in 2012 wordt geïndexeerd. Voor 2014 geeft dit patrimoniumkorting van 2012 x 121,01/116,43.

Verhuring gestart in 2013

De patrimoniumkorting zoals berekend in 2013 wordt geïndexeerd. Voor 2014 geeft dit patrimoniumkorting van 2013 x 121,01/119.

- **de gezinskorting:** elke persoon ten laste geeft recht op een korting van 18 € (geïndexeerd). Gehandicapte personen hebben tevens recht op diezelfde korting. Bijgevolg zullen gehandicapte kinderen (= gehandicapte personen die ten laste zijn) deze korting dubbel krijgen.
- **de marktwaarde:** dit is de werkelijke verhuurbare waarde. De marktwaarde wordt niet bepaald door Vivendo zelf maar werd in 2008 geschat door 2 notarissen. Het patrimonium werd opgedeeld in 47 “clusters”, dit zijn gelijkaardige woningen en appartementen. Op basis van deze schattingen wordt de marktwaarde bepaald voor het volledige patrimonium door extrapolatie. De marktwaarden worden geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex, zoals bepaald door het Ministerieel Besluit d.d. 21/10/2009. In 2014 werden de nieuwbouwappartementen en nieuwbouwwoningen van het project de Rijkswachtkazerne te Oostkamp door notaris Hendrickx geschat.

- **de minimale huurprijs:** de wetgever heeft overeenkomstig iedere marktwaarde een minimale huurprijs vastgelegd.

Verhuring start in 2014:

Marktwaarde ≤ 260 €	Minimale huur = 115 €
Marktwaarde ≥ 676 €	Minimale huur = 230 €
Marktwaarde tussen 260 en 676 €	Minimale huur = 115 € + $(\text{marktwaarde} - 260 \text{ €}) \times 115 \text{ €} / (676 \text{ €} - 260 \text{ €})$

Verhuring gestart voor of in 2012

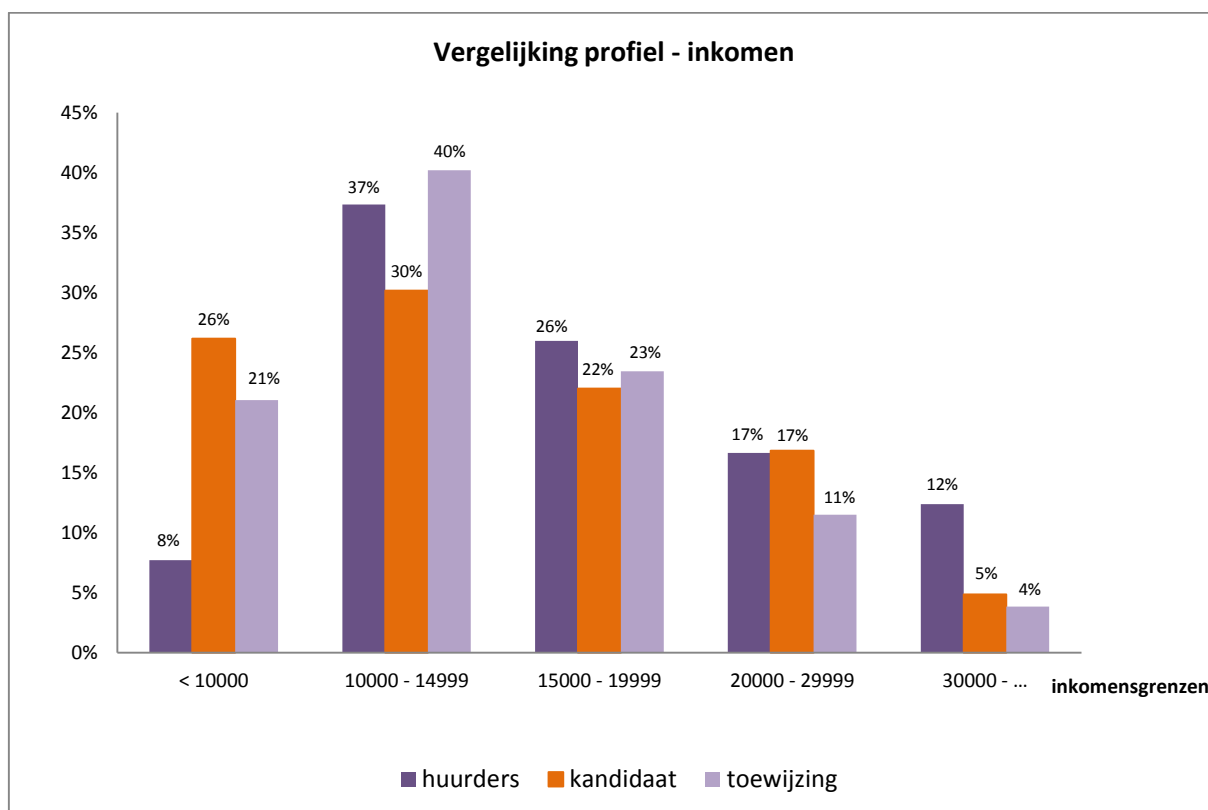
De minimale huurprijs zoals berekend in 2012 wordt geïndexeerd. Voor 2014 geeft dit de minimale huurprijs van 2012 x 121,01/116,43.

Verhuring gestart in 2013

De minimale huurprijs zoals berekend in 2012 wordt geïndexeerd. Voor 2014 geeft dit de minimale huurprijs van 2013 x 121,01/119.

Volgende korting werd voorzien volgens het kaderbesluit d.d. 12/10/2007 maar is echter nog niet in werking getreden:

- **energiecorrectie:** vermeerdering/vermindering huurprijs volgens de betere of zwakkere energieprestatie van de woning



Om een inschatting van de huurprijsberekening weer te geven, vindt u hierna een aantal voorbeeldberekeningen.

Huurprijsberekening 2011 - 2014: voorbeeld alleenstaande:

Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2011	Reële huur 2012	Reële huur 2013	Reële huur 2014				Verschil t.o.v. 2012	Verschil t.o.v. 2013
				Markt waarde 2014	Patrimonium korting	Gezins-korting	Reële huur 2014		
11.000 €	108,50 €	113,00 €	116,00 €	267	131	0	117	4	1
	160,00 €	171,00 €	175,00 €	484	61	0	177	6	2
	214,00 €	222,00 €	227,00 €	749	0	0	230	8	3
13.750 €	136,14 €	138,42 €	135,88 €	267	131	0	128,83	-9,59	-7,05
	204,99 €	204,42 €	203,88 €	484	61	0	198,83	-5,59	-5,05
	245,85 €	263,42 €	263,88 €	749	0	0	259,83	-3,59	-4,05
19.250 €	221,47 €	243,78 €	241,43 €	267	131	0	232,77	-11,01	-8,66
	297,56 €	309,78 €	309,43 €	484	61	0	302,77	-7,01	-6,66
	344,19 €	368,78 €	369,43 €	749	0	0	363,77	-5,01	-5,66
27.500 €	249,00 €	258,00 €	263,00 €	267	131	0	267	9	4
	436,42 €	466,00 €	467,76 €	484	61	0	458,67	-7,33	-9,09
	491,70 €	526,83 €	527,76 €	749	0	0	519,67	-7,16	-8,09
41.250 €	249,00 €	258,00 €	263,00 €	267	131	0	267	9	4
	451,00 €	466,00 €	476,00 €	484	61	0	484	18	8
	698,00 €	721,00 €	736,00 €	749	0	0	749	28	13

Huurprijsberekening 2011 - 2014: voorbeeld 1 volwassene + 2 kinderen:

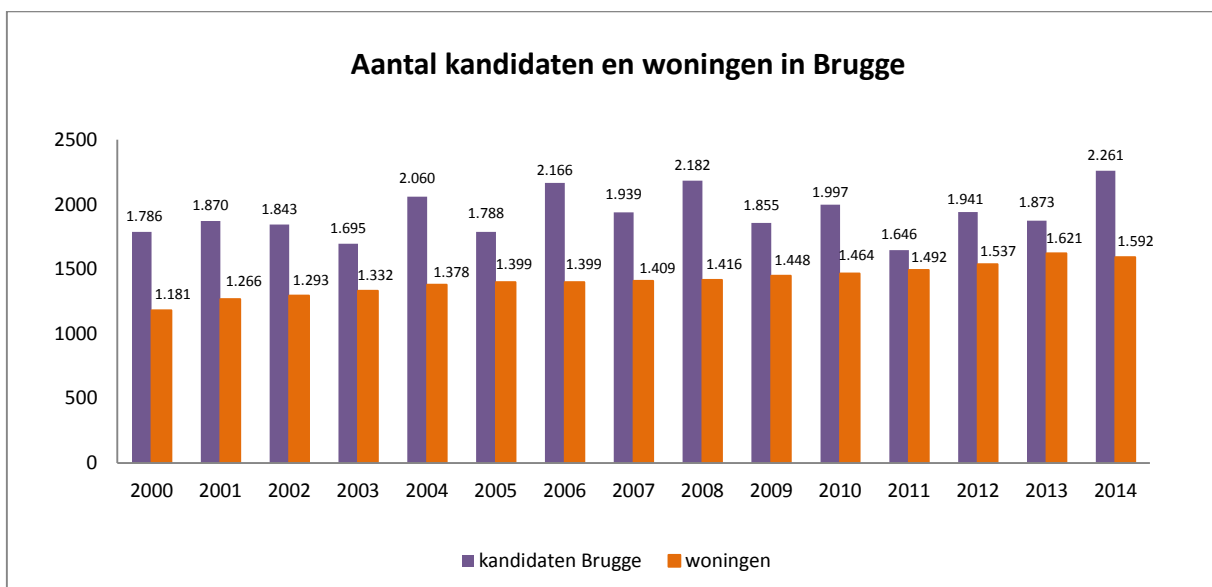
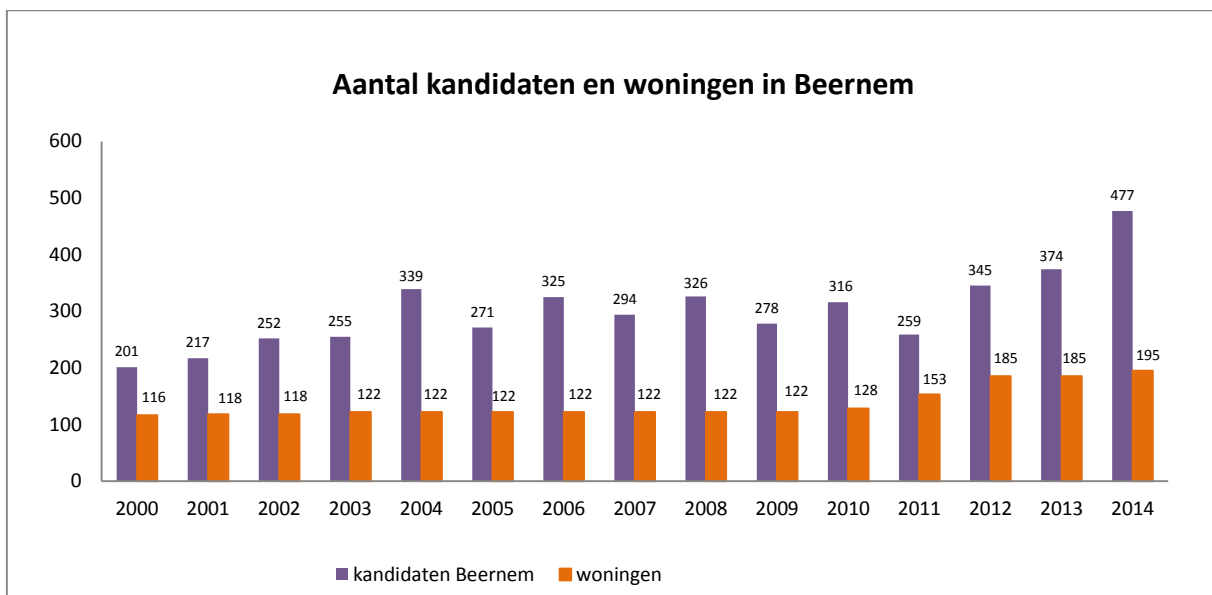
Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2011	Reële huur 2012	Reële huur 2013	Reële huur 2014				Verschil t.o.v. 2012	Verschil t.o.v. 2013
				Markt-waarde 2014	Patrimoniu m korting	Gezins-korting	Reële huur 2014		
11.000 €	108,50 €	113,00 €	116,00 €	236	131	36	117	4	1
	160,00 €	171,00 €	175,00 €	476	61	36	177	6	2
	214,00 €	222,00 €	227,00 €	736	0	36	230	8	3
13.750 €	108,50 €	113,00 €	116,00 €	236	131	36	117	4	1
	170,99 €	171,00 €	175,00 €	476	61	36	177	6	2
	243,17 €	229,42 €	229,88 €	736	0	36	230	0,58	0,12
19.250 €	187,47 €	209,78 €	207,43 €	236	131	36	196,77	-13,01	-10,66
	263,56 €	275,78 €	275,43 €	476	61	36	266,77	-9,01	-8,66
	343,34 €	334,78 €	335,43 €	736	0	36	327,77	-7,01	-7,66
27.500 €	249,00 €	258,00 €	263,00 €	236	131	36	267	9	4
	402,42 €	433,83 €	433,76 €	476	61	36	422,67	-11,16	-11,09
	491,70 €	492,83 €	493,76 €	736	0	36	483,67	-9,16	-10,09
41.250 €	249,00 €	258,00 €	263,00 €	236	131	36	267	9	4
	451,00 €	466,00 €	476,00 €	476	61	36	484	18	8
	698,00 €	721,00 €	736,00 €	736	0	36	743,5	22,50	7,5

4.3. HUURADMINISTRATIE

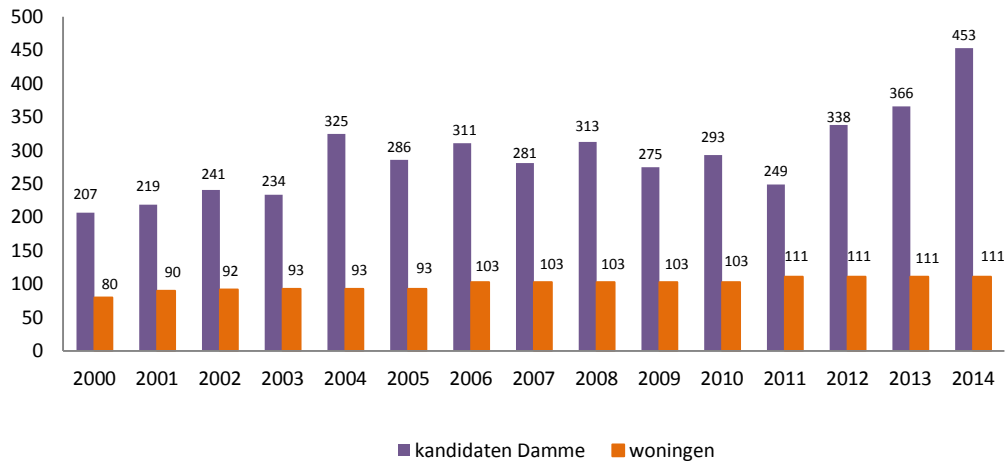
Een kandidaat-huurder krijgt zijn woning toegewezen na goedkeuring door de Toewijzingscommissie van Vivendo en door de Dienst Inspectie van de Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

In 2014 werden 209 woonegelegenheden - waaronder 43 nieuwbouwwoningen - toegewezen aan gezinnen die stonden ingeschreven in ons register van kandidaat-huurders. In 2014 mochten wij 904 aanvragen ontvangen. Op 31/12/2014 waren er in totaal nog 3.026 kandidaten ingeschreven.

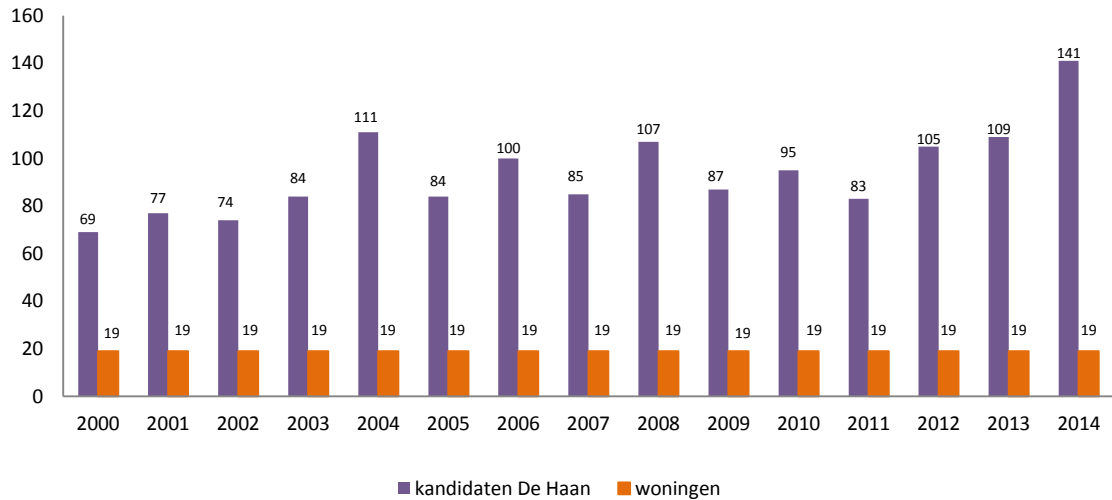
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de evolutie van het aantal kandidaten per gemeente. Aangezien kandidaat-huurders zich in verschillende gemeenten kunnen inschrijven, kunnen er dubbeltellingen voorkomen waardoor het totaal van alle gemeenten niet overeenkomt met het effectief aantal kandidaten over dat jaar.



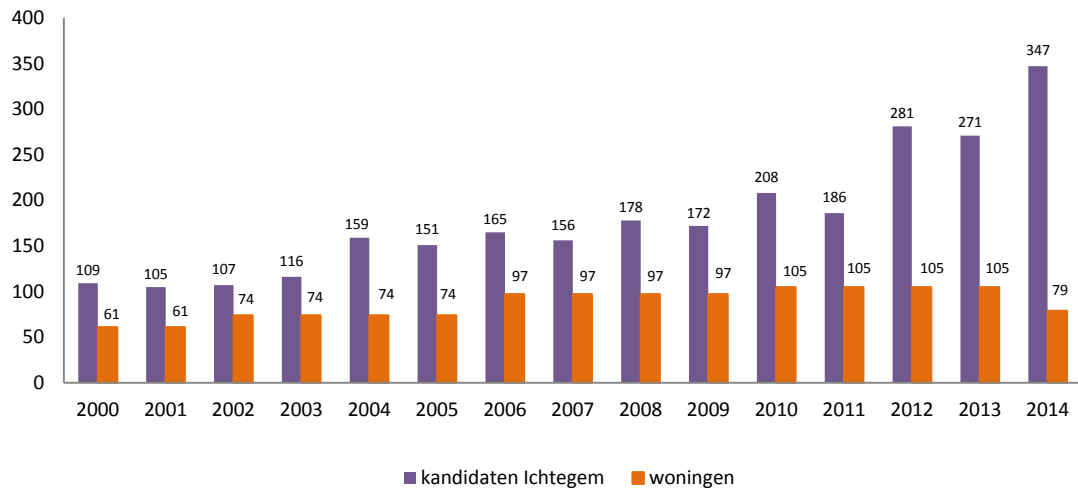
Aantal kandidaten en woningen in Damme



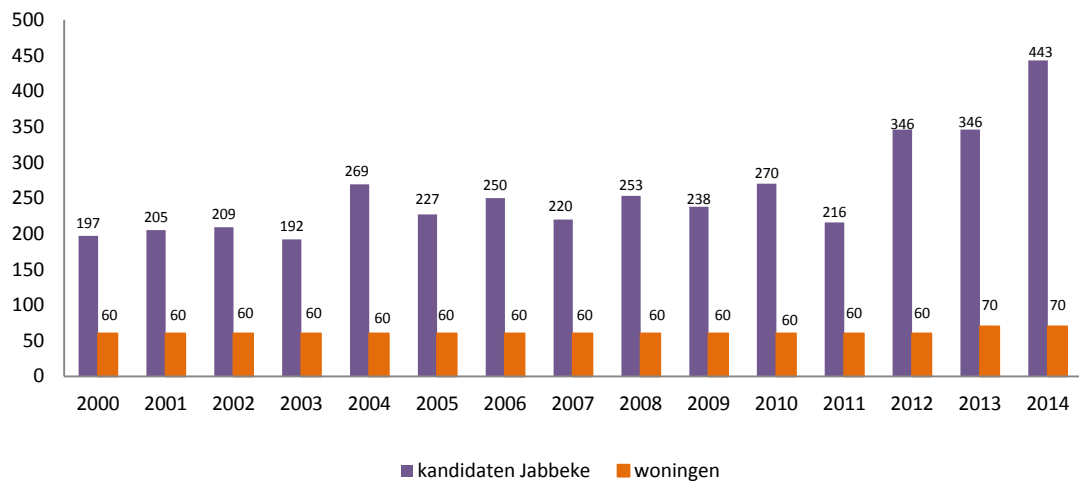
Aantal kandidaten en woningen in De Haan



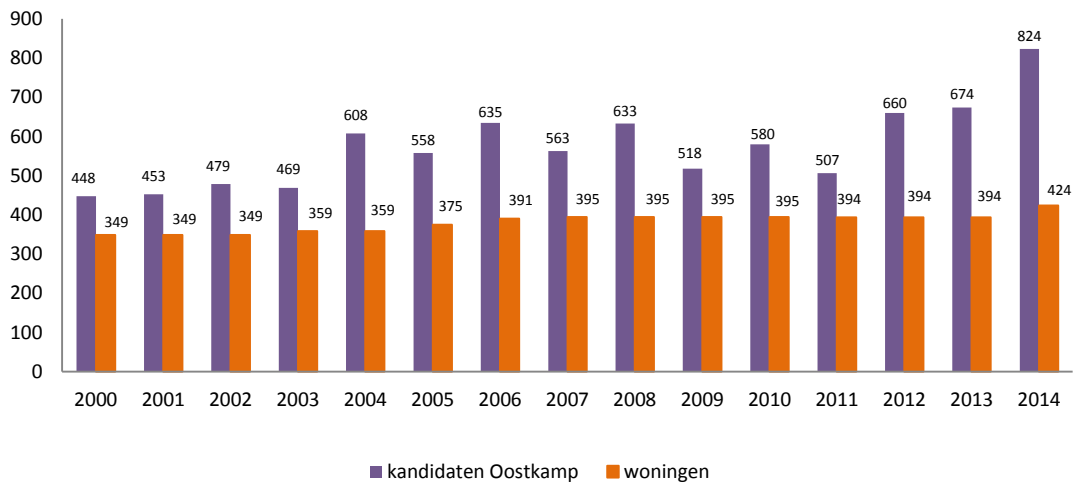
Aantal kandidaten en woningen in Ichtegem



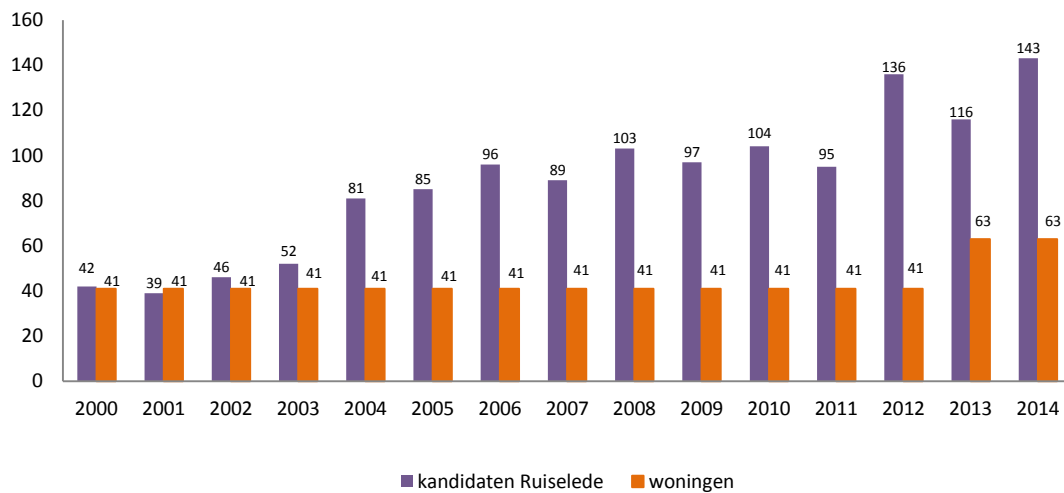
Aantal kandidaten en woningen in Jabbeke



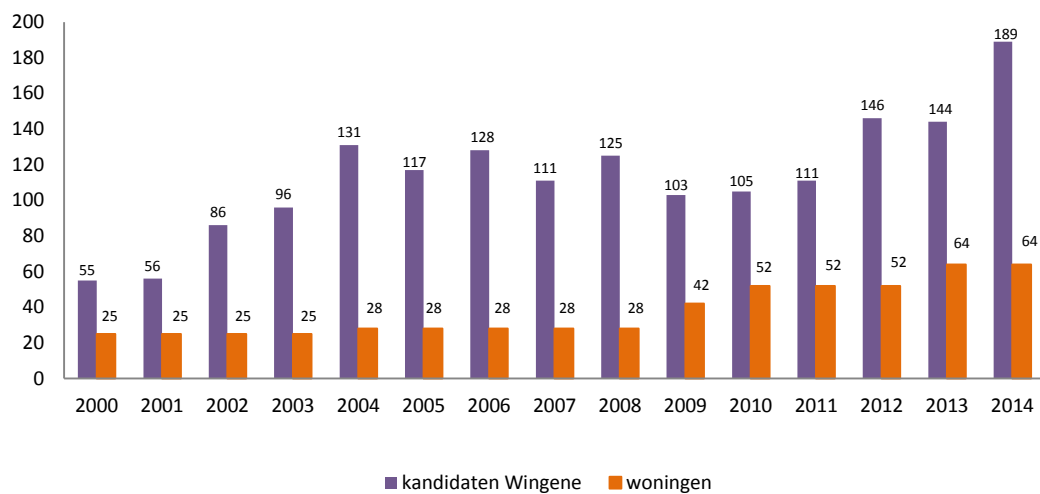
Aantal kandidaten en woningen in Oostkamp



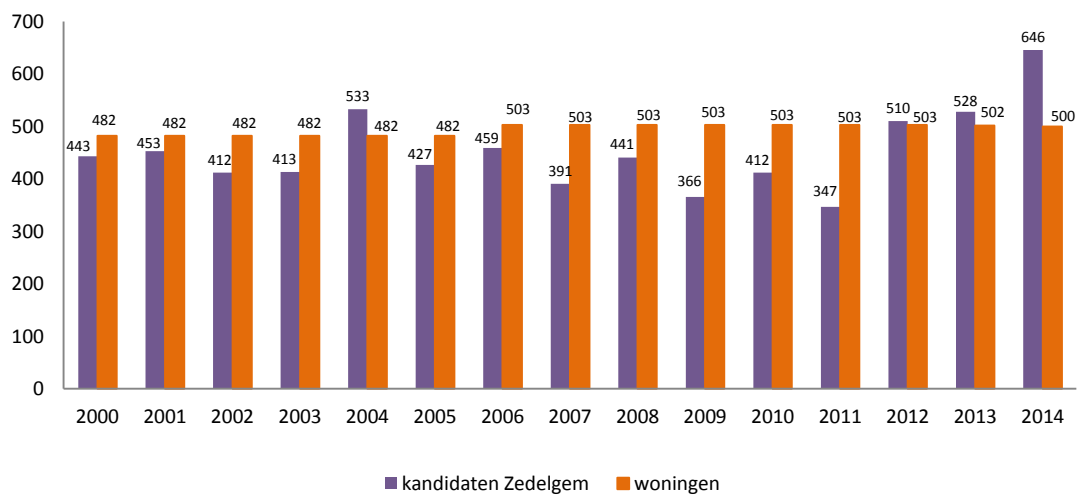
Aantal kandidaten en woningen in Ruiselede

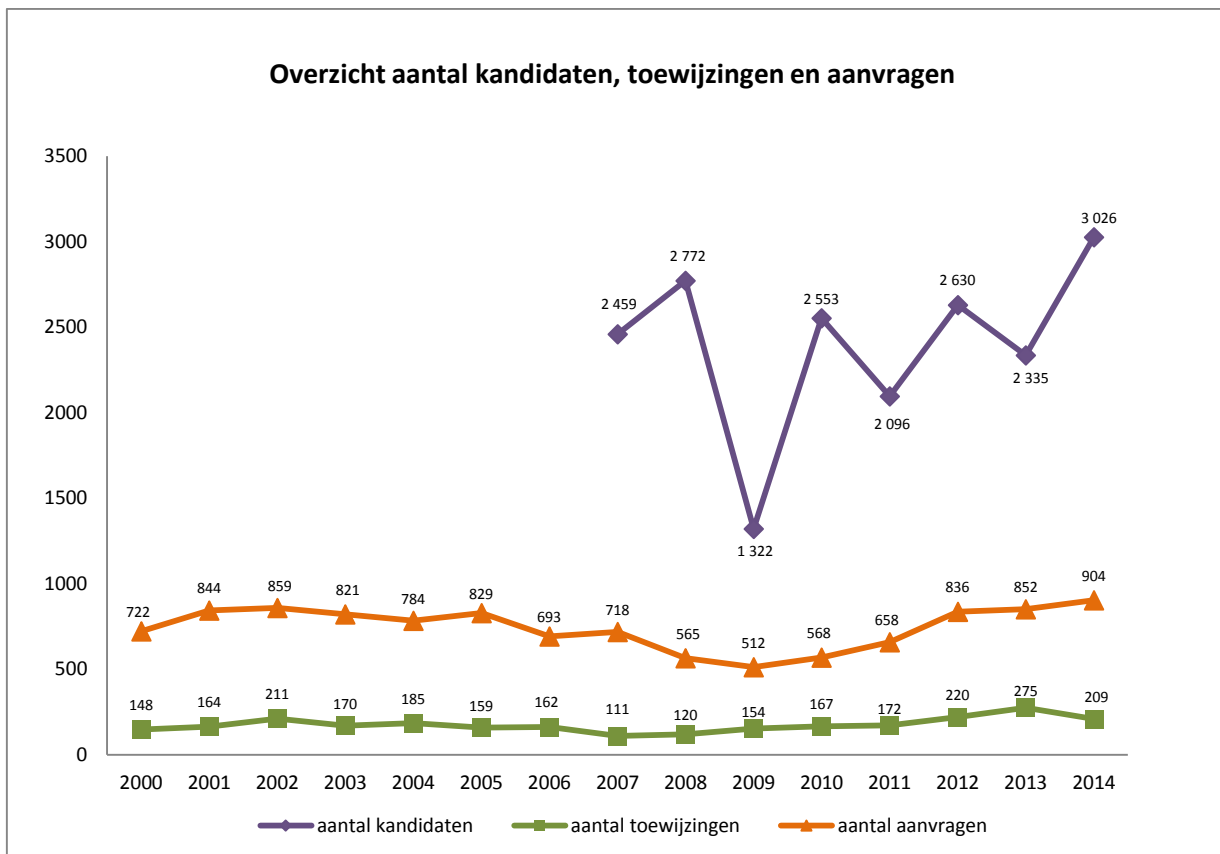


Aantal kandidaten en woningen in Wingene

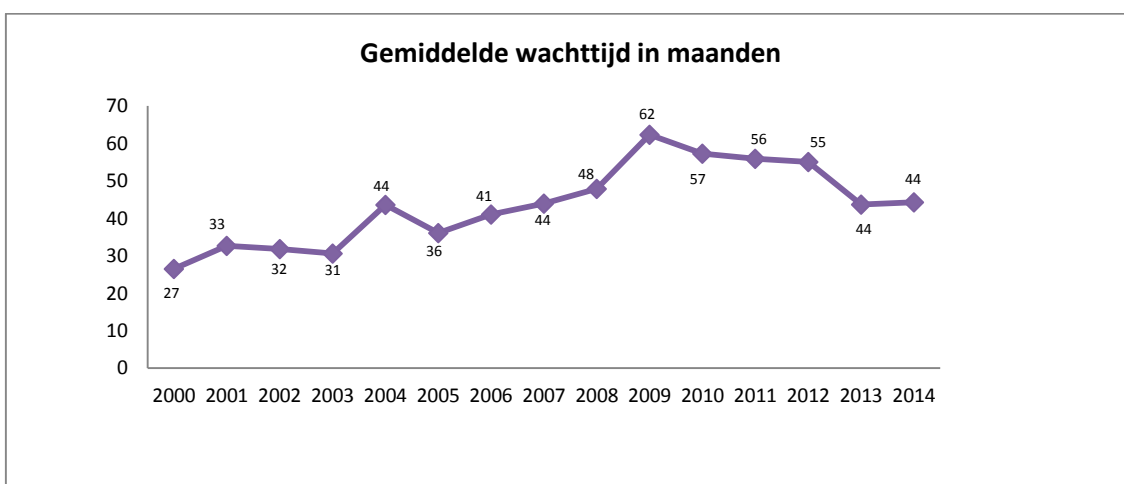


Aantal kandidaten en woningen in Zedelgem





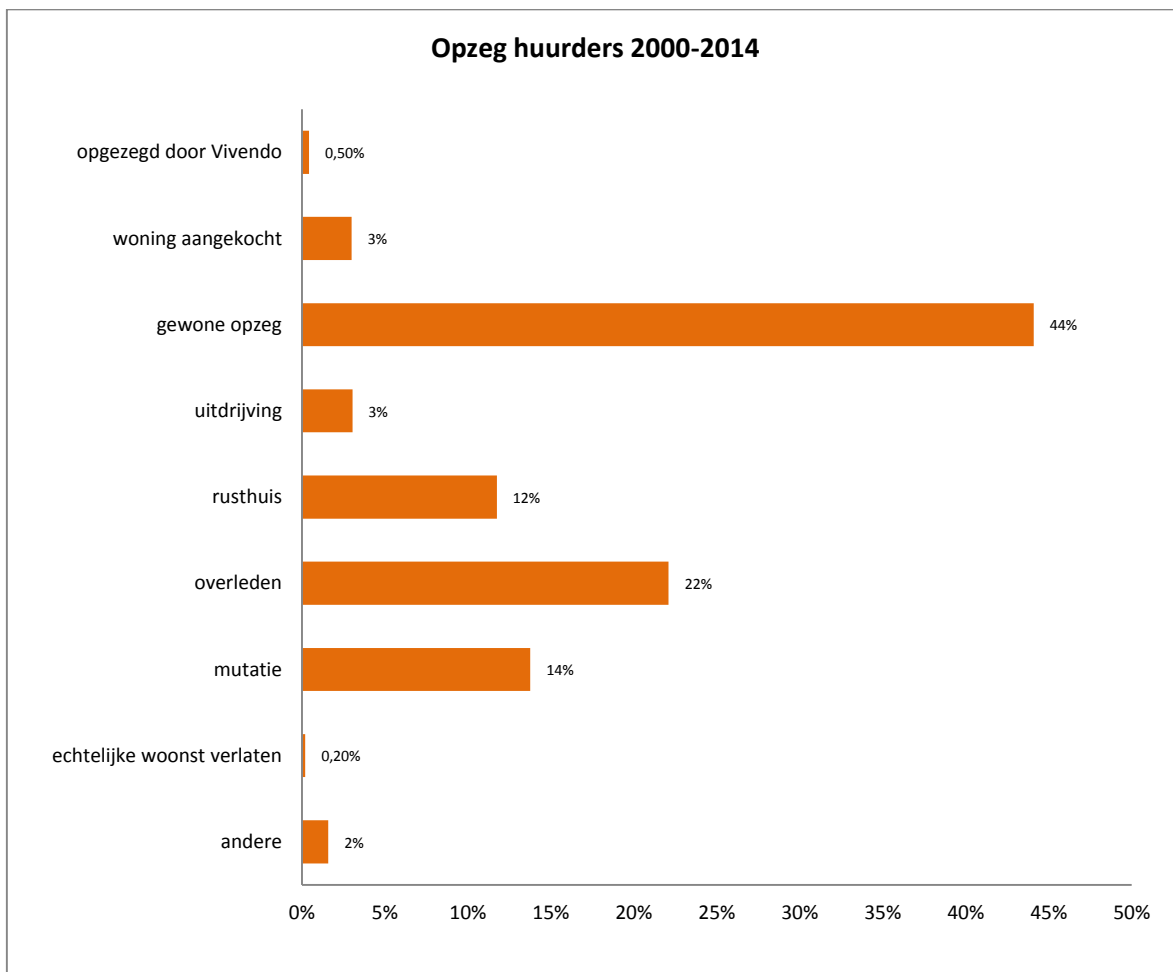
In 2014 is er een sterke stijging van het aantal kandidaat-huurders. Op het einde van het jaar waren meer dan 3.000 kandidaten ingeschreven op de wachtlijst van Vivendo. Dit kan nog steeds een gevolg zijn van de economische crisis maar ook van de wijzigingen inzake gespreide vermindering van werkloosheidsuitkering. De daling over 2009, 2011 en 2013 is het gevolg van de actualisatie die om de 2 jaar in de oneven jaren plaatsvindt. Daar tegenover staat dat in de laatste 3 jaar er 704 woonegelegenheden werden toegewezen, wat eigenlijk uitzonderlijk hoog is. Dit is voornamelijk door de realisatie van verschillende nieuwbouwprojecten die te huur gesteld werden. De wachttijd daalde hierdoor met 18 maanden op vijf jaar tijd. Desalniettemin blijven de wachttijden voor de kandidaat-huurders zeer lang.



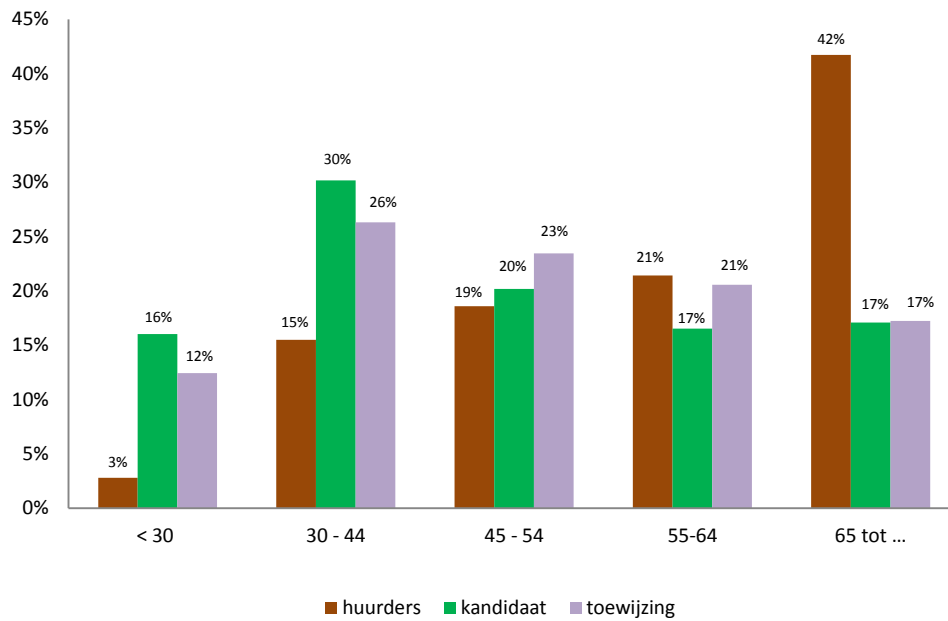
De gemiddelde wachttijd vooraleer een kandidaat-huurder effectief een woning wordt toegewezen bedroeg in 2014 1.348 dagen (ongeveer 44 maanden).

Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen is het opvallend dat een groot aantal kandidaat-huurders hun aanbod weigeren met als gevolg een verlenging van de wachttijd, aangezien de volgende kandidaten op de wachtlijst dan nog aangeschreven moeten worden.

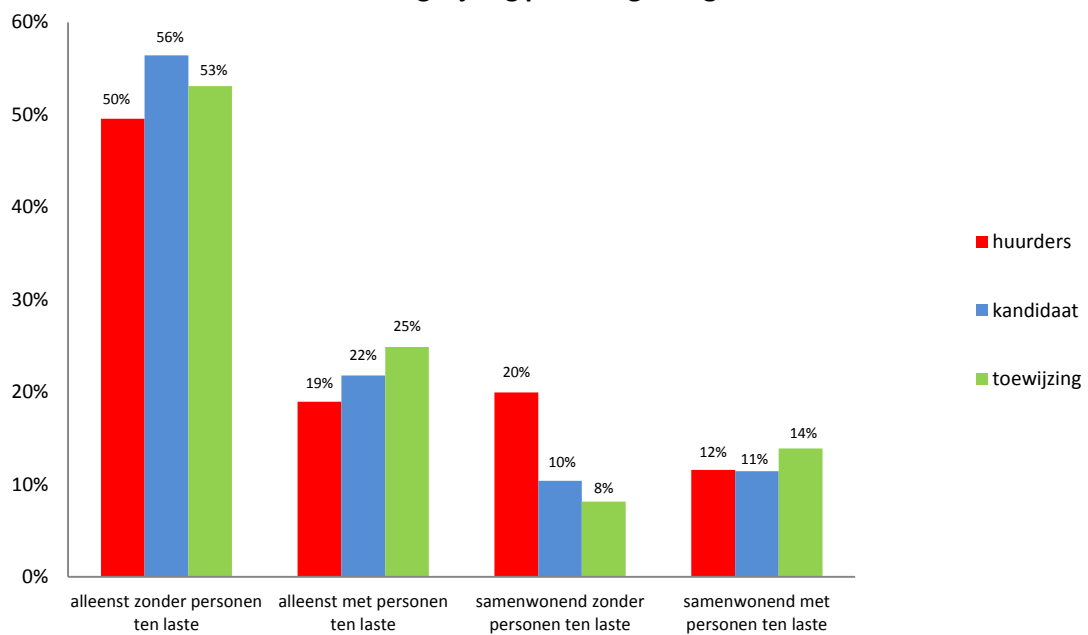
Hierna worden een aantal statistieken weergegeven aangaande het profiel van de kandidaat-huurders en de effectieve huurders (vanaf 31/12/2000 tot 31/12/2014). Zo krijgen we een inzicht over onze huidige en toekomstige huurders waardoor we het aanbod van onze huurwoningen zo veel mogelijk aanpassen aan de vraag.



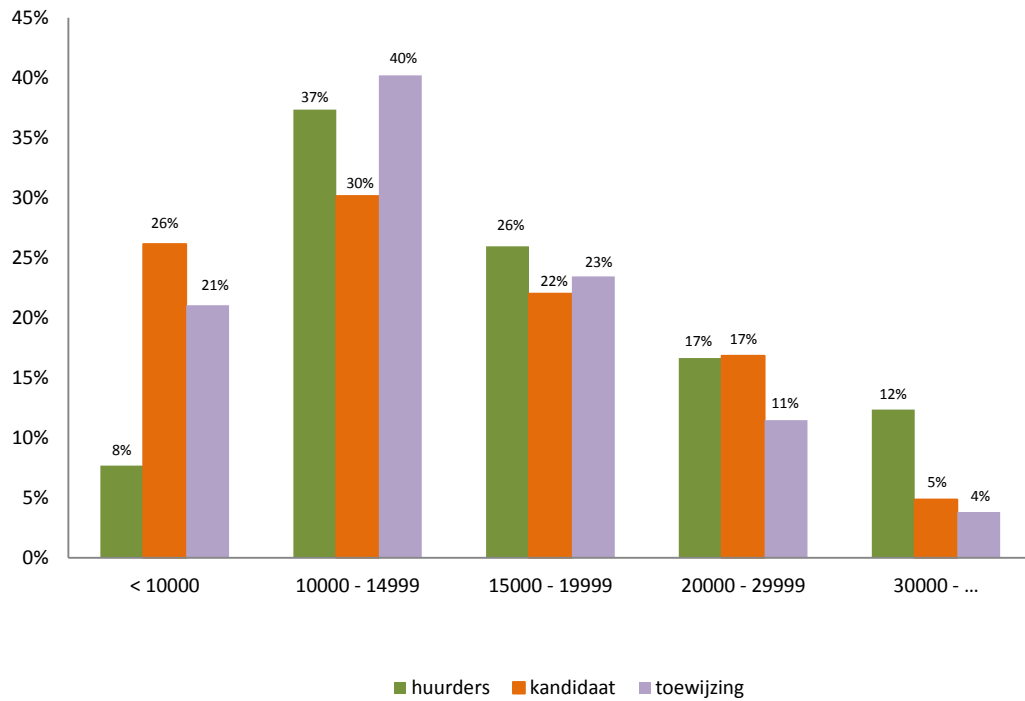
Vergelijking profiel - leeftijd



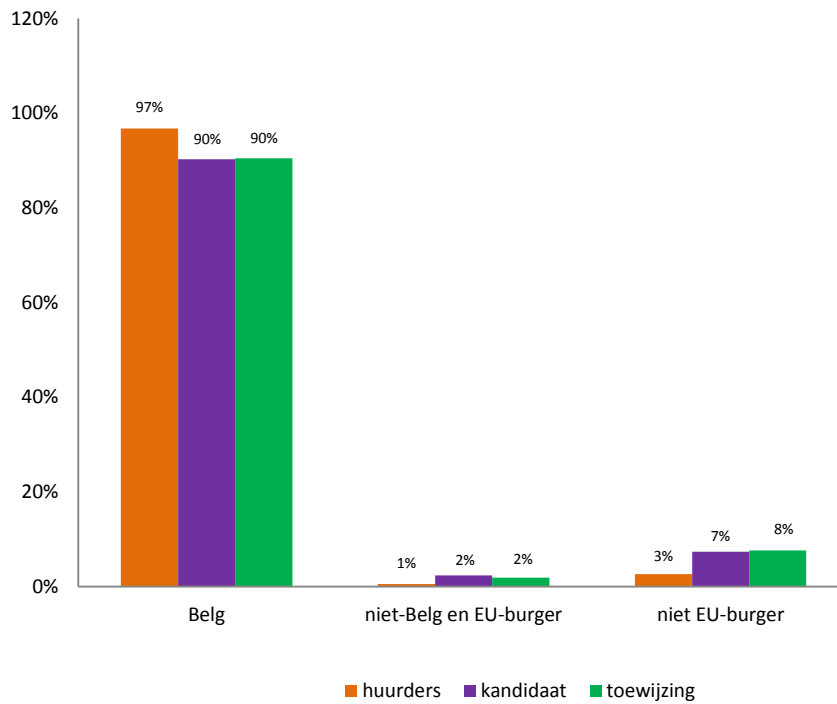
Vergelijking profiel - gezinsgrootte



Vergelijking profiel - inkomen



Vergelijking profiel - nationaliteit



Belangrijkste vaststellingen:

- een vrijwillige opzeg door de huurder is de belangrijkste reden van huuropzeg
- tweede grootste opzegreden is het overlijden van de laatste hoofdhuurder
- daarnaast zijn een verhuis naar het rusthuis en een verhuis naar een andere woning binnen het patrimonium van Vivendo de belangrijkste opzegredenen
- het profiel van de kandidaat-huurders is in grootte orde gelijk aan het profiel van de toewijzingen
- de meerderheid van de kandidaat-huurders is tussen 30 en 54 jaar oud
- 63,14 % van onze huurders zijn ouder dan 55 jaar
- 21,78 % van de kandidaat-huurders zijn éénooudergezinnen met personen ten laste
- 56,41 % van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden zonder personen ten laste terwijl dit bij de huurders net als vorig jaar iets lager ligt, nl. 49,56 %
- 21,78 % van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden met personen ten laste terwijl dit bij de huurders iets lager ligt op 18,95 %
- 11,42 % van de kandidaat-huurders zijn samenwonenden met personen ten laste
- 55,96 % van de kandidaat-huurders is alleenstaand
- 10,23 % van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen
- 12,97 % van de kandidaat-huurders bestaat uit een éénooudergezin met 1 kind
- 9,17 % van de kandidaat-huurders bestaat uit een éénooudergezin met 2 of meer kinderen
- 10,89 % van de kandidaat-huurders zijn gezinnen met kinderen
- 0,78 % betreft andere samenwoningsvormen (vb. volwassene met bijwoning van moeder/vader,...)
- 56,31 % van de kandidaat-huurders verdient minder dan 15.000 €/jaar, bij onze huurders is dit 45,03 %
- 63,31 % van de huurders heeft een inkomen tussen 10.000 €/jaar en 20.000 €/jaar
- 12,36 % van de huurders verdient meer dan 30.000 €/jaar
- 90,28 % van de kandidaat-huurders zijn Belg, 7,37 % zijn niet-EU-burgers

Deze vaststellingen liggen in dezelfde lijn als deze van 2013.

4.4. HUURINKOMSTEN

De reële sociale huurinkomsten van het totale patrimonium bedroegen in 2014 in totaal 11.336.448,44€ (een verhoging van 4,45 % t.o.v. 2013).

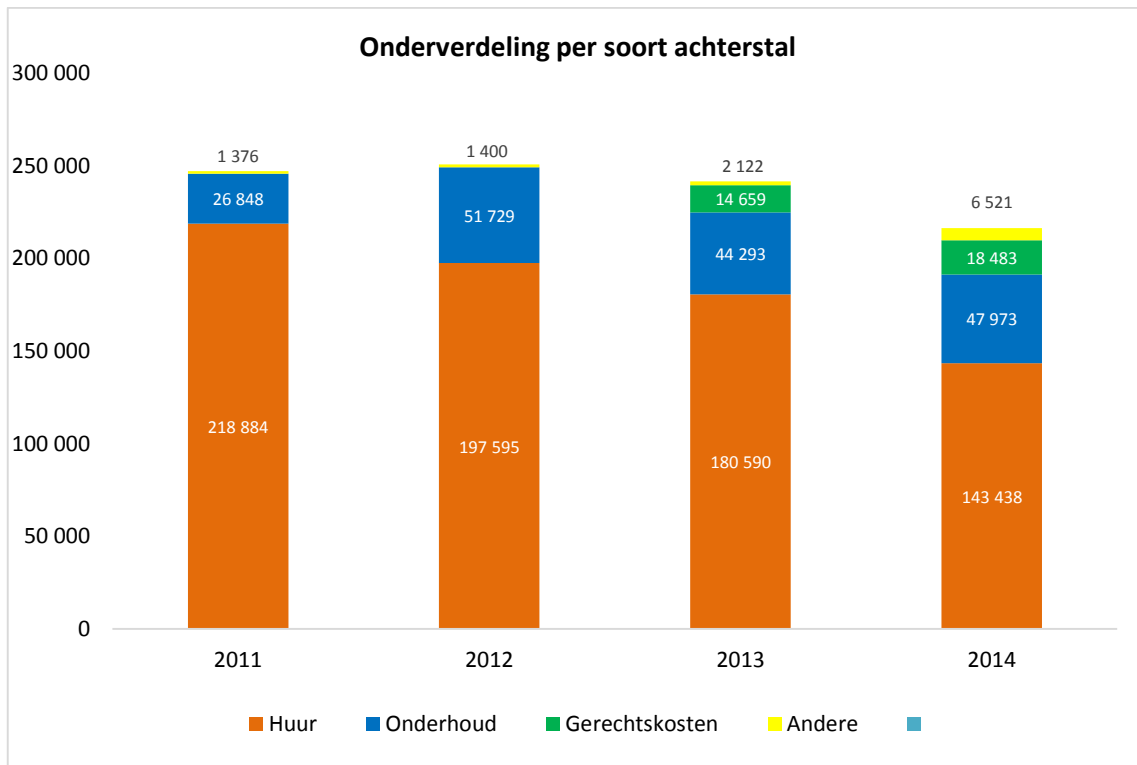
Wanneer de sociale huurinkomsten verhoogd worden met de vergoedingen voor algemene diensten bekomen we de totale omzet uit huuractiviteit. Deze is met 4,42 % gestegen t.o.v. 2013.

	2014	2013
Huuropbrengst basishuren	20.322.471,47 €	19.392.136,42 €
Huuropbrengst garages, fietsenberplaatsen, gronden	341.071,60 €	308.116,82 €
Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs	-9.327.094,63 €	-8.847.000,20 €
Totaal (sociale) huurinkomsten	11.336.448,44 €	10.853.253,04 €
Vergoeding (verbruik gemene delen, onderhoud CV, brandverzekering, garage...)	1.266.233,45 €	1.215.672,32 €
Omzet huuractiviteiten	12.602.681,89 €	12.068.925,36 €

Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in ons patrimonium 302,26 € (= toestand 31/12/2014). De gemiddelde reële huurprijs is in 2014 met 2,41 % gestegen ten opzicht van 2013. De reële huur is nog te verhogen met de huurlasten (vb. verbruik elektriciteit in gemene delen van appartementen).

4.5. ACHTERSTAL

Eind 2014 bedroeg de volledige achterstal (= gewone + dubieuze debiteuren) 212.052,72 €. Dit bedrag omvat zowel huurachterstal, onderhoudskosten, gerechtskosten, waarborgen als administratiekosten en dient opgesplitst te worden tussen de vertrokken huurders en de zittende huurders:



- ✓ **Onderhoud:** vanaf het boekjaar 2012 werd gestart met het afrekenen van huurlasten. Dit verklaart de sterke stijging tussen 2011 en 2012. Voorheen omvatte dit enkel huurdersherstellingen en afrekeningen staten van goed.
- ✓ **Gerechtskosten:** met het inboeken hiervan werd pas gestart in het boekjaar 2013
- ✓ **Andere:** deze omvatten administratiekosten aangerekend voor het versturen van herinneringen achterstallen alsook sinds 2014 de waarborgen te betalen door nieuwe huurders

Vaststellingen:

- bij de vertrokken huurders is er een daling van 23.065,41 € of 23,03 % waarneembaar. Deze daling is voornamelijk het gevolg van het definitief afboeken van de dossiers van advocaat Piet D'Hooghe per 31/12/2014. Deze afboeking had geen enkele invloed meer op het resultaat gezien voor deze dossiers eerder reeds een waardevermindering van 100% werd aangelegd.
- de achterstal van de zittende huurders is gedaald met 5.347,40 € of 4,78 %
- de achterstal van de zittende huurders met een gerechtelijke procedure is gedaald met 15.261,28 € of 24,10 %
- de achterstal van de overige zittende huurders is gestegen met 9.913,88 € of 25,65 %

Vivendo beseft dat de huurachterstand relatief hoog is. Het correct innen van de huur is een aandachtspunt voor elke sociale huisvestingsmaatschappij.

Vivendo probeert zo veel mogelijk de procedure bij te sturen.

Zo werd de procedure van de huurachterstand reeds meermaals aangepast, waarvan de laatste wijziging in voege is sedert 01/04/2014, nl:

- betaling van de huurprijs voor de maand zelf voor de 10^{de} van de maand
- de 20^{ste} van de maand wordt een eerste rappelbrief gestuurd bij achterstallige huur en/of huurlasten en bij de niet-naleving van het afbetalingsplan, waarbij het openstaand saldo binnen de 8 dagen betaald dient te worden
- de 5^{de} van de 2^{de} maand wordt een tweede rappelbrief verstuurd indien wij geen betaling of geen afspraak omtrent de delging van de schuld mochten ontvangen. De klantverantwoordelijke neemt tevens telefonisch contact op met de huurder met als doel hem/haar te wijzen op hun verantwoordelijkheden en de gevolgen bij niet-betaling van de huurprijs. In een groot deel van de gevallen wordt er dan een afspraak gemaakt omtrent de afbetaling van de schuld.
- tussenkomst van het OCMW van de gemeente van de huurder. Het OCMW wordt gevraagd telefonisch met de huurder contact op te nemen teneinde de huurder aan te manen zich in regel te stellen met de betalingen
- de 20^{ste} van de 2^{de} maand wordt het dossier doorgestuurd naar Gerechtsdeurwaarder De Smet met als doel een minnelijke aanmaning te versturen
- de 5^{de} van de 3^{de} maand wordt er een aangetekende laatste kansbrief verstuurd

Indien de achterstand het bedrag van 600 € of 3 maanden huur overschrijdt of indien het om gekende en/of ernstige gevallen gaat wordt het dossier voorgelegd aan de Raad van Bestuur om een gerechtelijke procedure (uithuiszetting) te mogen opstarten.

4.6. UITHUISZETTINGEN

Indien een huurder de huurprijs niet betaalt, huurschade berokkent of de leefbaarheid in de wijken ernstig in het gedrag brengt, kan de huurovereenkomst worden verbroken en de huurder worden uitgezet. Hiervoor wordt er beroep gedaan op een advocaat die een verzoekschrift tot uithuiszetting neerlegt op het vredegerecht.

In eerste instantie is het doel van de gerechtelijke procedure de betaling van de achterstal door de huurder. Hierdoor mag de huurder verder de woongelegenheden bewonen.

In tweede instantie wordt overgegaan tot uithuiszetting indien de huurder de achterstal niet vereffent en/of indien de huurder de woongelegenheden niet correct onderhoudt en huurschade veroorzaakt of de leefbaarheid in de wijken in het gedrag brengt.

→ 78 aanvragen tot tussenkomst advocaat werden voorgelegd aan de Raad van Bestuur

→ 37 hiervan werden effectief doorgegeven aan een advocaat

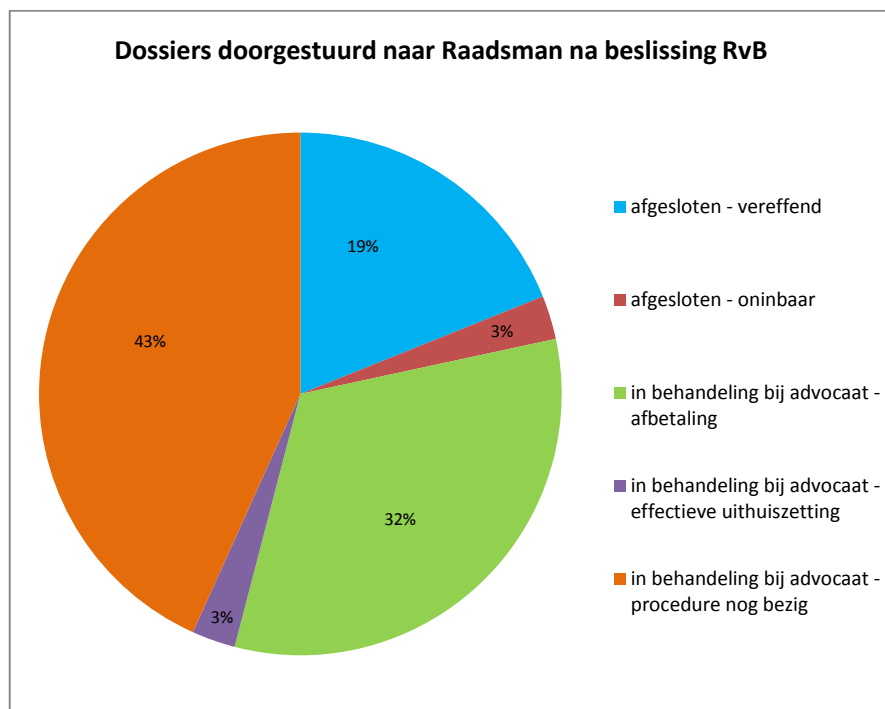
- 8 dossiers zijn afgesloten
- 29 dossiers zijn nog in behandeling

→ 41 goedgekeurde aanvragen werden uiteindelijk niet doorgestuurd naar een raadsman

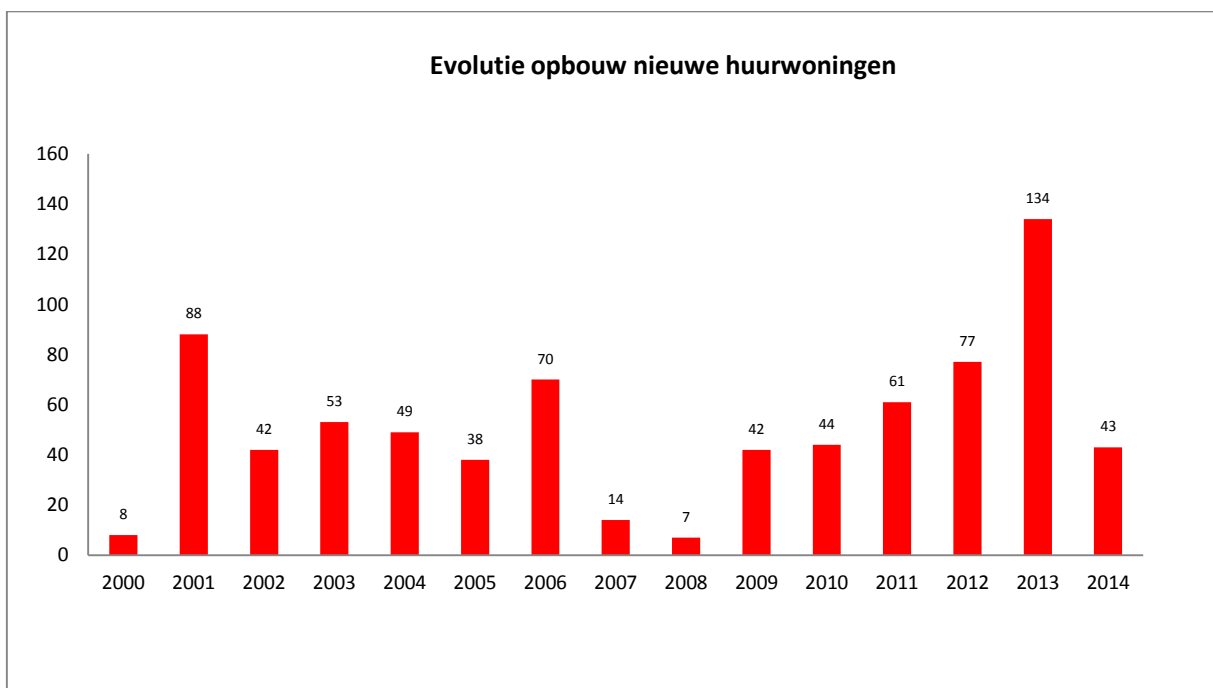
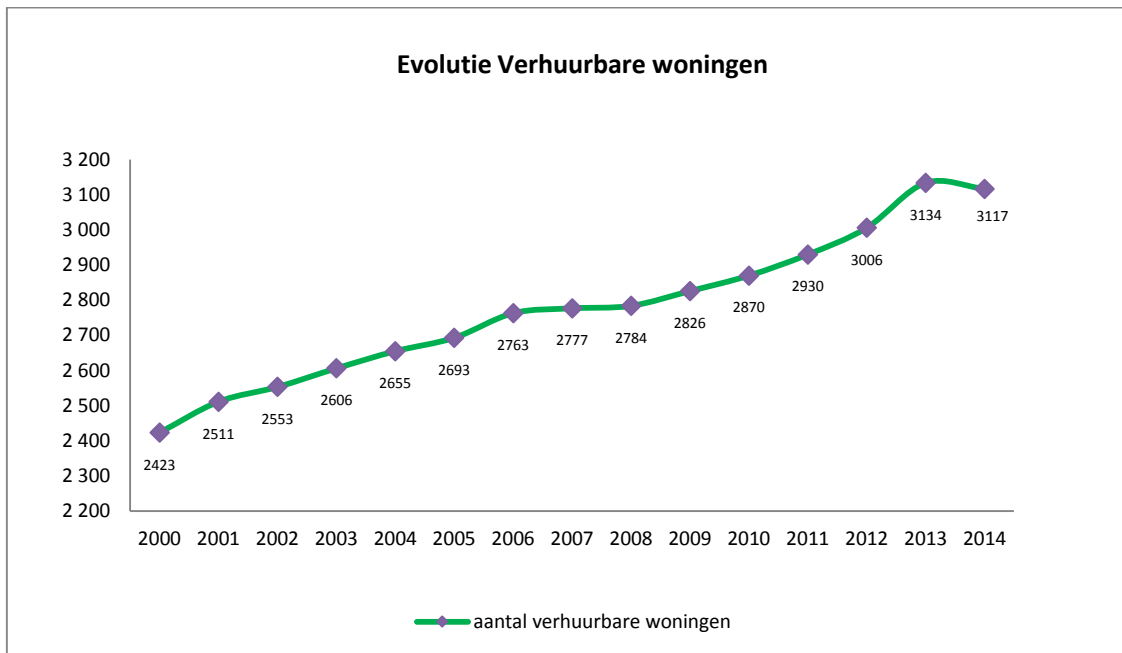
- tussenkomst OCMW / advocaat met belofte tot regeling 5 %
- volledige betaling van het openstaand saldo 20 %
- er werd een grote betaling verricht waardoor het openstaand saldo te klein werd 17 %
- afbetalingsplan werd afgesproken 36 %
- belofte tot betaling 7 %
- tussenkomst maatschappelijk werker 15 %

→ 14 huurders hebben hun woning ingevolge een procedure tot uithuiszetting verlaten

- 8 ingevolge huurachterstand
- 3 op basis van leefbaarheidsproblemen
- 1 ingevolge combinatie huurachterstand en leefbaarheidsproblemen
- 1 wegens het niet bewonen van de woning
- 1 ingevolge huurachterstand en illegaal in België



4.7. EVOLUTIE VERHUURBARE WONINGEN



Opmerking:

Dit zijn de woningen die nieuw worden verhuurd per jaar (cijfers kunnen afwijken indien woningen worden verkocht of gesloopt).



V KOOP EN KREDIETVERLENING

V KOOP EN KREDIETVERLENING

5.1. KOOP

5.1.1. Voorwaarden

De rechtsgrond voor de verkoop van een sociale woning is het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 29/09/2006 (laatst gewijzigd bij BVR d.d. 24/01/2014) betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de SHM's ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (het 'overdrachtenbesluit') en de bijlage I van dit besluit 'toewijzingsreglement sociale koopwoningen'. Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven in één of meerdere registers (50 € inschrijvingsgeld per gekozen register).

De voornaamste voorwaarden zijn:

- geen andere woning in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomensgrenzen niet overschrijden (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in een kernstad, zoals Brugge)
 - 35.767 € (37.470 €) voor alleenstaande zonder persoon ten laste
 - 39.338 € (41.211 €) voor alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste
 - 53.645 € (56.198 €) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met 3.572 € (3.742 €) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt 8.951 €

De permanent geopende inschrijvingsregisters (40 registers voor koopwoningen en 18 registers voor koopappartementen) omvatten het volledige werkgebied van Vivendo, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied.

Per 31/12/2014 waren er 562 inschrijvingen van kandidaat-kopers in de diverse registers. De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd.

5.1.2. Gerealiseerde koopprojecten

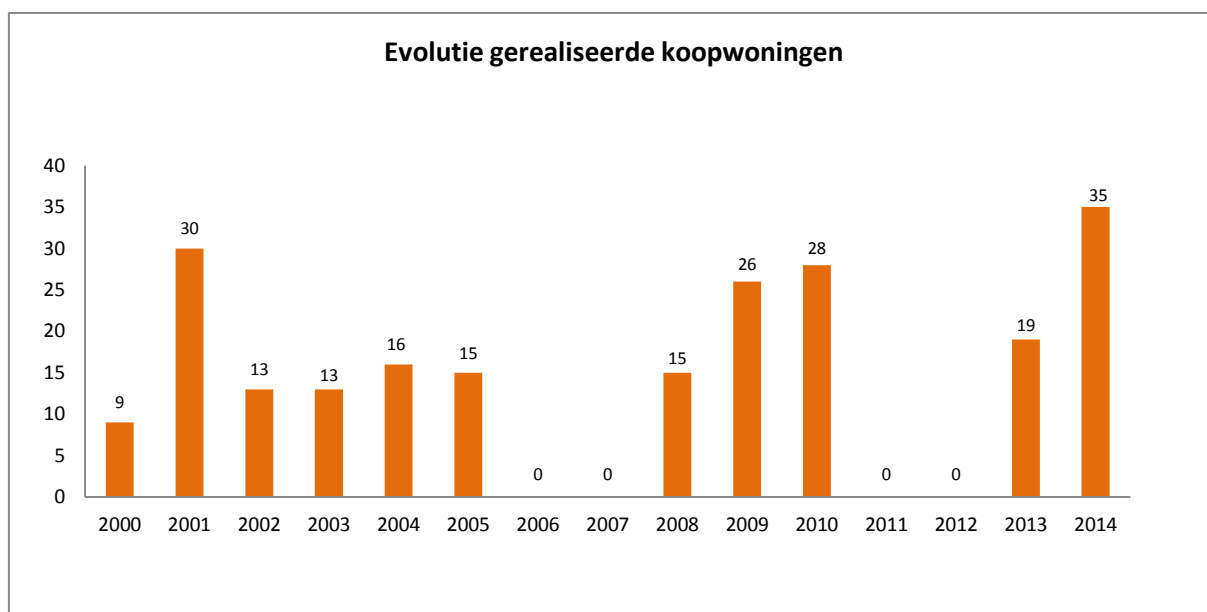
In 2014 werden voor volgende groepsbouwerven de verkoopakten verleden:

Plaats	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde prijs woongelegenheid (incl. BTW)	Gemiddelde grondopp.	Gemiddelde grondprijs (incl. BTW)	Gemiddelde totale prijs
Sint-Andries/Hermitage: Molenwiekstraat-Oost	1 (van 13) appartementen	126.823,40 € zonder SBE subsidie	-	43.861,25 €	149.289,52 € met SBE subsidie
Sint-Andries/Hermitage: Molenaarsstraat (reeks B)	33 (van 35) woningen	143.317,19 €	346,34 m ²	85.407,63 €	228.724,82 € (*)
Lissewege: Lisseweegs Vaartje	6 woningen	160.644,06 €	229,95 m ²	54.843,08 €	215.507,14 €

(*) BTW op venale waarde grond en woning (voorheen: BTW op effectieve verkoopprijs grond en woning)

5.1.3. Geplande koopprojecten (op korte termijn)

Plaats	Aantal woonegelegenheden	Status
Ruddervoorde: Vrijgeweid: Middendreef	13 woningen	Verkoop najaar 2015
Sint-Kruis: Malehoek : Babbaertstraat (reeks C)	29 woningen	Verkoop half 2016
Zeebrugge: Sint-Donaasstraat	5 woningen	Verkoop eind 2016
Moerkerke: Halve Maanstraat	12 woningen	Aanbesteed najaar 2014 / start bouwwerken voorjaar 2015
Zwevezele: Waterjufferstraat	7 woningen	Heraanbesteed voorjaar 2015
Sint-Michiels: Stokveldewijk	21 appartementen	Aanbesteed voorjaar 2015 / start bouwwerken najaar 2015
Oostkamp: Macieberg	18 woningen	Aanbesteding najaar 2015
Heist: Heulebrug	24 appartementen	Aanbesteding najaar 2015



Opmerking:

Bovenvermelde cijfers geven het aantal gerealiseerde koopwoningen weer. Dit zijn de **opgeleverde** projecten. Het aantal verkochte woningen kan hiervan afwijken gezien bouw en verkoop niet noodzakelijk in hetzelfde jaar gebeuren.

5.2. KREDIETVERLENING

5.2.1. Voorwaarden

De rechtsgrond voor het toestaan van een sociale lening (= de Vlaamse Woonlening) is het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 13/09/2013 (laatst gewijzigd bij BVR 23/05/2014) houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan (het 'leningenbesluit').

De bemiddeling van deze kredieten gebeurt door de erkende SHM's uit de koop- (of gemengde) sector die een samenwerkingsovereenkomst met de VMSW afgesloten hebben betreffende kredietbemiddeling van deze leningen.

Er kunnen leningen aangevraagd worden voor individuele verrichtingen (aankoop, aankoop + renovatie, renovatie woning in de private sector) en voor de aankoop van een sociale koopwoning.

De voornaamste voorwaarden zijn:

- geen woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in een kernstad, zoals Brugge)
 - 35.767 € (37.470 €) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - 39.338 € (41.211 €) voor een alleenstaande met handicap, zonder persoon ten laste
 - 53.645 € (56.198 €) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met 3.572 € (3.742 €) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt 9.999 €

5.2.2. Soorten leningen

De leningen zijn op te splitsen in 2 categorieën.

5.2.2.1. Bijzondere sociale leningen voor renovatieverrichtingen

- het toestaan van leningen voor individuele verrichtingen gebeurt naargelang de vrijgave van de nodige overheidskredieten door de Vlaamse minister van Wonen. Op de toegekende investeringsprogramma's werden er in 2014 voor een totaal bedrag van 9.647.539 € (69 kredieten) aan leningen voor particulieren (renovatie en aankoop met of zonder renovatie) goedgekeurd. Hierin zijn begrepen: 5 bijkomende leningen, 5 voor wederopname kapitaal en 2 leningen voor overname onverdeeld deel bij echtscheiding/relatiebreuk.
- naast de opmaak van de kredietaanvraagdossiers werden in de loop van het jaar diverse lenings simulaties en solvabiliteitsberekeningen voor kandidaat-leners uitgevoerd
- gedurende het jaar 2014 werden bij de notarissen 88 leningsakten verleden voor een totaal bedrag van 13.667.394 €. Er werden ook 5 onderhandse akten (wederopname kapitaal) ondertekend voor in totaal 54.700 €.
- per 31/12/2014 is het totaal uitstaand bedrag van individuele leningen aan particulieren die door bemiddeling van onze vennootschap bij VMSW werden afgesloten 84.062.276,49 €

5.2.2.2. Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning

- in 2014 werd voor de financiering van de aankoop van een nieuwe sociale woongelegenheid in een groepsbouwverf volgend aantal kredietakten verleden voor volgende totale bedragen :

- Sint-Andries	Hermitage: Molenwiekstraat-Oost	1 appartement	219.000 €
- Lissewege	Lisseweegs Vaartje	6 woningen	1.161.000 €
- Sint-Andries	Hermitage: Molenaarsstraat (reeks B)	33 woningen	6.524.300 €
- in 2014 werden 2 kredietakten verleden voor een totaal bedrag van 444.500 € voor de wederverkoop van teruggekochte koopwoningen te Oostkamp, Hogendaledreef 25 en te Moerkerke, Groenestraat 27

Altijd al
gedroomd
van een eigen
woning?

Vlaanderen
is wonen

VMSW.be
VLAAMSE WOONLENING.be

U kunt enkel een lening krijgen als de geschatte verkoopwaarde van de woning maximaal bedraagt in euro (1 januari 2015 tot 31 december 2015):

	Vlaams Gewest	Kernstad/ Vlaamse Rand
Aankoop, bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van een woning	204.400	224.900

> In sommige gevallen stijgen de maximumbedragen naargelang uw gezinssamenstelling. De VMSW schat welke renovatiewerken noodzakelijk zijn en moeten worden uitgevoerd en beleend.

De kernsteden zijn: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde.
De Vlaamse Rand zijn de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Inkomen

Het netto belastbaar inkomen van de laatst gekende belastingsbrief moet minimaal 9.999 euro bedragen en mag maximaal bedragen in euro (1 januari 2015 tot 31 december 2015):

	Vlaams Gewest	Kernstad/ Vlaamse Rand
Alleenstaande zonder persoon ten laste	35.767	37.470
Alleenstaande gehandicapte zonder persoon ten laste	39.338	41.211
Alle andere gevallen	53.645	56.198
Verhoging per persoon ten laste	3.572	3.742

Een persoon ten laste is een kind (zelfs als dat kind door co-ouderschap bij de andere ouder gedomicilieerd is) of een persoon met een ernstige handicap.



VI

KLACHTENBEHEER

VI KLACHTENBEHEER

6.1. CIJFERGEGEVENS

6.1.1. Totaal aantal klachten op 31/12/2014

12

6.1.2. Aantal klachten volgens mate van gegrondheid

- gegrond/deels gegrond : 10
- ongegrond : 2

6.1.3. Aantal klachten volgens mate van oplossing

- opgelost/deels opgelost : 11
- onopgelost : 1

6.1.4. Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten

- te lange behandeltermijn : 10
- onheuse bejegening : 2

6.2. KLACHTENBEELD

De technische klachten (11) zijn allen nagekeken: waar nodig werd uitleg gegeven aan de betrokkenen en werden herstellingswerken uitgevoerd of werd hiertoe opdracht gegeven. In 2014 betrof het vooral vochtproblemen en algemene technische problemen.

- 1 klacht is momenteel nog niet opgelost gezien een contractueel geschil tussen de hoofdaannemer en Vivendo, er wordt dringend naar een oplossing gezocht, de betrokken huurster wordt op de hoogte gehouden
- 1 woning wordt niet gerenoveerd en zal gesloopt worden, aan de huurster is een prioritaire mutatie toegekend

Indien de klachtmelding een nieuw gegeven is dat niet kan gelinkt worden aan een lopende procedure is er geen probleem in de huidige klachtenprocedure. In het bijzondere geval dat er reeds een juridische procedure is opgestart of ingeleid voor de Rechtbank, wordt een klachtenonderzoek complexer en dient men rekening te houden met deze procedure en de reeds gevoerde communicatie. Dit is het geval voor 1 klacht in 2014.

Het spreekt voor zich dat de interne klachttopvolging en het bijhorend onderzoek geen parallel dossier mag doen ontstaan dat zich naast de juridische procedure ontwikkelt. Hierbij kan er enkel verwarring en/of miscommunicatie ontstaan. In sommige gevallen zou er zelfs een conflict kunnen ontstaan tussen de manier waarop de aangeduide raadsman zijn dossier behartigt en de manier waarop Vivendo het klachtonderzoek voert.

De tegenpartij meldt soms een formele klacht als tegenreactie op een juridische procedure. In die gevallen is de klacht zelfs onlosmakelijk verbonden met de juridische procedure zelf. De Raad van Bestuur heeft daarom in haar zitting van 22/10/2014 beslist om de klachtenprocedure als volgt aan te passen:

Gezien de complexiteit van een juridische procedure en ermee rekening houdende dat een eenduidige, coherente communicatie een noodzaak is, wordt i.g.v. een reeds gestarte juridische procedure:

- *Geen apart klachtenonderzoek uitgevoerd*
- *Aan de meldende partij (Huurdersbond, Vlaamse Ombudsdienst, klant,...) gemeld dat de klacht zal toegevoegd worden aan de lopende juridische procedure*
- *De ontvangstmelding en de afhandeling gecombineerd in één standaardbrief*
- *De klacht (melding + bijlagen) doorgestuurd naar de aangestelde raadsman voor verder gevolg*

Door de dienst Wonen werd 1 klacht behandeld waar de huurders van de betrokken site bedenkingen hadden bij de afrekening van de huurlasten, in het bijzonder betreffende de hoge elektriciteitskosten. De betrokken huurders hadden ook opmerkingen m.b.t. gemelde gebreken die nog niet door de aannemer werden opgelost. Vivendo heeft een huurdering toegestaan voor 3 maanden (voor terrassen) en de betrokken aannemer in gebreke gesteld. Er wordt gekeken voor een oplossing voor de hoge afrekening van de algemene delen. Er werd hiervoor een bewonersvergadering georganiseerd op 02/07/2014.



VII COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

VII COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Dit commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de Algemene Vergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

Detail jaarrekening en balans per 31/12/2014 in bijlage.

7.1. BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):
(bedragen in eenheden)

ACTIVA	31/12/2014	31/12/2013
Vaste activa	195 396 851,26	190 388 916,00
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	19 768 002,73	16 749 319,71
TOTAAL DER ACTIVA	215 164 853,99	207 138 235,71

PASSIVA	31/12/2014	31/12/2013
Eigen vermogen	58 604 976,69	53 341 732,80
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	4 037 024,97	3 993 830,39
Schulden > 1 j	142 247 105,51	136 621 179,35
Schulden <= 1 j	10 107 216,23	12 995 191,92
Overlopende rekeningen	168 530,59	186 301,25
TOTAAL DER PASSIVA	215 164 853,99	207 138 235,71

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2014	2013
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,96	1,29
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	27,24%	25,75%

Liquiditeit

De liquiditeit van de onderneming laat zien wat de mate is waarin de onderneming in staat is om aan haar direct (op korte termijn) opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen. Dus in hoeverre je bijvoorbeeld je kortlopende schulden kan betalen zonder daarvoor nieuwe financiële bronnen aan te boren.

Deze ratio wordt als volgt berekend: $\frac{\text{Vlottende activa}}{\text{Schulden op korte termijn}}$

Vlottende activa zijn zaken die binnen één jaar in geld omgezet kunnen worden. Ook liquide middelen (geld) vallen hieronder. Het kort vreemd vermogen bestaat uit middelen die je onderneming slechts voor een korte tijd beschikbaar heeft. In elk geval korter dan één jaar.

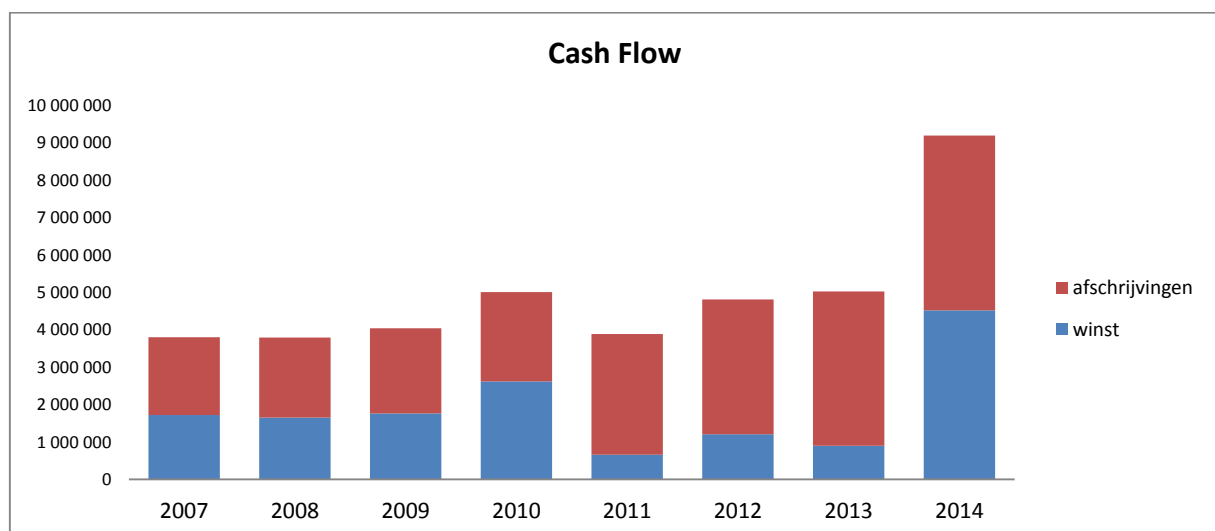
Indien de uitkomst hiervan hoger dan 1 is, wil dat zeggen dat er op korte termijn voldoende 'liquiditeit' is om aan de korte schulden te voldoen. Als de uitkomst lager is dan 1 kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen. Voor het afgelopen boekjaar 2014 kent Vivendo een liquiditeitsratio van 1,96 ten opzichte van 1,29 in 2013.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio laat toe inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Met andere woorden, het laat zien in hoeverre je afhankelijk bent van schuldeisers.

Deze ratio wordt als volgt berekend: $\frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}} \times 100\%$

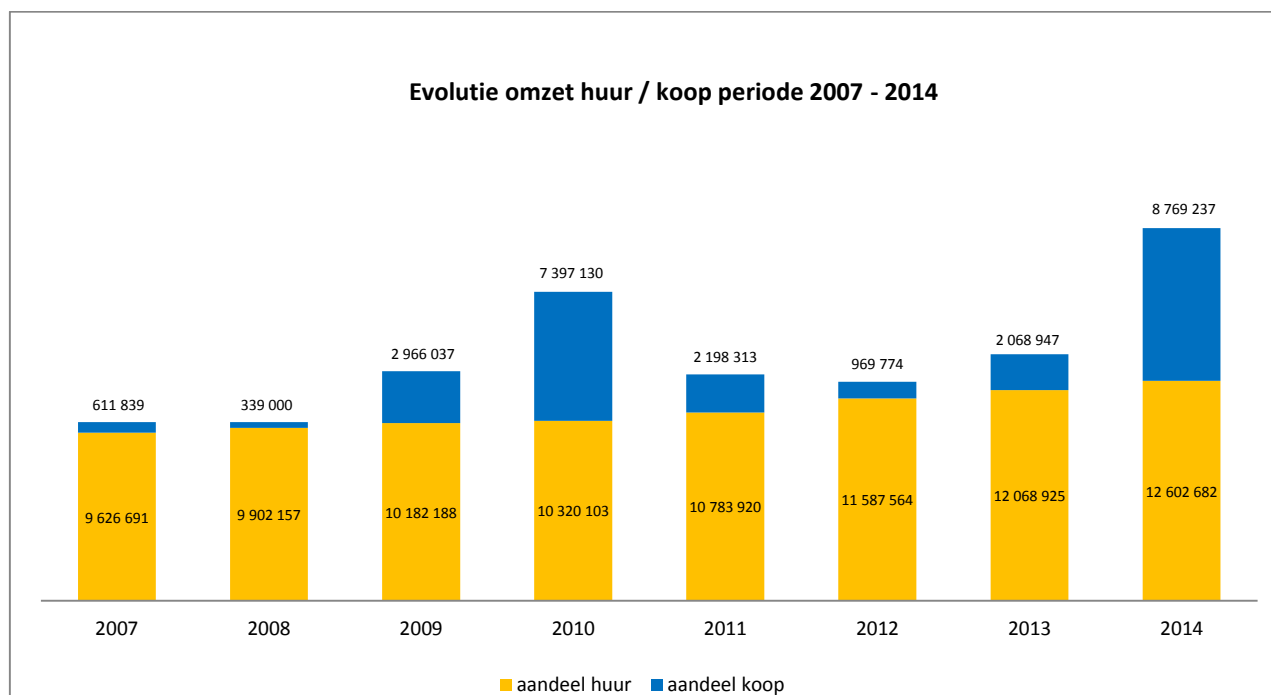
Onder het eigen vermogen verstaan we het bedrag wat je als ondernemer zelf in je onderneming hebt geïnvesteerd. Het geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Om als 'financieel gezond' te worden gezien moet de uitkomst liggen tussen de 25% en de 40%. Voor het afgelopen boekjaar 2014 kent Vivendo een solvabiliteit van 27,24% ten opzichte van 25,75% in 2013.



7.2 RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in euro):

RESULTATENREKENING	31/12/2014	31/12/2013
Omzet	21 371 919,19	14 137 872,48
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	5 685 247,74	1 489 540,28
Diensten en diverse goederen	4 510 622,14	3 614 793,11
Personeelskosten	1 803 099,61	1 691 096,71
Geproduceerde vaste activa	-59 661,77	-61 705,91
Afschrijvingen	4 664 164,43	4 126 473,45
Waardeverminderingen handelsvorderingen	81 957,89	16 443,15
Voorzieningen voor risico's en kosten	2 770,28	315 200,00
Andere bedrijfskosten	1 073 408,64	995 970,45
Andere bedrijfsopbrengsten	-1 935 061,40	-1 244 144,07
Bedrijfsresultaat	5 545 371,63	3 194 205,31
Financieel resultaat	-2 162 855,40	-2 200 439,81
Uitzonderlijk resultaat	2 170 035,37	-170 044,97
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	-37 260,46	14 252,08
Belastingen op het resultaat	-106 095,34	-253,18
Resultaat van het boekjaar	5 409 195,80	837 719,43
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	-889 406,83	59 158,39
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	4 519 788,97	896 877,82



7.3 RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstsaldo:	(+) 4.519.788,97
A. Te verwerken verliessaldo:	(-)
bestaande uit:	
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)	4.519.788,97
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)	
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)
bestaande uit:	
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)	
- onttrekking aan de reserves (+)	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-) 4.518.730,48
bestaande uit:	
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)	
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)	
- toevoeging aan de overige reserves (-)	4.518.730,48
D. Over te dragen winst/verlies	(-)(+)
F. Uit te keren winst	(-) 1.058,49
bestaande uit:	
- vergoeding van het kapitaal (-)	1.058,49
- tantièmes (-)	
- andere rechthebbenden (-)	

7.4 TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENRECHTERLIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cfr artikel 523 ° 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

7.5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2014 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

De onderneming werd niet geconfronteerd met risico's en onzekerheden die een materiële invloed hebben op de resultaten en de financiële positie van de onderneming.

7.6 INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

7.7 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

7.8 KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Er werden geen dergelijke beslissingen genomen door de Raad van Bestuur.

7.9 BIJKANTOREN

Nihil

7.10 VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

7.11 BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

7.12 WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

7.13 MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Wij vragen U de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgevoerde mandaat gedurende het voorbije boekjaar.



VIII
JAARREKENING EN
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Biz	E.	D.	VOL 1.1

Vivendo - Jaarrekening boekjaar 2014

NAAM: VIVENDO

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: Margalenastraat Nr: 30 Bus: 1

Postnummer: 8000 Gemeente: Sint-Andries

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Brugge

Internetadres: www.vivendo.be

Ondernemingsnummer BE 0406.062.003

DATUM 26 / 03 / 2012 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van 05 / 06 / 2015

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2014 tot 31 / 12 / 2014

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2013 tot 31 / 12 / 2013

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Dirk DE FALW Mantobalaan 29, 8000 Sint-Andries, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 14/06/2010 - 13/06/2016
Jos DEMAREST Azaleablaan 30, 8000 Sint-Michiels, België	Gevoelmachigd bestuurder 10/06/2013 - 11/06/2016
Patrick ARNOU Marie Van Bourpondelaan 8, 8000 Brugge, België	Bestuurder 14/06/2010 - 13/06/2016
Patrick ARNOU Burgemeester J. Liefensstraat 12, 8210 Zedelgem, België	Bestuurder 14/06/2010 - 13/06/2016
Dirk (+) BISSCHOP Zwaanstraat 43, 8340 Damme, België	Bestuurder 09/06/2008 - 01/06/2014
Monique BOYDENS Sint-Jansstraat 10, 8000 Brugge, België	Bestuurder 20/06/2011 - 12/06/2017

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: Jaarverslag, Verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:43..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.6.1, 5.6.2, 5.14, 5.16, 5.17.1, 5.17.2.....

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

* Facultatieve vermelding.
** Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Tom BRAET Zandbergstraat 12, 8760 Wingene, België	Bestuurder 27/02/2013 - 13/05/2016
Hilde DECLER Gentpoortstraat 46, 8000 Brugge, België	Bestuurder 10/06/2014 - 06/05/2020
Guy DEMEESTERE Nachtegalelaan 4, 8300 Knokke-Heist, België	Bestuurder 27/02/2013 - 12/05/2017
Wim DEMUYT Carmersstraat 31, 8000 Brugge, België	Bestuurder 27/02/2013 - 11/05/2018
Sofie DE ROEST Poelkevoetweg 7, 8756 Rutsedele, België	Bestuurder 27/03/2013 - 06/05/2016
Elsie DE SMEDT Driekoningsstraat 102, 8520 Torhout, België	Bestuurder 11/06/2012 - 11/05/2018
Marjke DESMET Leeuwenkenlaan 4, 8420 De Haan, België	Bestuurder 27/03/2013 - 06/05/2016
Annie D'HOEDT Fazantendreef 4, 8490 Varsenare, België	Bestuurder 10/06/2014 - 06/05/2020
Pascal ENNAERT Houthulststraat 12, 8000 Brugge, België	Bestuurder 10/06/2013 - 11/05/2019
Wilfried HERPOELE Sint-Sebastiaanstraat 1, 8200 Sint-Andries, België	Bestuurder 20/06/2011 - 12/05/2017
Régine JACQUART Goezeputstraat 14, 8000 Brugge, België	Bestuurder 14/06/2010 - 13/05/2016
Philip KONINGS Pater Pirelaan 12, 8370 Blankenberge, België	Bestuurder 10/06/2013 - 11/05/2019
Stefaan LEUPE Molenmeers 31, 8000 Brugge, België	Bestuurder 20/06/2011 - 12/05/2017
Marc MUS Sportstraat 23, 8340 Damme, België	Bestuurder 27/06/2014 - 06/05/2016
Geert QUINTENS Hoeksam 3, 8377 Zulenkerke, België	Bestuurder 20/06/2011 - 12/05/2017
Ruben STROBBE Stationsstraat 29, 8730 Beernem, België	Bestuurder 10/06/2014 - 06/05/2020
Katrien TALLEEN Terluchtestraat 67, 8020 Waardamme, België	Bestuurder 27/03/2013 - 11/05/2018
Ewald VAN COPPENOLLE Elkenlaan 26, 8200 Sint-Andries, België	Bestuurder 06/06/2009 - 06/05/2016
Annick VANDERSPURT Ruddenvoerdestraat 14, 8520 Torhout, België	Bestuurder 10/06/2013 - 11/05/2019
Robin VANDERVENNET Aartrijkestraat 26, 8480 Ichtegem, België	Bestuurder 27/02/2013 - 11/05/2018
Antoon VANHOUTTEGHEM Westmoere 47, 8490 Jabbeke, België	Bestuurder 11/06/2012 - 11/05/2018
Johan VERSTRAETE Rode Beukendreef 10, 8210 Loppem, België	Bestuurder 20/09/2010 - 06/05/2016

LUST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

B. BVBA Degrande & C* - Bedrijfsrevisoren
Nr.: BE 0402.059.019
Fosterpark 2 bus 002, 8000 Brugge, België
Lidmaatschapsnr.: B00331

Commissaris
11/05/2012 - 05/05/2016

Vertegenwoordigd door:

Guido Degrande
(Bedrijfsrevisor)
Fosterpark 2 bus 002, 8000 Brugge, België
Lidmaatschapsnr.: A01060

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet^{*} geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming^{**},
- B. Het opstellen van de jaarrekening^{**},
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schnappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		2008	195.305.551,26	190.355.916,00
Oprichtingskosten	5.1	20	-----	-----
Immateriële vaste activa	5.2	21	3.501,16	132,65
Materiële vaste activa	5.3	2207	195.303.050,11	190.355.783,42
Terreinen en gebouwen		22	176.461.759,21	160.739.576,99
Installaties, machines en uitrusting		23	6.050,00	9.244,91
Meubilair en rollend materieel		24	137.209,67	141.007,37
Leasing en soortgelijke rechten		25	-----	7.050.266,67
Overige materiële vaste activa		26	14.304.453,09	11.559.306,67
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	4.402.559,15	10.655.430,61
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	-----	-----
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	-----	-----
Deelnemingen		280	-----	-----
Vorderingen		281	-----	-----
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	280/3	-----	-----
Deelnemingen		282	-----	-----
Vorderingen		283	-----	-----
Andere financiële vaste activa		284/8	-----	-----
Aandelen		284	-----	-----
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	-----	-----
VLOTTENDE ACTIVA		2058	18.768.002,73	16.749.319,71
Vorderingen op meer dan één jaar		20	-----	-----
Handelsvorderingen		200	-----	-----
Overige vorderingen		201	-----	-----
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	6.215.226,04	9.024.530,05
Vorraden		30/38	6.215.226,04	9.024.530,05
Grond- en hulpstoffen		30/31	-----	2.214,63
Goederen in bewerking		32	-----	-----
Gereed product		33	-----	-----
Handelsgoederen		34	-----	-----
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	6.215.226,04	9.022.315,42
Vooruitbetalingen		36	-----	-----
Bestellingen in uitvoering		37	-----	-----
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	3.397.556,45	539.096,53
Handelsvorderingen		40	2.971.226,35	433.146,55
Overige vorderingen		41	426.330,12	405.950,67
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.8	50/53	-----	-----
Eigen aandelen		50	-----	-----
Overige beleggingen		51/53	-----	-----
Liquide middelen		54/58	9.911.552,11	6.720.616,60
Overlopende rekeningen	5.8	490/1	240.607,20	165.077,53
TOTAAL VAN DE ACTIVA		2058	215.164.553,99	207.135.235,71

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		1015	55.604.976,69	53.341.732,60
Kapitaal	5.7	10	27.230,15	27.230,15
Gepiaast kapitaal		100	104.512,50	104.512,50
Niet-opgevraagd kapitaal		101	77.282,35	77.282,35
Uitgiftepremie		11	-----	-----
Herwaarderingsmeerwaarden		12	-----	-----
Reserves		13	47.697.099,57	42.266.952,26
Wettelijke reserve		130	11.505,75	11.505,75
Onbeschikbare reserves		131	39.300.073,87	34.781.343,39
Voor eigen aandelen		1310	-----	-----
Andere		1311	39.300.073,87	34.781.343,39
Belastingvrije reserves		132	6.385.419,95	7.495.013,12
Beschikbare reserves		133	-----	-----
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-----	-----
Kapitaalsubsidies		15	10.000.546,97	11.025.540,39
Voorshot aan de vennoten op de verdeling van het netto-aandiel		19	-----	-----
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		18	4.037.024,97	3.993.530,39
Voorzieningen voor risico's en kosten		1805	3.271.970,26	3.269.200,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		180	-----	-----
Belastingen		181	-----	-----
Grote herstellings- en onderhoudswerken		182	3.222.500,00	3.119.200,00
Overige risico's en kosten	5.8	1835	49.170,26	150.000,00
Uitgestelde belastingen		188	765.054,69	724.630,39
SCHULDEN		1749	152.522.552,33	149.802.672,52
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	142.247.105,51	136.821.179,35
Financiële schulden		1704	140.600.345,79	135.163.409,54
Achtergestelde leningen		170	-----	-----
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	-----	-----
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	-----	-----
Kredietinstellingen		173	139.655.265,44	134.193.695,36
Overige leningen		174	624.000,35	969.714,25
Handelsschulden		175	-----	-----
Leveranciers		1750	-----	-----
Te betalen wissels		1751	-----	-----
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	-----	-----
Overige schulden		1760	1.555.759,72	1.457.769,71
Schulden op ten hoogste één jaar		4348	10.107.216,23	12.995.191,92
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	3.399.156,72	6.092.038,99
Financiële schulden		43	-----	-----
Kredietinstellingen		4308	-----	-----
Overige leningen		430	-----	-----
Handelsschulden		44	2.769.154,42	3.074.527,20
Leveranciers		4404	2.769.154,42	3.074.527,20
Te betalen wissels		441	-----	-----
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		48	-----	-----
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	1.137.591,57	950.597,53
Belastingen		4503	900.247,75	755.914,29
Bezoldigingen en sociale lasten		4549	237.433,79	184.683,24
Overige schulden		4748	2.011.163,52	1.978.020,20
Overlopende rekeningen	5.9	4923	166.530,59	166.301,25
TOTAAL VAN DE PASSIVA		1049	215.164.553,99	207.130.235,71

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		7074	23.366.642,36	16.443.722,46
Omzet	5.10	70	21.371.919,19	14.137.672,46
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	-----	-----
Geproduceerde vaste activa		72	69.661,77	61.706,91
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	1.935.061,40	1.244.144,07
Bedrijfskosten		6064	17.621.270,73	12.249.617,16
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	6.666.247,74	1.469.640,26
Aankopen		6008	2.678.944,63	4.763.337,69
Voorraad: afname (toename)		609	2.606.303,11	-3.273.797,41
Diens en diverse goederen		61	4.610.622,14	3.614.793,11
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	1.003.099,61	1.691.096,71
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.664.164,43	4.126.473,46
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		6314	81.967,69	16.443,16
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	6357	2.770,26	316.200,00
Andere bedrijfskosten	5.10	6408	1.073.406,64	996.970,46
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	-----	-----
Bedrijfwinst (Bedrijfverlies)		9901	6.646.371,63	3.194.206,31
Financiële opbrengsten		75	360.309,64	264.051,10
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	-----	-----
Opbrengsten uit vlottende activa		751	19.114,21	14.674,00
Andere financiële opbrengsten	5.11	7529	331.195,63	239.377,10
Financiële kosten		65	2.613.166,24	2.464.490,91
Kosten van schulden		650	2.612.797,12	2.464.166,06
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	-----	-----
Andere financiële kosten		6529	369,12	334,85
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	3.392.616,23	993.766,60

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		78	2.208.889,92	679.736,42
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		780	-----	-----
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		781	-----	-----
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		782	-----	-----
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		783	2.201.888,48	678.679,14
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	7840	6.991,45	1.057,28
Uitzonderlijke kosten		88	118.834,66	849.781,39
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		880	-----	820.466,70
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		881	-----	-----
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten:				
toevoegingen (bestedingen)		882	-----	-----
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		883	350,03	27.376,11
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	8848	118.483,92	1.949,68
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		889	-----	-----
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	5.662.661,80	823.720,63
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	18.280,68	14.262,08
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		880	63.621,02	-----
Belastingen op het resultaat				
Belastingen	5.12	8777	106.096,34	263,18
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		8703	106.096,34	318,93
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	-----	86,76
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	5.409.196,80	837.719,43
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		780	96.316,24	69.160,39
Overboeking naar de belastingvrije reserves		880	986.722,07	-----
Tot bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	4.519.788,97	896.677,82

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	0008	4.610.700,97	506.077,02
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(0005)	4.610.700,97	506.077,02
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	701/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	701	.....	.....
aan de reserves	702	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	601/2	4.610.730,40	506.010,33
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	601	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6020	.....	.....
aan de overige reserves	6021	4.610.730,40	506.010,33
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkomen van de vennoten in het verlies	704	.....	.....
Uit te keren winst	604/8	1.060,40	1.060,40
Vergoeding van het kapitaal	604	1.060,40	1.060,40
Bestuurders of zaakvoerders	605	.....	.....
Andere rechthebbenden	608	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	6.409,01
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	3.830,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8042	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	10.239,01	
Afschr(j)vingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	6.276,43
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	161,43	
Teruggenomen	8082	.....
Verworven van derden	8092	.....
Algeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112	.....
Afschr(j)vingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	6.437,66	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	3.801,15	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8101P	xxxxxxxxxxxxxxxx	202.410.754,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.190.471,53	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	465.090,95	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	21.549.710,59	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	225.652.557,64	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	41.571.107,59
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.534.330,52	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	129.540,34	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	3.045.502,75	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	49.221.105,53	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	175.451.759,21	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8100P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	42.519,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8102	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8182	.....
Overboekingen van een post naar een andere			(+)(-)
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8102	42.519,67	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8200P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8242	.....
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)(-)
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8300P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	33.574,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8372	2.266,92	
Teruggenomen	8382	.....
Verworven van derden	8392	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8312	.....
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)(-)
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	35.860,68	
NETTOBOEKWAARDE PER BINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	6.959,09	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	505.027,62
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8160	22.700,66	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8170	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8180	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8100	528.608,48	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
8250P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8210	.....
Verworven van derden	8220	.....
Afgeboekt	8230	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8240	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8250	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8300P	xxxxxxxxxxxxxxxx	364.020,26
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8370	27.370,66	
Teruggenomen	8380	.....
Verworven van derden	8390	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8300	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8310	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8300	391.390,91	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	137.208,67	

	Code	Boekjaar	Volg boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8104P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	10.096.788,43
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8104	12.360,90	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8184	-10.108.120,33	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8104	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214	.....
Verworven van derden	8224	.....
Afgeboekt	8234	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8304P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	3.045.602,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	.....
Teruggenomen	8284	.....
Verworven van derden	8294	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314	-3.045.602,76	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8304	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	.....
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	.....
Installaties, machines en uitrusting	251	.....
Meubilair en rollend materieel	252	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8165P	XXXXXXXXXXXXXXXX	11.859.306,87
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	3.146.342,76	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	3.029.001,61	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	2.408.896,08	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8165	14.304.453,09	
Meenwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....
Verworven van derden	8225	.....
Afgeboekt	8235	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....
Meenwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8375	.....
Teruggenomen	8385	.....
Verworven van derden	8395	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	14.304.453,09	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8106P	XXXXXXXXXXXXXXXX	10.650.450,61
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8100	7.700.000,23	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8170	110.130,35	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8180	-13.050.450,34	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8100	4.402.650,15	
Meenwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8210	.....
Verworven van derden	8220	.....
Afgeboekt	8230	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8240	.....
Meenwaarden per einde van het boekjaar	8250	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8370	.....
Teruggenomen	8380	.....
Verworven van derden	8390	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8300	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8310	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8320	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	4.402.650,15	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	.....	.....
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	6681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag	6682	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	6684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	6686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	6687	.....	.....
meer dan één jaar	6688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	6689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 480/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt:

	Boekjaar
<i>Fee verstrekte hypothecaire kredieten 2014</i>	176.799,00
<i>Subsidies FS3 leningen VMSW - huuractiviteit - af.fase</i>	60.869,37
<i>Verkrege opbrengsten</i>	791,22
<i>Andere over te dragen kosten</i>	13.146,73

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatsd kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatsd kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	104.512,60
(100)	104.512,60	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen op naam

Aandelen op naam
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	104.512,60	5.301
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.301
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten
 Diverse aandeelhouders

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	77.262,35	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	
	77.262,35	0,00

Elgen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegeleaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721
8722
8731
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

	Codes	Boekjaar
Aandelen buiten kapitaal		
Verdeling		
Aantal aandelen	8781	.....
Daaraan verbonden stemrecht	8782	.....
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	.....
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	.....

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

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

UITSPLITSING VAN DE POST 18315 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT

Project koopwoningen Molenwiek-Cost (13) - raming nog te ontvangen facturen

.....

.....

.....

Boekjaar
49.170,26
.....
.....
.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	3.398.506,16
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	3.250.871,23
Overige leningen	8851	145.633,93
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	2.601,68
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	3.398.106,72
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 6 jaar		
Financiële schulden	8802	17.666.600,77
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	17.316.774,49
Overige leningen	8852	671.834,28
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 6 jaar .	8912	17.666.600,77
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 6 jaar		
Financiële schulden	8803	122.791.737,02
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	122.639.490,95
Overige leningen	8853	262.246,07
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	1.666.769,74
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 6 jaar	8913	124.358.496,74

GEWAARBORDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 4048 van de passiva)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8021	.....
Achtergestelde leningen	8031	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8041	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8051	.....
Kredietinstellingen	8061	.....
Overige leningen	8071	.....
Handelsschulden	8081	.....
Leveranciers	8091	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9081	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8022	144.076.860,95
Achtergestelde leningen	8032	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8042	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8052	.....
Kredietinstellingen	8062	143.107.136,67
Overige leningen	8072	969.714,28
Handelsschulden	8082	.....
Leveranciers	8092	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	1.689.441,28
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9082	145.645.292,23

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 van de passiva)

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	900.247,78
Geraamde belastingschulden	450	.....
Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	237.433,79

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 482/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
Toe te rekenen rente annuïteit Domus Flandria	102.200,51
Toe te rekenen interesten op leningen VMSW	67.511,11
Andere toe te rekenen kosten	5.729,97
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....	
.....	
.....	
.....	
Uitsplitsing per geografische markt			
.....	
.....	
.....	
.....	
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	478.336,60	.....
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	0086	28	28
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	0087	26,2	24,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	0088	41.475	39.473
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtsbrekende sociale voordelen	620	1.247.737,78	1.174.692,38
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	342.014,42	333.770,16
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	166.571,16	137.660,00
Andere personeelskosten	623	46.776,25	46.164,17
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	81.967,89	16.443,16
Teruggenomen	9113	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	726.768,06	616.769,06
Bestedingen en terugnemingen	9116	723.018,38	200.669,06
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.022.779,29	940.245,23
Andere	641/8	60.629,35	66.726,22
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	0096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0097	0,2	0,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	0098	493	312
Kosten voor de onderneming	617	15.660,64	9.764,08

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	0125	327.291,76	231.766,20
Interestsubsidies	0126	-----	-----
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Moratoire interesten op belastingsteruggave		410,79	46,64
Diverse financiële opbrengsten		0,00	40,64
Aanbrengpremies huurwaarborgen geplaatst bij VMSW		2.977,66	6.636,09
Interesten gerechtelijke procedures		616,63	663,62
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disago	6501	-----	-----
Geaarbeerde intermediaire interesten	6503	106.668,06	131.136,37
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	-----	-----
Teruggenomen	6511	-----	-----
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen			
	653	-----	-----
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	-----	-----
Bestedingen en terugnemingen	6561	-----	-----
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Overige financiële kosten		366,12	334,06
		-----	-----
		-----	-----

	Boekjaar
UITZONDERLIJKE RESULTATEN	
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten	
Overige uitzonderlijke opbrengsten	6.951,46
.....	-----
.....	-----
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten	
Boeten en verschuldigheden	60,00
Stopzetting project burelen Bloemmolens	116.136,36
Overige uitzonderlijke kosten	2.297,67

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	100.057,31
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	100.600,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	442,69
Geraamde belasting-supplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	30,03
Verschuldigde of betaalde belasting-supplementen	9139	30,03
Geraamde belasting-supplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Verworpen uitgaven	(+)(-)	140.030,00
Belastbare voorzieningen	(+)(-)	-20,72
Notionele interestafrek	(+)(-)	-1.650.033,20
Onderschatting van het actief	(+)(-)	100.317,61
Vrijgestelde meerwaarden op grond	(+)(-)	-1.242.645,30
Autokosten ten belope van een gedeelte van het VVA	(+)(-)	-345,60

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

	Codes	Boekjaar
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	.....
Andere actieve latenties		.....
.....	
.....	
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		.....
.....	
.....	
.....	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	106.207,09	03.097,70
Door de onderneming	9146	1.221.040,60	010.204,32
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	341.436,30	322.760,60
Roerende voorheffing	9148	05,05	05,05

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geïndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	195.393.050,11
Bedrag van de inschrijving	9171	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
Lie te voeren werken in contractueel vastgelegde overeenkomsten met aannemers		7.660.051,07
.....	
.....	
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....	
.....	
.....	
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....	
.....	
.....	
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

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

BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIËN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

PENSIËNEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

Codes	Boekjaar
0020

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; Indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
.....		
.....		
Waarborgen toegeestaan in hun voordeel	9501	.....
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
.....		
.....		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
.....		
.....		
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	27.803,10
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(S) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.040,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 8 van het Wetboek van vennootschappen

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 330

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	17,7	11,3	6,4
Deeltijds	1002	11,0	3,6	7,2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	26,2	14,0	11,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	20.312	10.561	10.751
Deeltijds	1012	12.163	4.370	7.793
Totaal	1013	41.475	22.931	18.544
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.276.740,70	621.500,46	364.231,32
Deeltijds	1022	627.365,63	260.627,24	246.631,69
Totaal	1023	1.903.099,61	1.202.036,70	601.062,91
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	24,2	13,9	10,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	39.473	22.550	16.923
Personeelskosten	1023	1.691.096,71	1.125.052,67	566.444,14
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	10	10	24,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	10	10	24,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	12	3	14,1
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	7	2	8,3
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4	.....	4,0
universitair onderwijs	1203	1	1	1,8
Vrouwen	121	6	7	10,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	2	4	4,6
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	3	6,1
universitair onderwijs	1213	1	.....	1,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	17	8	22,6
Arbeters	132	1	2	2,3
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,2	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	493	.....
Kosten voor de onderneming	152	16.655,64	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	2	.....	2,0
210	2	.....	2,0
211	.....	.....	.....
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgeleekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halfzijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1	1	1,5
310	.....	1	0,5
311	1	.....	1,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	1	0,5
342	.....	.....	.....
343	1	.....	1,0
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	18	5811	12
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	207	5812	152
Nettokosten voor de onderneming	5803	14.332,91	5813	7.169,04
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	12.748,74	58131	6.376,92
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.684,17	58132	792,12
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

1. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de jaarrekening van de ondernemingen.

De waarderingsregels worden ten opzichte van het voorgaande boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten, die aan een vorig

boekjaar worden toegerekend.

2. BIJZONDERE REGELS

Inmateriele vaste activa:

De immateriele vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 20% lineair.

Materiele vaste activa:

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

1) Conform het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 mogen woningen gebouwd en verhuurd voor 1997 niet langer progressief

afgeschreven worden. De resterende boekwaarde per 31.12.2010 wordt lineair afgeschreven over de resterende economische

termijn van 66 jaar.

2) De gebouwde woningen vanaf 1997 tot en met 2010 worden afgeschreven over 50 jaar. Woningen vanaf 2011 worden over 33 jaar afgeschreven.

2bis) Aangekochte bestaande woningen worden afgeschreven over 33 jaar.

3) De garages, autoboxen en bergplaatsen worden afgeschreven over 66 jaar.

4) De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven over 30 jaar voor gietijzeren ketels en over 15 jaar

voor gewandketels en in plaatstaal en dit voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

5) Liften worden afgeschreven over 30 jaar voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

6) Meubilair wordt afgeschreven aan 5 % , 10 % of 20 % lineair naargelang de aard.

7) Materieel en machines worden afgeschreven aan 5 %, 10% of 20% lineair naargelang de aard.

8) Holland materieel wordt afgeschreven aan 20% lineair.

9) Waterverwarmers, fornuizen, koelkasten, ventilatoren, radiatoren, zonneschermen, dachkappen, vuilniscompressor

worden afgeschreven aan 10 % lineair en voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

10) Renovatiewerken die een comfortverbetering en/of lagere verbruikskosten voor de gebruiker tot gevolg hebben worden afgeschreven over 15 of 33 jaar.

De materiële vaste activa worden geactiveerd tegen de aanschaffingswaarde, te weten:

- de aankoopprijs in geval van aankoop
- de koetprijs in geval van onttrekking of van werken voor eigen rekening

- de inbrengwaarde voor ingebrachte activa.

De Raad van Bestuur beslist of de bijkomende kosten al dan niet mee geactiveerd worden.

Voorraden:

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de Fifo-methode.

Vorderingen:

De vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Indien de betaling op de vervaldag onzeker is, worden de nodige waardeverminderingen toegepast.

Kapitaalsubsidie:

Op het passief van de balans wordt het bedrag van de toegekende kapitaalsubsidie opgenomen.

Dit bedrag wordt in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van de materiële vaste activa waarop de subsidie

betrekking heeft.

Schulden:

De schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen:

Op de overlopende rekeningen van het actief worden de over te dragen kosten (pro rata van kosten die ten laaste van

de volgende boekjaren vallen) en de verworven opbrengsten (pro rata van opbrengsten met betrekking tot het

verstreken boekjaar) geboekt.

Op de overlopende rekeningen van het passief worden de toe te rekenen kosten (pro rata van de kosten met betrekking

tot het verstreken boekjaar) en de over te dragen opbrengsten geboekt.

Voorzieningen voor risico's en kosten:

De provisie groot onderhoud en herstellingen betreft de provisie voor toekomstige onderhoudswerken aan het gehele patrimonium van de cvba Vivendo over de

komende 5 jaar en wordt opgezet voor onderhoudswerken die > 2.500 EUR.

De provisie bedraagt 1,40% van de totale aanschaffingswaarde op einde boekjaar van het patrimonium geboekt op de rubrieken 22,25 en 27.

Jaarlijks dient de provisie aldus teruggenomen te worden met de effectieve onderhoudskosten > 2.500 EUR en terug opgebouwd te worden zodoende dat de

provisie 1,40% bedraagt van de totale AW van de desbetreffende rubrieken op jaareinde.

Het percentage dient na 5 jaar geberevaliseerd te worden.

In het boekjaar 2014 werden er geen kapitaalsubsidies toegekend. Er werden in dit boekjaar voor € 61.433,75 kapitaalsubsidies ontvangen.

Voor de vertrokken huurders worden alle achterstallen per 30 juni van het af te sluiten boekjaar per 31 december dubieus geboekt. Er wordt tevens een waardevermindering aangelegd van 100%.

Achterstallen van zittende huurders wiens dossier zich per 31 december van het af te sluiten boekjaar bij een raadsman bevindt, worden dubieus geboekt.

Voor deze achterstallen wordt een waardevermindering aangelegd van 50%.

De liquide middelen omvatten voor 1.471.230,07 eur aan huursaarborgens dewelke niet onmiddellijk opvraagbaar zijn.

Verduidelijking van rubriek toelichting 5.3.5 'Overige Materiele vaste activa' (toestand per 31-12-2014)

De uiteplitsing van de nettoboekwaarde kan als volgt worden voorgesteld:

- Vrije eigendom en opstallos: € 10.628.304,89
- In onverdeelbaarheid: € 1.231.001,98

Door de fusie in 2006 met de maatschappij van Haard en Kouter worden de door hen toegepaste waarderingsregels overgenomen en toegepast voor dit deel van het patrimonium.

VIVENDO

C.V.B.A met sociaal oogmerk,
 Magdalenastraat 20 bus 1
 8200 SINT-ANDRIES (BRUGGE)
 Reg. BV Brugge nr 8
 Nationaal nummer: 406.062.883

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING VAN 8 juni 2015

Wij hebben de eer U, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2014.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Deze commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):

(bedragen in eenheden)

	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVA		
Vaste activa	195.356.851,26	190.388.918,00
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	19.768.002,73	16.749.319,71
TOTAAL DER ACTIVA	215.164.853,99	207.138.236,71
PASSIVA		
Eigen vermogen	58.604.976,89	53.341.732,80
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	4.037.024,97	3.893.830,39
Schulden > 1 j	142.247.105,51	138.621.179,35
Schulden <= 1 j	10.107.218,23	12.995.191,92
Overlopende rekeningen	168.530,59	186.301,25
TOTAAL DER PASSIVA	215.164.853,99	207.138.236,71

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2014	2013
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,95	1,29
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	27,24%	25,75%

RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)

RESULTATENREKENING	31/12/2014	31/12/2013
Omzet	21.371.919,19	14.137.872,48
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	5.885.247,74	1.469.540,28
Diensten en diverse goederen	4.510.622,14	3.614.793,11
Personeelskosten	1.803.099,61	1.691.096,71
Geproduceerde vaste activa	-59.661,77	-61.705,91
Afschrijvingen	4.664.164,43	4.126.473,45
Waardeverminderingen handelsvorderingen	81.957,89	16.443,15
Voorzieningen voor risico's en kosten	2.770,28	315.200,00
Andere bedrijfskosten	1.073.408,64	995.970,45
Andere bedrijfsopbrengsten	-1.935.061,40	-1.244.144,07
Bedrijfsresultaat	5.545.371,63	3.194.205,31
Financieel resultaat	-2.162.655,40	-2.200.439,81
Uitzonderlijk resultaat	2.170.035,37	-170.044,97
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	-37.260,46	14.252,08
Belastingen op het resultaat	-108.095,34	-253,18
Resultaat van het boekjaar	5.409.185,80	837.719,43
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	-889.406,83	59.158,39
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	4.519.788,97	896.877,82

RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstaald:	(+)	4.519.788,97
A. Te verwerken verliesaald:	(-)	
bestaande uit:		
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)		4.519.788,97
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)	
bestaande uit:		
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)		
- onttrekking aan de reserves (+)		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)	4.518.730,48
bestaande uit:		
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)		
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)		
- toevoeging aan de overige reserves (-)		4.518.730,48
D. Over te dragen winst/verlies	(-)/(+)	
F. Uit te keren winst	(-)	1.058,49
bestaande uit:		

- vergoeding van het kapitaal (-) 1.068,48
- tantièmes (-)
- andere rechthebbenden (-)

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENSRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cfr artikel 523 § 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2014 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

De onderneming werd niet geconfronteerd met risico's en onzekerheden die een materiële invloed hebben op de resultaten en de financiële positie van de onderneming.

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Geen dergelijke beslissingen genomen door raad van bestuur.

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Wij vragen U de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Tot slot danken wij allen, die zich in het voorbije boekjaar hebben ingezet voor de werking van de onderneming.

Te Brugge, op 28 april 2015
De Raad van Bestuur



G. DEGRANDE & C° - BEDRIJFSREVISOREN BV BVBA
LID VAN : DEGRANDE, VERSCHUEREN & C° - BEDRIJFSREVISOREN

VIVENDO

Coöperatieve vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid
met een sociaal oogmerk (CVBA 50)

Magdalenastraat 20/1
8200 BRUGGE

Ondernemingsnummer 0405.062.883
RPR Gent, afdeling Brugge

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP VIVENDO CVBA SO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap VIVENDO CVBA SO over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 215.164.853,99 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 4.519.788,97 EUR.

Verantwoordelijkheid 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 het implementeren van 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.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap VIVENDO CVBA SO per 31 december 2014, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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 van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- 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 vernichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Overige aangelegenheden

- Wij hebben de huisvestingsmaatschappij aanbevolen de inventaris van het vastgoedpatrimonium zoals aanwezig in de diverse registratiesystemen op elkaar af te stemmen, met name de boekhoudkundige, de huurdersadministratie, en de fiscale administratie, afstemming zoals bedoeld in artikel 9 § 1 van de wet van 17 juli 1975.
- Zoals in de toelichting op VOL 7 is gesteld worden de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudskosten (passief 162) bepaald op basis van een vast percentage van 1,4 % van de aanschaffingswaarde van het patrimonium. Wij vestigen de aandacht op de artikelen 25 tot 27 van de Bijlage 1 bij het MB van 29.10.2010 waarbij bepaald is dat voormelde voorzieningen dienen aangelegd op basis van een geactualiseerde planning.

Brugge, 30 april 2015

Was getekend

G. DEGRANDE & C^e - BEDRIJFSREVISOREN BV BVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Guido DEGRANDE

Bedrijfsrevisor – zaakvoerder



IX DETAIL JAARREKENING

2014**2013****BALANS****ACTIVA****VASTE ACTIVA (20/28)****195 396 851,26****190 388 916,00**II. Immateriële vaste activa: (21)**3 801,15****132,58**Software licenties
- afschrijvingen

10 239,01

6 409,01

-6 437,86-6 276,43**3 801,15****132,58**III. Materiële vaste activa: (22/27)**195 393 050,11****190 388 783,42**A. Terreinen en gebouwen:176 461 759,21160 739 676,99(220) Terreinen
(2201) Bebouwde gronden
(2210/2211) Gebouwen
(2212) Garages en bergplaatsen
(2213) Administratieve gebouwen
(2214) Installaties CV en liften

325 774,05

20 459 934,21

196 112 195,18

1 385 339,79

969 600,11

6 190 363,19

CV
liften

5 269 363,25

920 999,94

(2215) Woninguitrusting

239 661,25

waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.

36 519,53

434,98

202 706,74

0,00

19 858 104,27

173 843 097,27

1 309 740,10

959 920,07

6 198 916,37

CV
liften

5 277 916,43

920 999,94

241 006,51

waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.

36 519,53

434,98

204 052,00

225 682 867,78**202 410 784,59**MIN afschrijvingen:Gebouwen
Garages / bergplaatsen
Admin. Gebouwen
Installaties CV en liften

43 948 708,64

676 072,07

60 895,40

4 292 609,78

CV
liften

3 598 540,53

694 069,25

Woninguitrusting

198 324,21

Waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.

32 592,29

434,98

165 296,94

36 567 873,45

661 412,60

28 805,73

4 175 610,23

CV
liften

3 495 605,04

680 005,19

192 907,12

Waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.

29 791,74

434,98

162 680,40

	2014			2013		
Waardevermind. Aangekochte bebouwde grond	44 498,47			44 498,47		
	49 221 108,57			41 671 107,60		
Aanschaffingswaarde	225 682 867,78			202 410 784,59		
Afschrijvingen	-49 221 108,57			-41 671 107,60		
<i>Boekwaarde einde boekjaar</i>	<u>176 461 759,21</u>			<u>160 739 676,99</u>		
<i>B. Installaties, machines en uitrusting: (23)</i>	<u>6 958,99</u>			<u>9 244,91</u>		
(231) Machines en materieel	42 819,67			42 819,67		
- afschrijvingen	-35 860,68			-33 574,76		
	6 958,99			9 244,91		
<i>C. Meubilair - rollend materieel: (24)</i>	<u>137 209,67</u>			<u>141 807,37</u>		
	<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>	<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>
Meubilair	243 907,25	159 057,80	84 849,45	239 250,55	150 525,16	88 725,39
Kantoomaterieel	89 356,21	83 067,27	6 288,94	87 478,66	81 379,87	6 098,79
Informaticamaterieel	150 438,78	120 748,26	29 690,52	134 192,17	112 394,32	21 797,85
Rollend Materieel	44 588,83	28 208,07	16 380,76	44 588,83	19 403,49	25 185,34
Ander Materieel	317,35	317,35	0,00	317,35	317,35	0,00
	528 608,42	391 398,75	137 209,67	505 827,56	364 020,19	141 807,37
<i>D. Leasing en soortgelijke rechten: (25)</i>	<u>0,00</u>			<u>7 050 266,67</u>		
Zilverpand		0,00			6 948 645,34	
Gebouwen Damme, 2 woningen		0,00			143 566,59	
Gebouw Lapscheure, 1 woning		0,00			85 845,68	
24 studio's 't Bilkske, Brugge		0,00			1 609 843,03	
Zwevezele, Tramstraat, 8 woningen		0,00			0,00	
Damme, 2 woningen II		0,00			180 571,94	
Gebouwen Pastorij - Oostveld		0,00			397 802,01	
Gebouwen Zwevezele - Tramstraat, 3 woningen		0,00			0,00	
Gebouwen Beernem - Diksmuidse Boterweg (A.F.)		0,00			729 494,84	
- afschrijvingen		0,00			-3 045 502,76	
		0,00			7 050 266,67	

2014**2013**E. Overige materiële vaste activa: (26)14 384 463,0911 859 306,87

<u>Beernem:</u>	Gronden Beernem - Sint-Joris - Galgeveld (1193)	1 021 456,68	1 021 456,68
	Gronden Oedelem - Den Akker (1141)	1 880 211,31	1 880 211,31
	Gronden Oedelem - Haverbilken (1132)	461 351,57	460 911,47
<u>Brugge:</u>	Gronden Brugge-Oostmeers 21 (1181)	150 591,26	150 591,26
	Gronden Koolkerke - Zagersweg	164 801,01	164 801,01
	Gronden Koolkerke - Gemene Weidestraat (1210)	485 168,55	484 860,00
	Gronden Sint-Andries - Dennenhof 2HA47A78CA81DM2	158 329,74	158 329,74
	Gronden Sint-Andries - Hermitage	52 419,70	51 423,16
	Gronden Sint-Andries - Lange Molenstraat 150HA22A35CA	228 087,87	228 087,87
	Gronden Sint-Andries - Lange Molenstraat 1601m ² (1234)	406 669,45	406 669,45
	Gronden Sint-Andries - Van Leeg Tot Zand 25A97CA	135 168,81	135 168,81
	Gronden Sint-Kruis (landbouwgrond)	1 432,06	1 432,06
	Gronden Sint-Kruis - Boomkwekersstraat - restgrond (1240)	36 036,61	35 618,43
	Gronden Sint-Michiels	241 609,47	241 609,47
	Gronden Sint-Pieters (1122)	1 231 001,98	1 412 265,60
<u>Damme:</u>	Gronden Moerkerke-Halvemaanstraat (1148)	83 501,87	83 501,87
	Gronden Sijsele - Stakendijkje aanleunflats (30a43ca) (1131)	213 836,00	213 010,00
<u>Ichtegem:</u>	Gronden Eernegem-W.Elsschotstraat (Akkerbeek)	385 487,05	385 487,05
<u>Jabbeke:</u>	Gronden Jabbeke-Hoek Vedastusstraat-Lanestraat 11A23CA	126 712,42	126 712,42
	Gronden Jabbeke - Koombloem	62 145,20	62 145,20
<u>Knokke:</u>	Gronden Knokke-Heist - Ramskapelle 2HA 34A 92CA	315 502,20	315 502,20
	Gronden Knokke-Heist - Bvreed Veertien (4979m ²)	109 783,02	109 783,02
<u>Oostkamp:</u>	Gronden Oostkamp E,F 5HA 40A	908 888,27	908 888,27
	Gronden Oostkamp - Nieuwenhove	133 229,01	133 229,01
	Gronden Oostkamp - Waterstraat - Andreas Vesaliusstraat (1214)	545,87	545,87
	Gronden Oostkamp-Waterstraat B 2A 75CA	9 420,96	9 420,96
	Gronden Ruddervoorde - Hazelbeekstraat 12hw 53A 48CA (1169)	87 713,64	87 713,64
<u>Torhout</u>	Gronden Wijnendale - Guldensporenlaan - 1464m ² (1236)	165 340,00	165 340,00
<u>Zedelgem:</u>	Gronden Aartrijke - St.-Aarnoutstraat (1005)	908 942,54	907 139,64
	Gronden Aartrijke - Aartrijksestraat 3A65CA50DM+3A44CA30DM (1208)	154 197,08	154 197,08
	Gronden Aartrijke - Ossebilkstraat (36.325,02m ²)	2 408 454,99	0,00
	Gronden Veldegem-Halfuurdreef (1187)	438 053,55	438 053,55
	Gronden Veldegem - Bezembindersstraat (1221)	739 293,09	739 293,09
	Gronden Zedelgem-De Linde	72 828,44	72 828,44
<u>Wingene:</u>	Gronden Zwevezele - Bruggestraat	113 079,24	113 079,24
	Gronden Zwevezele - De Hille (2 loten)	119 752,58	0,00
	Gronden Zwevezele - Tramstraat (667m ²)	173 420,00	0,00

2014**2013**F. Activa in aanbouw (27)

4 402 659,15

10 588 480,61

27001 - 7 Vaste activa in aanbouw of aankoop**3 484,14****2 022,54**Beernem Beernem- Kijk uit - bargelaan (2 percelen) (1275)
Oedelem - Den Akker (1141)360,00
400,00360,00
0,00Damme: Moerkerke - Vissersweg /Legeweg (grond/pandenbeleid) (1266)

340,00

340,00

Jabbeke: L&L - Oudenburgweg - Varsenare (1219)

1 161,60

0,00

Oostkamp Oostkamp - Fabiolalaan

460,00

360,00

Wingene Tramstraat gronden erfpacht

0,00

200,00

Zedelgem: Zedelgem - Magerhille (1226)

762,54

762,54

2701 Gebouwen in aanbouw**3 369 158,44****8 218 399,82**Beernem: Beernem (Berenheem) Rollebaan 13-15 (1151)

400 514,36

392 272,85

Beernem - Wingensesteenweg - 12 HW (1153)

0,00

1 086 373,24

Oedelem - den Akker - 49w. (1141)

2 942,72

2 942,72

Sint-Joris - Galgeveld - 11kw + 20kw (1193)

18 119,55

14 489,55

Brugge: Brugge - centrum - Hoefijzerlaan / Neststraat - 11 HW (A) (1147)

530 901,63

528 873,35

Brugge - centrum - Peterseliestraat - Militair hospitaal (1202)

7 260,29

7 260,29

Koolkerke - Zagersweg (1152)

67 523,14

50 793,57

Sint-Andries - Hermitage - omgevingswerken

13 530,11

13 530,11

Sint-Andries - Lange Molenstraat - 9 HW (1234)

23 094,58

0,00

Sint-Andries - Van Leeg tot Zand - 10 HW (1160)

19 046,24

19 046,24

Sint-Kruis - B.B. 10 à 12 w. (1085)

21 960,24

21 960,24

Sint-Michiels - De Lijster - 68app. + ondergrondse garages (48hw+20kw) (1233)

87 607,88

34 320,68

Sint-Michiels - Stokveldewijk - 38w. (28hw+10kw) (1196)

34 939,15

2 849,80

Sint-Michiels - Stockveldewijk 21kw(A).+38W (28hw+10kw) (1149)+(1196)

41 981,87

34 199,82

Sint-Pieters - Sint-Pietersmolenwijk (1122)

9 750,35

6 594,50

Zeebrugge - Sint-Donaasstraat - 11HW (1176)

327 278,78

289 727,48

Damme: Moerkerke - Halve Maanstraat (huur/koop) (1148)

111 217,05

85 076,37

Sijsele - Spermalie - 9kw / 16hw (1188)

19 827,99

6 400,06

Ichtegem: Ernegem - Sint-Annawijk sloop 26 HW - bouw 40hw(1039)

251 495,00

159 231,85

Jabbeke: Koornblomme Fase II 12hw (1206)

18 416,51

15 148,45

Knokke: Knokke-Heist - Ramskapelle B

3 210,22

3 210,22

Oostkamp: Oostkamp - Rijkswachtkazerne (1150)

0,00

5 142 044,34

Ruiselede: Ruiselede - Toekomstlaan - vervangbouw 8w (1278)

929,28

929,28

Torhout: Torhout - Beerstraat 24 (1182)

201 392,34

201 392,34

Zedelgem: Aartrijke - OC Engelbewaarder - fase 1 - 4 assiststudio's (1277)

9 598,41

4 537,50

Aartrijke - Sint Aarnoutstr./Sportlaan - 30 HW + 16 KW (1005)

28 565,66

25 946,01

Veldegem - Halfuurdreef (1187)

18 045,70

0,00

Veldegem - 29hw+8kw (A) (1263)

59 077,99

15 128,23

Veldegem - 13 hw + 29kw (1264)

11 822,42

4 697,02

2014**2013**

	Veldegem - K. Vandecasteelestraat 3w	575 096,91	0,00
	Zedelgem - 't Groenhof - vervangingsbouw OVD (1259)	6 022,60	6 022,60
	Zedelgem - Magerhillestraat - 7hw (1226)	26 946,58	6 705,91
	Zedelgem - de Varens (1108)	6 969,60	0,00
	Zerkegem - Vedastusstraat/Lanestraat - 3 duowoningen (1155)	384 274,69	16 670,82
<u>Wingene:</u>	Zwevezele - Hommelstraat - laatste fase 8 HW (1203)	29 798,60	20 024,38
2703	Adm. Gebouwen in aanbouw - Bloemmolens	0,00	115 636,35
<u>Brugge:</u>	Brugge - Nik.Gombertstraat (1144)	0,00	115 636,35
276	Renovatie van woningen	1 030 016,57	2 252 421,90
<u>Beernem:</u>	Elzenstraat 6 / 8	0,00	18 566,04
	Olmen / Berken / Elzenstraat	0,00	239 168,75
	Berkenstraat 58	1 913,15	0,00
	Beernem / Sijsele	720 338,84	24 745,58
<u>Brugge:</u>	Assebroek / Koolkerke - renovatie schrijnwerk (1256)	0,00	714 842,71
	Centrum - Zilverpand - algemene renovatie (1242)	27 074,23	0,00
	Koolkerke - Vaartbekeweg 23	3 506,18	0,00
	Sint-Andries - Eigen Heerd 1/37/39 (5056)	19 801,40	10 922,35
	Sint-Andries - Ter Lindehof 1 - 32 (5025) - interne renovatie duplexen	0,00	27 276,84
	Sint-Andries - Ter Lindehof - renovatie platte daken	2 702,92	1 418,28
	Sint-Michiels - Bloemappartementen renovatie (1218)	15 740,88	13 310,00
	Sint-Michiels - Renovatie Leeuwerik (1092)	0,00	66 038,25
	Sint-Michiels - Leeuwerik - div. app. (5053)	0,00	25 505,89
	Sint-Michiels - Sint-Arnolduslaan (vervangen afvoeren)	37 188,23	0,00
	Sint-Michiels - Stokveldewijk - herstel van gevels	3 018,68	544,50
	Sint-Pieters - Papenweg - Moeropbouw	29 314,53	0,00
	Vernieuwen CV's - 153 adressen	14 931,03	0,00
<u>Damme</u>	Sijsele - Coppietersstraat 15 - renovatie	0,00	21 616,33
	Sijsele - Coppietersstraat 18 - renovatie	0,00	21 977,34
	Sijsele - Coppietersstraat 21 - renovatie	26 491,10	0,00
	Sijsele - Coppietersstraat 24 - renovatie	0,00	21 553,53
<u>De Haan</u>	Wenduine / Varsenare / jabbeke	25 714,71	24 982,67
<u>Oostkamp:</u>	Moerbrugge - Weidestraat 28w / Olmenstraat 18w (1245)	0,00	398 978,37
	Klauwaartstraat 13	1 278,95	0,00
	Kruidenstraat 9 - renovatie	7 610,40	0,00
	Tulpenstraat 60 - renovatie	0,00	5 376,26
	Weidestraat 5 - renovatie	0,00	174,37
	Weidestraat 19 - renovatie	0,00	1 897,69
	Weidestraat 27 - renovatie	2 785,13	1 678,49
	Ruddervoorde - Tijnstraat / Marjoleinstraat	30 326,22	25 850,74

2014**2013**

<u>Ruiselede:</u>	Ruiselede - Toekomstlaan 11	11 947,97	0,00
	Ruiselede - Toekomstlaan 17	3 387,10	0,00
	Ruiselede - Tuinwijk 30	3 723,30	0,00
<u>Zedelgem:</u>	Aartrijke - De Wilgen 25	5 145,33	0,00
	Veldegem - Leeuwerikstraat 14	15 761,79	0,00
	Zedelgem - Lindestraat (Groene Meersen) (5121)	13 864,40	0,00
	Zedelgem - Rusthuislaan 11/202-204-205-304	0,00	4 443,42
	Zedelgem - Sperreweg 1	0,00	413,18
	Zedelgem - 't Groenhof 41	6 450,10	0,00
	Zedelgem - Tulpenlaan 5	0,00	147,14
	Renovatie schrijnwerk Zedelgem / loppem / Veldegem (1257)	0,00	580 993,18

VLOTTENDE ACTIVA (29/58)**19 768 002,73****16 749 319,71**

VI.	<u>Voorraden en bestellingen in uitvoering (3)</u>	<u>6 218 226,94</u>	<u>9 024 530,05</u>
	<u>A. Voorraden: (30/36)</u>	<u>6 218 226,94</u>	<u>9 024 530,05</u>
	(30/31) <u>grond-en hulpstoffen</u>	<u>0,00</u>	<u>2 214,63</u>
	(materialen in magazijn)		
	(35) <u>Onroerende goederen bestemd voor verkoop</u>	<u>6 218 226,94</u>	<u>9 022 315,42</u>
	<u>Beernem:</u> Malehof 3bus12 (wederinkoop)	173 371,45	0,00
	Malehof 6 (wederinkoop)	299,41	0,00
	Gronden Oedelem - Haverbilken (lot 10-11-12) - 5kw (1273)	689,91	689,91
	<u>Brugge:</u> Werf. Brugge - Hermitage II-Molenaarsstr. B - 35KW (1190)	250 164,43	4 122 016,89
	Gronden Sint-Andries - Molenaarsstraat - 35kw (1190)	10 284,64	179 981,20
	Gronden Sint-Andries Molenwiek-Oostk 13KW (1168)	0,00	5 877,70
	Molenaarsstraat 18 (wederinkoop)	257 552,08	700,00
	Koolkerke - Zagersweg - 24kw (1152)	8 088,09	0,00
	Werf Sint-Andries Molenwiek-Oostk 13KW (1168)	0,00	103 391,22
	Gronden Brugge-Sint-Kruis (Malehoek) - 29KW (1174)	343 815,40	343 815,40
	Werf Brugge-Sint-Kruis (Malehoek) - 29KW (1174)	1 174 814,45	99 964,24
	Werf Brugge-Sint-Michiels - De Lijster - 20KW (a) (1233)	25 614,70	9 192,63
	Werf Brugge-Sint-Michiels - Stokveldewijk - 21KW (a) (1149)	74 838,32	70 275,82
	Werf Zeebrugge-Lisseweegs Vaartje (1173)	0,00	712 532,81
	Gronden Lisseweegs Vaartje (1173)	0,00	43 830,89
	Werf Zeebrugge - Sint-Donaasstraat 5KW (1176)	162 119,96	142 736,52

	2014	2013
<u>Damme:</u> Werf Damme - Halve Maanstraat - 12KW (1148)	50 355,62	34 516,33
Werf Damme - Sijsele - Spermalie - 9KW (1188)	8 557,11	2 784,15
Moerkerke - Groenestraat 27 (wederinkoop)	0,00	201 760,13
<u>Knokke:</u> Werf Knokke-Heist - Heulebrug - 25KW (1178)	54 838,12	9 939,81
Werf Ramskapelle B - dorp (1191)	5 064,42	1 314,42
<u>Oostkamp:</u> Gronden Oostkamp C+D 70A 47CA 96DM2	89 065,40	89 065,40
Gronden Oostkamp - Macieberg-Molenstraat 18kw (1180)	856 690,60	856 690,60
Gronden Oostkamp - Molenwalstraat (1269)	340,00	340,00
Werf Oostkamp - Macieberg-Molenstraat 18kw (1180)	38 851,42	38 601,42
Oostkamp - Hogendaledreef 25 (wederinkoop)	0,00	128 555,28
Gronden Ruddervoorde - Middendreef 13kw (1075)	728 979,51	728 979,51
Werf Ruddervoorde - Vrijgeweidestraat 13kw (1075)	823 228,24	38 522,47
<u>Torhout:</u> Gronden Wijnendaele - 18kw (1231)	630 544,86	630 300,00
Werf Wijnendaele - Winendalestraat 5/15 (1231)	2 400,00	2 400,00
<u>Wingene</u> gronden Zwevezele - Yzenbergstr. Lot 1+2 (573m²) (1270)	107 031,84	106 301,84
Werf Zwevezele - Hommelstraat - 7kw (1203)	22 439,38	16 474,07
<u>Zedelgem:</u> Werf Aartrijke Sint-Aarmoutstraat/Sportlaan - 16KW (1005)	12 832,71	12 832,71
Aartrijke - Kouter 56 (wederinkoop)	267 009,03	266 844,10
Werf Veldegem - 8kw (a) (1263)	18 003,38	5 440,23
Werf Veldegem - 29kw (a) (1264)	20 342,46	9 082,13
<u>Zuienkerke</u> Nieuwmunster - Doelhofstraat 37 - oude pastorie (1229)	0,00	6 565,59
<u>Vorderingen op ten hoogste één jaar:</u> (40/41)	<u>3 397 586,48</u>	<u>839 096,53</u>
<u>A. Handelsvorderingen:</u> (40)	<u>2 971 226,36</u>	<u>433 145,86</u>
Achterstallen woningen / garages	67 097,17	64 542,94
Dubieuze Debiteuren	149 318,12	177 121,21
Geboekte waardeverminderingen	-117 650,73	-137 823,18
Debiteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)	24 643,80	44 304,89
Vordering t.a.v. OCMW Brugge - verkoop grond Sint-Pieters	2 847 818,00	0,00
Kopers huurwoningen	0,00	285 000,00
<u>B. Overige Vorderingen:</u> (41)	<u>426 360,12</u>	<u>405 950,67</u>
Tegemoetkomingen Domus Flandria - huurw.	19 125,94	31 537,30
Diverse vorderingen - hospitalisatieverzekering 2015 e.a.	20 824,31	51 287,68
Huurcompensatie Alternatieve Financiering	8 860,08	8 704,50
Aftrekbare BTW	7 489,18	19 403,24
Belastingen - te verwachten teruggave	38 942,69	44 681,07
Te ontvangen kapitaalsubsidies	235 835,60	235 835,60
Te ontvangen subsidies energiebesparende maatregelen	90 809,84	0,00
Te ontvangen waarborgen huurders	-3 893,77	0,00
Huursubsidies Gewest	0,00	1 115,28
Huursubsidies Domus Flandria	8 366,25	13 386,00

		2014	2013
VIII	<u>Geldbeleggingen (51/53)</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	Termijnrekening VMSW op 1 jaar	0,00	0,00
IX	<u>Liquide middelen: (54/58)</u>	<u>9 911 582,11</u>	<u>6 720 615,60</u>
		31 december 2014	31 december 2013
	Gewone rekening-courant VMSW	7 490 657,01	3 919 631,32
	R/C Huurwaarborgen VMSW	1 471 230,07	1 352 497,69
	Rekening-courant Fortis - U.R.	6 911,58	735 519,00
	Rekening-courant Fortis huurwaarborgen (rekening afgesloten op 07-10-2014)	0,00	3 173,15
	Uitgeschreven cheques	-131 000,00	0,00
	Rekening-courant Fortis OGM	1 074 977,43	832 254,13
	Postrekening (rekening afgesloten op 18-11-2014)	0,00	35 161,54
	Kas-boekhouding	936,02	1 378,77
	Maaltijdcheques	-2 130,00	0,00
	Interne overboeking	0,00	-159 000,00
		<u>9 911 582,11</u>	<u>6 720 615,60</u>
X	<u>Overlopende rekeningen: (490/1)</u>	<u>240 607,20</u>	<u>165 077,53</u>
	- Over te dragen kosten	13 146,73	18 040,39
	- Verkregen opbrengsten	227 460,47	147 037,14
	- Wachtrekening	0,00	0,00
	<u>TOTAAL ACTIVA:</u>	<u>215 164 853,99</u>	<u>207 138 235,71</u>

2014**2013****PASSIVA****EIGEN VERMOGEN****58 604 976,69****53 341 732,80**I. Kapitaal:**27 230,15****27 230,15**IV. Reserves:**47 697 099,57****42 288 962,26**

Wettelijke reserves

11 605,75

11 605,75

Onbeschikbare reserves

39 300 073,87

34 781 343,39

Belastingvrije reserves

8 385 419,95

7 496 013,12

VI. Kapitaalsubsidies: (15)**10 880 646,97****11 025 540,39**

Vlaamse Overheid

10 826 009,02

10 968 657,96

Lokale Overheden

54 637,95

56 882,43

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)**4 037 024,97****3 993 830,39**VII. A. Voorziening voor risico's en kosten: (160/5)**3 271 970,28****3 269 200,00****(162)** Provisie voor grote herstellings- en onderhoudskosten

Saldo

3 222 800,00

3 119 200,00

(163) Overige risico's en kosten

Werf Sint-Andries Molenwiek-Oost 13 kw.

49 170,28

150 000,00

B. Uitgestelde belastingen: (168)**765 054,69****724 630,39****SCHULDEN****152 522 852,33****149 802 672,52**VIII. Schulden op meer dan één jaar (17)**142 247 105,51****136 621 179,35**A. Financiële schulden: (170/4)**140 680 345,79****135 163 409,64**4. Kredietinstellingen (173)**139 856 265,44****134 193 695,36**

- Annuïteitenleningen VMSW huuractiviteit

134 664 301,09

132 470 770,59

- Annuïteitenleningen VMSW koopactiviteit

0,00

0,00

- Leningen op MLT-VMSW-VVD - huurwoningen

4 081 204,42

1 708 404,14

- Leningen op MLT-VMSW-VVD - koopwoningen

1 110 759,93

14 520,63

5. Overige leningen (174)**824 080,35****969 714,28**

	2014	2013
<u>C. Overige schulden: (178/9)</u>	<u>1 566 759,72</u>	<u>1 457 769,71</u>
- Huurwaarborgen	33 600,90	34 383,37
- Huurwaarborgen garages	24 124,73	25 430,03
- Waarborgen magnetische kaarten	1 223,60	1 236,10
- Huurwaarborgen geplaatst buiten VMSW	2 952,23	7 906,92
- Huuwaarborgen geplaatst bij VMSW	1 464 551,41	1 348 476,44
- Waarborgen fietsenbergplaatsen/caravan	3 029,06	3 059,06
- Andere waarborgen	37 493,84	37 493,84
- Borgtochten T.M.V.W.	-216,05	-216,05
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar: (42/48)	<u>10 107 216,23</u>	<u>12 995 191,92</u>
<u>A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen: (42)</u>	<u>3 399 186,72</u>	<u>6 992 038,99</u>
- Annuïteitenleningen huuractiviteit	3 250 871,23	2 488 464,13
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - huurwoningen	0,00	10 890,00
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - koopwoningen	0,00	4 027 596,30
- Consolidatieleningen Domus Flandria	145 633,93	463 871,78
- Huurwaarborgen gestort in handen van de verhuurder	2 681,56	1 216,78
<u>B. Financiële schulden: (43)</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
- annuïteiten verschuldigd aan de VMSW	0,00	0,00
<u>C. Handelsschulden: (44)</u>	<u>2 759 184,42</u>	<u>3 074 527,20</u>
- Leveranciers	2 379 004,09	2 338 148,09
- Te ontvangen facturen	380 180,33	736 379,11
<u>E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen, sociale lasten: (45)</u>	<u>1 137 681,57</u>	<u>950 597,53</u>
<u>1. Belastingen (450/30)</u>	<u>843 471,31</u>	<u>765 914,29</u>
- Geraamd bedrag onroerende voorheffing	843 471,31	765 588,35
- Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen	0,00	325,94
<u>2. Bezoldigingen (454/9)</u>	<u>294 210,26</u>	<u>184 683,24</u>
- Bezoldigingen	6 621,82	8 724,85
- Vakantiegeld	191 573,74	175 958,39
- RSZ	39 238,23	0,00
- Bedrijfsvoorheffing	56 776,47	0,00

2014**2013**2 811 163,521 978 028,20F. Overige schulden: (47/48)

- Huurders die vooraf betaald hebben (huur/O&H)	93 098,02	97 399,52
- Verm. OV terug te storten aan huurders	18 151,24	1 198,62
- crediteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)	107 169,57	107 495,82
- Diverse crediteuren	1 379,76	1 357,62
- Te betalen zitpenningen / verplaatsingskosten bestuurders	27 803,18	0,00
- dividenden over het boekjaar	1 058,49	1 058,49
- Waarborgen/provisies kopers woningen	526,48	23 023,72
- inschrijvingsrecht kandidaat-kopers	38 348,11	38 697,90
- Lening particulieren - aankoop met sanering	0,00	664 929,00
- Provisiekosten A.D. - administratief gebouw Magdalenestraat 20bus1	4 200,00	9 350,00
- Nog te betalen beheersvergoeding VMSW	30 099,67	6 521,17
- Aankoop grond Torhout - Wijnendale - te betalen koopsom	0,00	630 000,00
- Aankoop grond Sint-Pieters- te betalen koopsom aan BMH	1 423 909,00	0,00
- Aankoop grond Zwevezele - Warande - te betalen koopsom	1 065 420,00	195 975,00
- Groenestraat 27 - wederinkoop koopwoning - te betalen koopsom	0,00	201 021,34

X. Overlopende rekeningen168 530,59186 301,25

- Toe te rekenen rente annuïteit D.F.	57 511,11	73 761,91
- Toe te rekenen intresten op leningen VMSW	102 289,51	50 750,06
- Projectsubsidies - Molenwiek-Oost	0,00	27 516,14
- Andere toe te rekenen kosten	8 729,97	34 273,14

TOTAAL PASSIVA:**215 164 853,99****207 138 235,71**

2014**2013****RESULTATENREKENING****K O S T E N****II. BEDRIJFSKOSTEN: (60/64)****17 821 270,73****12 249 517,15****A. Handelsgoederen: (60)****5 685 247,74****1 489 540,28**

- Inkopen 2 878 944,63
- Wijziging in de voorraad 2 806 303,11

4 763 337,69
-3 273 797,41

B. Diensten en diverse goederen: (61)**4 510 622,14****3 614 793,11**

- Kantoor - en administratiekosten 208 268,71
- Onderhoud en herstel van:
 - * Gebouwen / CV / liften/groenruimten/woning en keukenuitrusting 3 015 407,94
 - * Machines, materieel en uitrusting 8 408,66
 - * Algemene delen appartementsgeb. 406 150,86
- water / gas / electriciteit 300 816,02
- Verzekeringen 128 017,28
- Gerechtskosten en kosten van akten 83 959,09
- Diverse kosten (o.a. erfpachten, vergoeding revisor / fiscalist,...) 188 403,64
- Beheersvergoeding VMSW patrimonium 126 700,70
- Uitzendkrachten (interimarbeid) 15 558,64
- Zitpenningen bestuurders/RSVZ 28 930,60

228 494,55
2 140 032,85
7 392,56
339 204,40
278 999,28
123 197,59
163 475,57
50 326,50
245 549,83
9 764,08
28 355,90

C. Bezoldigingen: (62)**1 803 099,61****1 691 096,71**

- Bedienden 1 171 634,52
- Arbeiders 60 487,91
- R.S.Z. bedienden 315 545,53
- R.S.Z. arbeiders 26 468,89
- Voorz. vakantiegeld: toevoeging/terugname 15 615,35
- Premies bovenwettelijke verzekering 166 571,16
- Andere personeelskosten 46 776,25

1 106 989,47
66 948,67
299 583,62
34 186,54
654,24
137 550,00
45 184,17

2014**2013****4 664 164,43****4 126 473,45****D. Afschrijvingen: (630)**

- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	161,43	210,40
- Afschrijvingen op gebouwen	4 454 648,79	3 673 494,34
- Afschrijvingen op garages / bergplaatsen	16 855,64	15 810,21
- Afschrijvingen op adm.gebouwen	32 089,67	28 805,73
- Afschrijvingen installaties C.V.	109 918,01	119 045,23
- Afschrijvingen liften	14 064,06	14 775,50
- Afschrijvingen woninguitrusting	6 762,35	7 500,02
- Afschrijvingen machines en materieel	2 285,92	2 269,89
- Afschrijvingen meubilair en kantoormat.	10 220,04	10 160,98
- Afschrijvingen informaticamaterieel	8 353,94	7 627,51
- Afschrijvingen op rollend materieel	8 804,58	8 804,58
- Afschrijvingen op ander materieel	0,00	0,00
- Afschrijvingen gebouwen in leasing (erfpacht)	0,00	237 969,06

E. Waardevermindering op voorraden: (631/4)**81 957,89****16 443,15**

- Waardevermind. op handelsv. (toevoeging)	81 957,89	16 443,15
- Waardevermind. op handelsv. (terugname)	0,00	0,00

F. Voorzieningen voor risico's en kosten: (635/7)**2 770,28****315 200,00**

- Toevoeging	725 788,66	515 759,05
- Afname	-723 018,38	-200 559,05

G. Andere bedrijfskosten: (640/8)**1 073 408,64****995 970,45**

- Onroerende voorheffing	1 021 024,99	938 849,74
- Verkeersbelasting	471,03	275,36
- Provincie - en gemeentebelastingen	1 283,27	1 120,13
- Minderwaarde op handelsvorderingen	0,00	0,00
- Diverse Bedrijfskosten	33 514,04	23 551,61
- niet aftrekbare btw	17 115,31	32 173,61

V. FINANCIËLE KOSTEN**2 513 165,24****2 454 490,91****A. Kosten van schulden: (65)****2 513 165,24****2 454 490,91**

- Intresten in annuïteit - Domus Flandria - huurwoningen	91 860,46	129 236,18
- Intresten in len.NFS VB-vaste ann. - aflossingsfase	288 489,51	153 222,66
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - aflossingsfase	1 987 568,72	1 964 484,06
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - opnamefase	112 567,31	187 574,06
- Marge op leningen - opnamefase	6 353,66	2 506,91

	2014	2013
- Marge op leningen - consolidatiefase	4 528,73	0,00
- Intresten op huurwaarborgen - rentevoet Kaderbesluit Sociale Huur	8 658,75	6 904,20
- Intresten leningen VVD VMSW huuractiviteit	112 164,37	64 710,11
- Intresten leningen VVD VMSW koopactiviteit	4 493,10	74 981,88
- Intresten leasingschulden en soortgelijke	1 671,36	1 671,36
- Geactiveerde intercalaire intresten	-105 558,85	-131 135,37
- Diverse financiële kosten	368,12	334,86
VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN	<u>118 834,55</u>	<u>849 781,39</u>
<i>A. Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa</i>	<u>0,00</u>	<u>820 455,70</u>
<i>B. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa:</i>	<u>350,63</u>	<u>27 376,11</u>
<i>C. Andere uitzonderlijke kosten:</i>	<u>118 483,92</u>	<u>1 949,58</u>
IX bis .B. OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN	<u>53 521,02</u>	<u>0,00</u>
X. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	<u>106 095,34</u>	<u>318,93</u>
XI. WINST VAN HET BOEKJAAR	<u>5 409 195,80</u>	<u>837 719,43</u>
XII. OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVE	<u>985 722,07</u>	<u>0,00</u>
XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	<u>4 519 788,97</u>	<u>896 877,82</u>

2014**2013****OPBRENGSTEN****I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN: (70/74)****23 366 642,36****15 443 722,46****A. Omzet: (70)****21 371 919,19****14 137 872,48**

- Basishuren woningen	20 322 471,47	19 392 136,42
- Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs (-)	-9 327 094,63	-8 847 000,20
- Huren van garages, autoboxen, bergplaatsen e.a.	341 071,60	308 116,82
- Subsidie alternatieve financiering	34 152,39	34 818,00
- Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud)	300 644,27	306 775,16
- Vergoedingen voor huurlasten	596 467,20	572 294,63
- Vergoeding voor herstellingswerken	72 771,92	70 550,08
- Vergoedingen energie	243 408,57	212 411,25
- Verkoop van onroerende goederen	8 769 237,30	2 068 947,12
- Diverse vergoedingen	18 789,10	18 823,20

B. Geproduceerde Vaste Activa: (72)**59 661,77****61 705,91**

Overboeking van lonen en verplaatsingskosten van toezichters en van admin. kosten naar gronden en gebouwen in aanbouw	59 661,77	61 705,91
---	-----------	-----------

C. Andere bedrijfsopbrengsten: (74)**1 935 061,40****1 244 144,07**

- Huursubsidies Domus Flandria	147 658,71	166 634,40
- Tegemoetkoming D.F. huurwoningen	315 336,09	373 993,86
- Meerwaarden op handelsvorderingen	0,00	257,35
- Beheersvergoeding VMSW (Leningen KV-sector)	175 799,88	145 658,25
- Inkomsten dossiers	10 850,00	6 150,00
- recup. O.V. terugbetaald door kopers	1 748,44	836,96
- Recuperatie van kosten	137 407,62	115 713,74
- Vergoeding voortijdige verkopen	29 747,22	23 707,29
- Regularisatie verschuldigde/betaalde OV	16 868,27	10 104,34
- Andere bedrijfsopbrengsten (vnl. energiepremies)	821 624,29	332 199,13
- Schadevergoedingen verzekeringsmaatschappijen	278 020,88	68 888,75

IV. FINANCIELE OPBRENGSTEN (75)**350 309,84****254 051,10****B. Opbrengsten uit vlottende activa: (751)****19 114,21****14 674,00**

- Intresten op rekening-courant e.a.	19 114,21	14 674,00
--------------------------------------	-----------	-----------

	2014	2013
<i>C. Andere financiële opbrengsten: (753 / 756)</i>	<u>331 195,63</u>	<u>239 377,10</u>
(753) - Kapitaal- en interestsubsidies	327 291,76	231 768,20
(756) - Diverse financiële opbrengsten	3 903,87	7 608,90
VII. <u>UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (76)</u>	<u>2 288 869,92</u>	<u>679 736,42</u>
- Meerwaarde verkoop terreinen/gebouwen	2 281 888,46	678 679,14
- Diverse uitzonderlijke opbrengsten	6 981,46	1 057,28
IX. <u>ONTTREKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN</u>	<u>16 260,56</u>	<u>14 252,08</u>
X. <u>REGULARISERING VAN BELASTINGEN EN TERUGNAME VOORZIENINGEN</u>	<u>0,00</u>	<u>65,75</u>
- regularisatie verschuldigde/betaalde belastingen	0,00	65,75
XII. <u>ONTTREKING AAN DE BELASTINGSVRIJE RESERVE</u>	<u>96 315,24</u>	<u>59 158,39</u>