



JAAR 2019

VERSLAG



Verslag van de Bestuurders aan de
Algemene Vergadering van 31 augustus 2020

www.vivendo.be



vivendocvba

INHOUDSTAFEL

Algemene werking van de Vennootschap	p. 2
Algemeen	p. 2
Algemene Vergadering	p. 3
Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk	p. 3
Raad van Bestuur	p. 4
Directiecomité en Toewijzingscommissie Huurwoningen	p. 4
Controleorganen	p. 5
Inspectie RWO	p. 5
Revisor	p. 5
Personeel op 31/12/2019	p. 6
Bouwen	p. 8
Opleveringen nieuwbouwprojecten in 2019	p. 8
Aartrijke, H. Baekelandlaan	p. 8
Beernem, Reigerlocomplex	p. 9
Jabbeke, Koornblomme	p. 10
Sint-Andries, Van Leeg tot Zand	p. 11
Nieuwbouwprojecten in uitvoering	p. 12
Aartrijke, OC Cirkant	p. 12
Ruddervoorde, Hazelbeekstraat	p. 13
Sint-Joris, Galgeveld	p. 13
Sint-Michiels, Stokveldepad	p. 14
Veldegem, Halfuurdreef Fase 1	p. 15
Wijnendale, Sparrenveld	p. 16
Diverse locaties	p. 17
Geplande nieuwbouwprojecten in 2020	p. 18
Koolkerke, Zagersweg	p. 18
Ruisselede, Toekomstlaan	p. 19
Sint-Michiels, Veeweide	p. 20
Veldegem, Bezembinderstraat	p. 21
Veldegem, Halfuurdreef Fase 2	p. 22
Zedelgem, 't Groenhof	p. 22
Zedelgem, De Linde	p. 22
Zwevezele, Schoolstraat	p. 23
Zwevezele, Tramstraat	p. 24
Geplande nieuwbouwprojecten na 2020	p. 25
Renovaties in 2019	p. 26
Beernem, Berkenstraat, interne renovatie	p. 26
Brugge, Zilverpand, elek. verwarming, san., verl., parlofonie	p. 27
Dudzele/Loppem/Sint-Michiels, vervangen cv	p. 28
Ernegem, vervangen cv	p. 28
Oedelem/Sint-Joris, renovatie platte daken	p. 28
Oedelem/Oostkamp/Loppem/Sint-Andries, interne renovatie	p. 29
Oostkamp/Varsenare, renovatie platte daken	p. 30
Ruddervoorde, renovatie buitenschrijnwerk	p. 31
Sint-Andries, Molenijzer/Molenroede, gevelrenovatie	p. 31
Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 7 appartementen	p. 32
Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 11 woningen	p. 32
Sint-Andries, Ter Lindehof, fietsenberging	p. 33
Sint-Michiels, Stokveldewijk, renovatie gebouwenschil	p. 33
Zedelgem, De Linde II en III, renovatie platte daken	p. 36
Zedelgem/Veldegem/Aartrijke, renovatie gebouwenschil	p. 36
Plaatsen cv-ketels op 128 adressen	p. 37
Dakisolatie	p. 37
Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies	p. 38

Renovaties in 2020 en later	p. 40
Beernem, Sint-Joris, renovatie platte daken garages	p. 40
Brugge, Kartuizerwijk, renovatie	p. 40
Brugge, Kartuizerwijk, vervangen cv	p. 40
Brugge, Zilverpand, renovatie keukens	p. 41
Jabbeke, Koornblomme, gefaseerde renovatie	p. 41
Oedelem, Herfststraat, renovatie gebouwenschil	p. 41
Sint-Andries, Diksmuidse Heirweg, dakwerken	p. 42
Sint-Andries, Steentje, renovatie gevels	p. 42
Sint-Andries, Ter Lindehof, omgevingswerken	p. 42
Sint-Michiels, Bloemetjesapp., renovatie gebouwenschil	p. 42
Wenduine, Walvis- en Zeehondstraat, tuinen	p. 43
Geplande renovatie cv-installaties	p. 43
Onderhoud en herstel	p. 44
Oedelem, Oostveld, schilderwerken en buitenschrijnwerk	p. 44
Oostkamp, Nieuwenhove, schilderwerken	p. 44
Sint-Andries, Eigen Heerd, schilderwerken	p. 44
Zedelgem, De Linde, schilderwerken	p. 44
Geplande projecten in 2020 en later	p. 45
Opdrachtbonnen onderhoud en herstel	p. 45
Evolutie bedragen onderhoud en herstel	p. 46
Wonen	p. 47
Overzicht patrimonium	p. 47
Het patrimonium op 31/12/2019	p. 47
Verhuurbare woongelegenheden op 31/12/2019	p. 48
Evolutie van het huurpatrimonium + prognose	p. 49
De anciënniteit van het patrimonium per gemeente	p. 50
Gedetailleerd overzicht van het patrimonium op 31/12/2019	p. 52
Sociale verhuring	p. 61
Intern huurreglement	p. 61
Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	p. 61
Toewijzing	p. 62
Lokaal toewijzingsreglement	p. 63
Actualisatie	p. 64
De huurovereenkomst	p. 65
Proefperiode van 2 jaar	p. 65
Sociale Dienst Vivendo	p. 67
Huurprijsberekening 2019	p. 68
Wijzigingen sociale huurwetgeving vanaf 01/01/2020	p. 71
Samenwerking met Samenlevingsopbouw	p. 74
Huuradministratie	p. 77
Huurinkomsten	p. 92
Achterstal	p. 93
Afrekening huurwaarborg	p. 94
Uithuiszettingen	p. 95
Evolutie verhuurbare woningen	p. 96
Koop en Kredietverlening	p. 97
Koop	p. 97
Voorwaarden	p. 97
Gerealiseerde koopprojecten 2019	p. 97
Geplande koopprojecten op korte termijn	p. 98
Kredietverlening	p. 99
Voorwaarden	p. 99
Bijzondere sociale leningen voor renovatieverrichtingen	p. 99
Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning	p. 100

Onroerende transacties	p. 101
Overzicht onbebouwde gronden	p. 101
Verwerving van eigendommen	p. 103
Brugge	p. 103
Oostkamp	p. 103
Zedelgem	p. 103
Vervreemding van eigendommen	p. 104
Beernem	p. 104
Brugge	P. 104
Damme	p. 104
Jabbeke	p. 105
Knokke-Heist	p. 105
Oostkamp	p. 105
Grond- en pandendecreet	p. 106
Klachten	p. 107
Cijfers 2019 en klachtenbeeld	p. 107
Commentaar op de Jaarrekening	p. 109
Balans na resultaatverwerking	p. 109
Resultatenrekening	p. 111
Resultaatverwerking	p. 112
Tegenstrijdig belang van vermogensrechterlijke aard van een bestuurder	p. 112
Positie van de entiteit gedurende het lopende jaar	p. 112
Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar	p. 112
Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de	p. 112
Vennootschap daadwerkelijk kunnen beïnvloeden	
Onderzoek en ontwikkeling	p. 112
Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en	p. 113
warrants waartoe door de Raad van Bestuur besloten werd in de loop	
van het boekjaar	
Bijkantoren	p. 113
Verkrijging eigen aandelen	p. 113
Bijkomende werkzaamheden commissaris	p. 113
Wijziging waarderingsregels	p. 113
Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële	p. 113
instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling	
van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat	

Jaarrekening en verslag van de commissaris

Detail Jaarrekening

Geachte aandeelhouders

Op 13 oktober 2019 organiseerden de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), de VVH (Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen) en 40 SHM's (Sociale Huisvestingsmaatschappijen) de Sociaal Wonedag ter gelegenheid van 100 jaar sociaal wonen. De deuren van 50 duurzame en innovatieve projecten in Vlaanderen werden opengezet voor het grote publiek.

Vivendo stelde op die dag zijn prestigieus project in de Peterseliestraat te Brugge voor aan de omwonenden, sociale huurders en alle andere geïnteresseerden. We mochten in totaal zo'n 600 enthousiaste bezoekers ontvangen en rondleiden op de site. De kleinste bezoekers knutselden een kunstwerk in elkaar waarvan u een afbeelding vindt op de voorpagina. Het kunstwerk zelf kreeg een plaats in de inkom van onze burelen in de Magdalenastraat.

In 2018 kocht Vivendo van stad Brugge een voormalig militair domein aan van ongeveer 1 ha in de binnenstad van Brugge. Het bestaande militair hospitaal zal worden omgevormd tot 24 appartementen. Daarnaast worden een aantal bijgebouwen gesloopt en worden 52 nieuwbouwappartementen met ondergrondse parking voorzien op de site. In 2019 verkregen we de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw en renovatie van in totaal 80 woningen en appartementen.

In 100 jaar tijd werd door de VMSW en de verschillende SHM's een patrimonium uitgebouwd van ongeveer 157.000 sociale woningen en appartementen in Vlaanderen. Zo werden er in 2019 bijkomend 1937 sociale huurwoningen opgeleverd. Een investering van ongeveer 340 miljoen euro. Tevens werd in gans Vlaanderen 135 miljoen euro geïnvesteerd in de renovatie van dit sociaal huurpatrimonium. Dit is een gigantische investering, de Vlaamse Overheid zet dan ook sterk in op sociaal wonen. De voorziene budgetten worden jaar na jaar verhoogd. In de beleidsnota 2019-2024 van de Vlaamse Regering wordt een totale investering voorzien van 4,2 miljard euro. Investeren in sociaal wonen is de beste dam tegen armoede. Betaalbare en kwalitatieve woningen zijn een basisbehoefte voor veel gezinnen met een beperkt inkomen. Daarenboven wenst de Vlaamse Regering en de sector te investeren in duurzame en energievriendelijke wijken. De uitdaging om het bestaande sociale patrimonium energetisch te renoveren is enorm. Eerst en vooral financieel maar dit zal ook een verregaande inspanning vergen van de SHM's en de sociale huurder zelf. De toekomst van de nieuwe projecten ligt in kernversterkende inbreidingsprojecten met een duurzaam ruimtegebruik. Dit zal gepaard gaan met de herontwikkeling van bestaande gebouwen en wijken waarbij dikwijls vele huurders moeten worden herhuisvest. Vivendo is reeds bezig met de ontwikkeling van dergelijke inbreidingsgerichte projecten in verschillende gemeenten waarbij delen van het bestaande patrimonium wordt gesloopt en vervangen door nieuwe, energievriendelijke en meer compacte woningtypologieën.

In 2019 heeft Vivendo verder gewerkt aan de uitbouw en renovatie van dit sociale huurpatrimonium. Er zijn 170 huur- en koopwoningen in opbouw. In Jabbeke werden 12 woningen voorlopig opgeleverd in de wijk Koornblomme. Inmiddels werd beslist om deze nieuwbouwwoningen voor te behouden om de bewoners van de naastliggende wijk te herhuisvesten. De bestaande woningen van 1982 zullen energetisch worden gerenoveerd en volledig gemoderniseerd waarbij bewoning tijdens de werken niet mogelijk is.

De vraag naar betaalbare kwalitatieve sociale woningen is nog steeds hoog. In heel Vlaanderen wachten meer dan 150.000 gezinnen op een sociale woning. Op de lijsten van Vivendo staan bijna 4.000 kandidaten ingeschreven. In de voorbije 100 jaar heeft Vivendo meegewerkt aan de realisatie van sociaal wonen. We staan klaar om de toekomstige uitdagingen aan te gaan en te verwezenlijken. In 2019 werd alvast een bijdrage hieraan geleverd. Ik wens het bestuur, de directie en het personeel te bedanken voor de behaalde resultaten.

Dirk De fauw
Voorzitter



KERNCIJFERS 2019

Te Huur



Te Koop



1.137
aanvragen



171
toewijzingen

Huurprijs
€ 323
gemiddeld



3.068
vaste huurders



3.932
personen op
wachlijst



51 maanden
wachtijd
gemiddeld



+



31

sociale leningen voor aankoop en
renovatieverrichtingen



38

sociale leningen voor aankoop
van een sociale woning

ALGEMENE WERKING

ALGEMEEN

Cvba Vivendo, opgericht in 2006, 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 11/06/2018 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2018 onder nr. 18104737.

Een sociale huisvestingsmaatschappij werkt onder de voogdij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De VMSW heeft eveneens een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten.

De VMSW zelf maakt deel uit van het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed). De bevoegde minister is de heer Matthias Diependaele.

Eind 2019 waren er 89 sociale huisvestingsmaatschappijen en 45 erkende sociale verhuurkantoren.

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

DOELSTELLINGEN

- woonvoorwaarden woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, zeker voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur
- bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of gebouwen te renoveren en verbeteren of indien nodig te slopen en vervangen
- gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en percelen in sociale verkavelingen ter beschikking stellen
- aangepaste sociale huurwoningen voorzien voor grote gezinnen, bejaarden en personen met een beperking
- bescheiden woningen en niet-residentiële ruimten verwerven, bouwen, verhuren en verkopen onder de voorwaarde, vastgesteld in art 41, §2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering

ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de vennoten 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 de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt. De Gewone Algemene Vergadering komt minstens één maal per jaar samen, de dag en het uur werd vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur indien nodig steeds een Bijzondere of Buitengewone Algemene Vergadering (voor een notaris) samenroepen.

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 11/06/2018 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 05/07/2018 onder het nummer 18104737, bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2019 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.

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter

Dirk De fauw (Brugge)

Gevolmachtigd bestuurder

Jos Demarest (particulier)

Bestuurders

Patrick Arnou (organisaties)
Moniek Boydens (particulier)
William Coppens (Ruisselede)
Elsie Desmet (organisaties)
Ann Devriendt (Zedelgem)
Annemieke Dhaese (Jabbeke)
Mathijs Goderis (OCMW Brugge)
Vicky Reynaert (Beernem)
Ruben Strobbe (Provincie)
Sebastian Vande Ginste (Oostkamp)
Toon Vanhoutteghem (organisaties)

Algemeen Directeur

Koen De Craemer

Waarnemer

Luc de Smedt

Bekrachtiging voorlopige benoemingen

Er dienen geen definitieve benoemingen te worden bekrachtigd op de Algemene Vergadering van 31/08/2020.

DIRECTIECOMITE EN TOEWIJZINGSCOMMISSIE HUURWONINGEN

Voorzitter

Dirk De fauw

Gevolmachtigd bestuurder

Jos Demarest

Bestuurders

Moniek Boydens
Ann Devriendt

Algemeen Directeur

Koen De Craemer

Vanaf oktober 2019 werd de Toewijzingscommissie Huurwoningen geïntegreerd in de vergaderingen van het Directiecomité.



CONTROLEORGANEN

Inspectie RWO

Het Departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voorgedij- en inspectietaken. De VMSW doet de projectbegeleiding d.m.v. kwaliteitscontrole en kostprijscontrole en staat in voor de aanleg van de gesubsidieerde infrastructuur.

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.

Om een globaal beeld te krijgen van de werking van Vivendo voerde de afdeling Toezicht in 2019 een onderzoek uit op de volgende domeinen:

- interne controle
- financiële gezondheid
- administratief beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen

Beoordeling per onderzoeksdomein:

Onderzoeksdomein	Beoordeling	Toekomstig toezicht
Interne controle	Goed	Basistoezicht
Financiële gezondheid	Groen	Basistoezicht
Administratief beheer	Goed	Basistoezicht
Overheidsopdrachten	Goed	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	Goed	Basistoezicht
Huurprijsberekening	Voor verbetering vatbaar	Basistoezicht
Huurlasten	Goed	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen	Goed	Basistoezicht

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

Revisor

Bedrijfsrevisor Certam met zetel te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 12 is aangesteld als revisor voor een statutaire termijn van 3 jaar eindigend op de Algemene Vergadering van 2021. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op 6.000 euro (excl. BTW). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Koen De Craemer
ALGEMEEN DIRECTEUR

PERSONEEL op 31/12/2019

BOEKHOUDING

Veerle De Groof
Directie-assistente

René Van de Winkel
Stafmedewerker

Kris Vanreybrouck
Diensthoofd

Wim Welvaert
Boekhouder

Anne De Wetter
Admin. en onthaal

KOOP EN KREDIET

Anthony De Clerck
Teamverantwoordelijke

Joyce Dhoore
Medewerker

SOCIALE DIENST

Wim Vollekint
Maatsch. assistent

KANDIDAAT-
HUURDERS

Anthony De Clerck
Teamverantwoordelijke

Joyce Dhoore
Dossierbeheerder

Lore Neels
Dossierbeheerder

HUURDERS

Sophie Braeckmans
Teamverantwoordelijke

Christa Mouton
Dossierbeheerder

Wendy Vanhooren
Dossierbeheerder

Lore Neels
Dossierbeheerder

BOUWEN

Benoît Lateste
Departementshoofd

Sandra Plovie
Administratie

Sandra Maekelbergh
Administratie

Sofie Lameire
Patrimoniumverantw.

Patrick Devinck
Toezichter

Patrick Vermaut
Toezichter

Christoph Vincke
Toezichter

Kurt Gadeyne
Onderhoudsman

Marnix Deketelaere
Onderhoudsman

Kim Stevens
Onderhoudsman

Sven Mistler
Projectvoorbereider

Marc Staelens
Projectverantw.

Peter Dumez
Projectverantw.

Nathalie Haegeman
Projectverantw.

VERLONING ALGEMEEN DIRECTEUR

- Salarisschaal: A 286
- Vakantiegeld en eindejaarstoelage: nvt
- Dienstwagen: ja
- Managementtoelage: 0 €
- Groepsverzekering: ja
- Type pensioenregeling: te bereiken doel

BRUGGE

- . Brugge
- . Assebroek
- . Dudzele
- . Koolkerke
- . Lissewege
- . Sint-Andries
- . Sint-Kruis
- . Sint-Michiels
- . Sint-Pieters
- . Zeebrugge

Christa en Patrick D.
 Wendy en Christoph
 Lore en Patrick D.
 Wendy en Patrick D.
 Lore en Patrick D.
 Sophie en Patrick V.
 Lore en Christoph
 Wendy en Patrick D.
 Lore en Patrick D.
 Lore en Patrick D.

JABBEKE

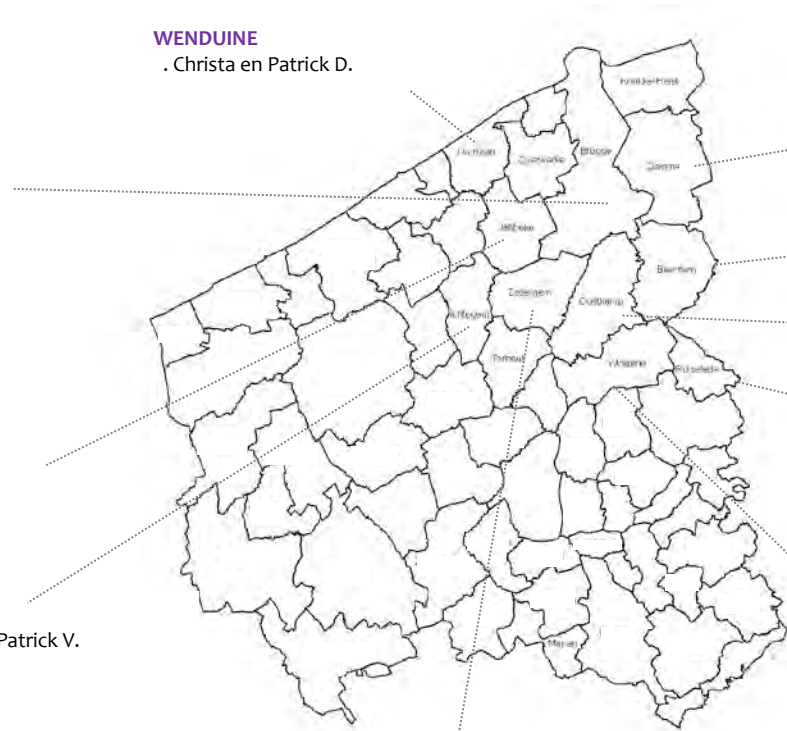
. Christa en Patrick V.

EERNEGEM

. Christa en Patrick V.

WENDUINE

. Christa en Patrick D.



DAMME

. Sophie en Patrick D.

BEERNEM

. Lore en Christoph

OOSTKAMP

. Wendy en Christoph

RUISELEDE

. Christa en Christoph

ZWEVEZELE

. Christa en Christoph

ZEDELGEM

. Christa en Patrick V.



Vlnr: Lore, Christa, Sophie en Wendy
Klantverantwoordelijken



Vlnr: Patrick Vermaut, Christoph, Patrick Devinck
Toezichters

BOUWEN

NIEUWBOUWPROJECTEN

OPLEVERINGEN IN 2019

12 huurwoningen

Aartrijke, H. Baekelandlaan 36: sloop woning

- Aannemer : Grondwerken Declercq
- Voorlopige oplevering : 20/03/2019
- Oppervlakte terrein : 701,12 m²
- Ontwerper : Reflekt architecten
- Aanbesteding : 01/10/2018
- Bestelbedrag : 32.392,72 euro
- Eindbedrag : 32.392,72 euro
- Meerwerken : 0 euro
- Prijsherziening : nihil
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 18/01/2019
- Voorziena uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen



Deze woning werd gesloopt in het kader van het toekomstig project in de Ossebilkstraat. Om het terrein in tussentijd te kunnen onderhouden werd er gras gezaaid.



Beernem, Reigerlocomplex: sloop

• Aannemer	: Vacomet
• Voorlopige oplevering	: 12/07/2019
• Oppervlakte terrein	: 3.475 m ²
• Ontwerper	: Architectenbureau Deryckere
• Aanbesteding	: 11/01/2019
• Bestelbedrag	: 68.898,93 euro
• Eindbedrag	: 70.023,93 euro
• Meerwerken	: 1.125 euro
• Prijsherziening	: nihil
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum	: 13/05/2019
• Voorziena uitvoeringstermijn	: 80 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 80 kalenderdagen

Het betreft de sloop van 2 woningen en het parochiecentrum "Reigerlo" gelegen op de hoek van het Stationsplein en de Kerkhofdreef te Beernem. Op de site is er nog geen concreet bouwproject gepland. In samenwerking met de gemeente Beernem en TUC-rail werd op het vrij gekomen terrein een tijdelijke openbare parking aangelegd.



Jabbeke, Koornblomme: 12 huurwoningen

- Aannemer : Siemoens
- Voorlopige oplevering : 28/11/2019
- Oppervlakte terrein : 7.208,20 m² (incl. voetbalveld en speelplein)
- Ontwerper : ampe.trybou architecten
- Aanbesteding : 07/03/2018
- Bestelbedrag : 1.813.228,43 euro incl. 5% toegestane korting
- Eindbedrag : 1.831.255,93 euro
- Meerwerken : 3.935,14 euro incl. 5% toegestane korting
- Prijsherziening : 14.092,36 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 18/06/2018
- Voorziene uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 505 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E45, E49 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddelde E-peil : E34
- Verhuur : zomer 2020



De 12 ééngesinswoningen werden opgetrokken op het grasterrein gelegen tussen Koornblomme en Boekweitstraat, naast het bestaande voetbalveldje en speeltuin.

We realiseren 6 gelijkvloerse woningen type 2/3 en 6 woningen met verdieping type 2/3.

Alle woningen hebben een inpandige garage, terras en tuin.

Na opbouw van de woningen moet nog een gedeelte van de infrastructuur en groenaanleg worden afgewerkt. De VMSW heeft hiervoor de firma Dawini uit Maldegem aangesteld.

Sint-Andries, Van Leeg tot Zand: sloop 4 woningen

- Aannemer : Vacomet
- Voorlopige oplevering : 13/09/2019
- Oppervlakte terrein : 4.673,60 m²
- Ontwerper : Architect Johan Louagie
- Aanbesteding : 19/03/2019
- Bestelbedrag : 20.185,21 euro
- Eindbedrag : 20.335,21 euro
- Meerwerken : 150 euro
- Prijsherziening : nihil
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 26/08/2019
- Voorziene uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 19 kalenderdagen



Het betreft de sloop van 4 woningen. Op korte termijn is op dit terrein geen concreet bouwproject gepland en werd het vrijgekomen terrein ingezaaid met gras.

NIEUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

67 huurwoningen
34 huurappartementen
69 koopwoningen

Aartrijke, OC Cirkant: 10 assistentief flats

- Oppervlakte terrein : 6.369,61 m²
- Ontwerper : De Vloed architects
- Aanbesteding 2 : 12/10/2018 (loten CVVS, elektriciteit en lift)
25/10/2018 (lot ruwbouw + afwerking)
- Bestelbedrag : CVVS: 208.500 euro (deel Vivendo)
elektriciteit: 86.607,60 euro (deel Vivendo)
lift: 36.495,00 euro (volledig Vivendo)
ruwbouw en afwerking: 1.120.398,52 euro (deel Vivendo)
- Aannemers : CVVS: Van Maele
Elektriciteit: Rik Vandemoortele
Lift: Coopman-Orona
Ruwbouw en afwerking: Coussée-Bostoën
- Startdatum : 06/05/2019
- Uitvoeringstermijn : 500+200 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : mei 2021
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie



Dit project is een samenwerking met OC Cirkant, op de site van het orthoagogisch centrum. Initiatiefnemer en bouwheer is het Provinciaal Broeders van Liefde uit Gent. OC Cirkant heeft het grootste aandeel in de werken en is trekker van het geheel. Het project bestaat uit een nieuwe afdeling van het centrum, Huis 4, waarboven Vivendo op de verdieping 10 assistentief flats zal realiseren. De toekomstige sociale huurders zullen zorg krijgen vanuit OC Cirkant.



De eerste spadesteek was een feestelijk moment samen met de bewoners van Huis 4

Ruddervoorde, Hazelbeekstraat: 15 huurwoningen

- Oppervlakte terrein : 5.484,93 m²
- Ontwerper : Ann Gyssels architectuur
- Aanbesteding : 13/03/2019
- Bestelbedrag : 2.253.357,50 euro
- Aannemer : Damman Bouwonderneming
- Startdatum : 17/06/2019
- Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : winter 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie

Dit project bestaat uit 3 clusters van telkens 5 woningen.



Sint-Joris, Galgeveld: 12 huurwoningen en 24 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 13.640 m²
- Ontwerper : TV Archus - Aiko
- Aanbesteding : 02/10/2018
- Bestelbedrag : 5.938.865,31 euro
- Aannemer : THV Recon Bouw – Bouwonderneming Christiaens
- Startdatum : 11/03/2019
- Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : najaar 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



Vivendo bouwt 36 sociale eengezinswoningen. Deze woningen worden opgetrokken op de site waar onder andere het vroegere voetbalterrein van de deelgemeente gelegen was, tussen Galgeveld en Sint-Jorisstraat.

Het betreft woningbouw volgens het clusterprincipe met telkens clusters van 4 woningen.

Het project voorziet een sociale mix, wat betekent dat een deel van de woongelegenheden verhuurd en een deel verkocht zullen worden. Het betreft allemaal eengezinswoningen met 2 tot 4 slaapkamers.

Sint-Michiels, Stokveldepad: 27 huurwoningen

- Oppervlakte terrein : 5.494 m² (netto)
- Ontwerper : ARC bvba
- Aanbesteding : 11/06/2019
- Bestelbedrag : 3.950.861,93 euro
- Aannemer : Damman
- Startdatum : 02/12/2019
- Uitvoeringstermijn : 500 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : april 2021
- Vereiste E-peil : max. E50



In Stokvelde bouwt Vivendo 27 huurwoningen in dezelfde architectuurstijl als het reeds gerealiseerde appartementsgebouw aan de overzijde van het perceel.
Op termijn komen er nog 11 koopwoningen op dit perceel bij.

Veldegem, Halfuurdreef (Fase 1): 24 huurappartementen, 13 huurwoningen en 15 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 26.762,62 m²
- Ontwerper : Felix & Partners
- Aanbesteding : 27/09/2017
- Bestelbedrag : 7.828.272,38 €
- Aannemer : Damman Bouwonderneming
- Startdatum : 09/04/2018
- Uitvoeringstermijn : 650 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : zomer 2020
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie



Dit project is gelegen tussen de Halfuurdreef en de bestaande sociale woningen in de Kloosterwijk.

In deze nieuwe wijk zal Vivendo in totaal 24 huurappartementen, 8 koopappartementen, 13 huurwoningen en 29 koopwoningen realiseren.

De huurappartementen zijn van het type 2/3, de koopappartementen types 2/3 en 3/4 en beschikken alle over een ruim terras.

De woningtypes variëren van 3/4, 4/5, 4/6 tot 5/7 en hebben een garage of buitenstaanplaats en een terras met een ruime tuin.

De start van de tweede fase is voorzien in de tweede helft van 2020.

Wijnendale, Sparrenveld: 19 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 7.024 m²
- Ontwerper : TV Vandenbussche-Dejonghe en MSDN-architecten
- Aanbesteding : 28/09/2018
- Bestelbedrag : 2.991.948,12 euro
- Aannemer : Recon Bouw
- Startdatum : 25/02/2019
- Uitvoeringstermijn : 460 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : mei 2020
- Vereiste E-peil : max. E50



In deze nieuwe verkaveling te Wijnendale worden momenteel 19 koopwoningen gerealiseerd. Er zijn drie woningtypes ontwikkeld met drie of vier slaapkamers. De woningen zijn verdeeld rond een woonplein dat toegankelijk is via een dreef.

Diverse locaties: 11 koopwoningen (grond- en pandenbeleid)

- Locaties:
 - Aartrijke : Aartrijksestraat 119 - 119A
 - Wijnendale : Boschvogelstraat 9 - 10 - 11
 - Oedelem : Sint-Jansdreef 23 - 25
 - Zwevezele : Karnemelkstraat 24 - 26
 - Zwevezele : Volderstraat 1 - 2
- Oppervlakte loten : variërend van 194 m² tot 356,50 m²
- Ontwerper : Peter Lanszweert
- Aanbesteding : 12/10/2018
- Bestelbedrag : 1.674.440,91 euro
- Aannemer : Bossuyt, Torhout
- Startdatum : 20/02/2019
- Uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Einde bouwwerken : zomer 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



Dit project is gelegen op verschillende locaties en past binnen de sociale last van het grond- en pandenbeleid. 10 woningen zijn van het type halfopen en 1 woning van het type gesloten bebouwing.



42 huurwoningen
81 huurappartementen
56 koopwoningen
19 koopappartementen

Koolkerke, Zagersweg: 26 huurwoningen en 23 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 18.692,90m²
- Ontwerper : Van Belle en Medina Architects
- Bouwvergunning : 05/10/2017
- Raming : 7.192.545,13 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 10/04/2020
- Uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Start bouwwerken : september 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Infrastructuurwerken : start april 2019

Deze 49 woningen worden opgetrokken op de site gelegen tussen de Zagersweg, de Emile en Dora Rommelaerestraat, de Antoinette Grosséstraat en Noorweegse Kaai. Het betreft 26 huurwoningen van types 2/3, 3/4, 3/5 en 4/7. Deze woningen beschikken over een tuin of koer en een garage of autostaanplaats. De koopwoningen zijn van het type 3/5 of 4/7 en beschikken over een tuin en inpandige garage. De wegenis- en omgevingswerken werden in 2019 uitgevoerd door de firma Vanlerberghe uit Diksmuide (dossier VMSW).



Ruiselede, Toekomstlaan: 10 huurwoningen vervangbouw

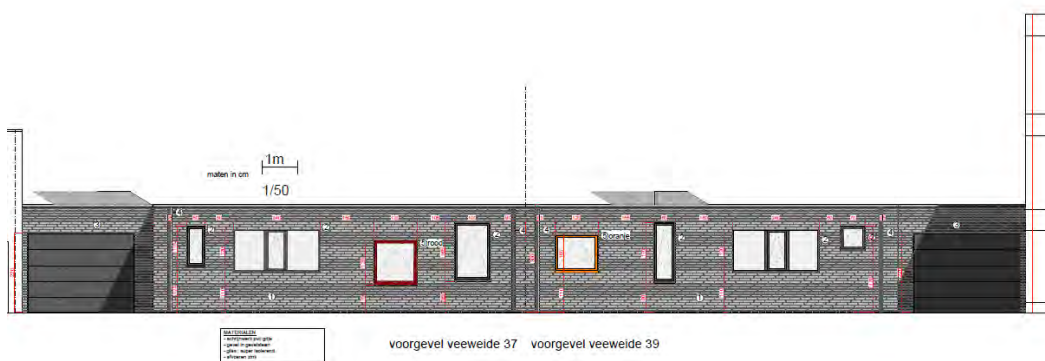
- Oppervlakte terrein : 2.995 m²
- Ontwerper : architect Bart Verstaen
- Bouwvergunning : 03/04/2018
- Raming : 1.626.085,36 euro (incl. rioleringswerken)
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 02/10/2019
- Aannemer : Bouwonderneming Damman
- Bestelling : 1.618.614,09 euro
- Uitvoeringstermijn : 590 kalenderdagen
- Start bouwwerken : februari 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



Dit project betreft de vervangbouw van 8 woningen met bijhorende garages door 10 woonegelegenheden, te realiseren in 2 volumes van telkens 5 stapelwoningen. De woningen beschikken over 2 slaapkamers, een tuin of terras, een private parkeerplaats en individuele buitenberging. Daarnaast wordt er nog een algemene fietsenberging voorzien. Op het gelijkvloers zijn telkens 3 woningen gesitueerd, alle geschikt voor personen met een beperking. Op de verdiepingen bevinden zich nog 2 woningen die via een buitentrap bereikbaar zijn. Alle woningen zijn van het type 2/3.

Sint-Michiels, Veeweide: 6 huurwoningen vervangbouw

- Oppervlakte percelen : 2.053,62 m²
- Ontwerper : Ronny D'Hespeel
- Bouwvergunning : 15/04/2019
- Raming : 1.217.096,46 euro
- Aanbesteding : eind 2020
- Financiering : FS3
- Sloopwerken : worden uitgevoerd voorafgaand de bouwwerken
- Start bouwwerken : eind 2020 – begin 2021
- Vereiste E-peil : max. E30 (keuze project)
max. E36, E40 bij toepassing van hernieuwbare energie



In de wijk Stokvelde worden 6 gelijkvloerse woningen voor personen met een beperking gesloopt. Op dezelfde plaats komen 6 nieuwe gelijkaardige woningen van het type 3/4. Elke woning beschikt over een ruime garage, terras en tuin.

Veldegem, Bezembinderstraat: 8 koopwoningen, 11 koopappartementen en 33 huurappartementen

- Oppervlakte terrein : 12.706,62m²
- Ontwerper : B2Ai – Buro II en Archi+I BVBA
- Bouwvergunning : 17/04/2018
- Raming : 8.112.036,70 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 29/11/2019
- Aannemer : Recon Bouw
- Bestelling : 8.145.904,41 euro
- Uitvoeringstermijn : 650 kalenderdagen
- Start bouwwerken : april 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Infrastructuurwerken : start januari 2020



In het centrum van Veldegem voorziet Vivendo de realisatie van 8 woningen en 44 appartementen met een ondergrondse parkeergarage. Dit project maakt deel uit van de ontwikkeling van het binnengebied gelegen tussen de Remberstraat en de Bezembinderstraat op initiatief van de gemeente Zedelgem. De 8 koopwoningen zijn van het type 3/4 of 4/5 en beschikken over een garage, een ruime tuin en terras. De 11 koopappartementen zijn van het type 1/2, 2/3 of 3/4 en beschikken over een ruim terras, ondergrondse parkeerplaats en individuele kelderberging. De 33 huurappartementen zijn van het type 1/2 of 2/3 met ruim terras.

Veldegem, Halfuurdreef (Fase 2): 8 koopappartementen en 14 koopwoningen Uitbreiding bestaande opdracht

- Oppervlakte terrein : 26.762,62 m²
- Ontwerper : Felix & Partners
- Aanbesteding : 07/02/2020
- Bestelbedrag : 3.897.156,92 euro
- Aannemer : Damman Bouwonderneming
- Uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Start bouwwerken : zomer 2020
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie



Dit project is gelegen tussen de Halfuurdreef en de bestaande sociale woningen in de Kloosterwijk.
In deze nieuwe wijk realiseert Vivendo in totaal momenteel 24 huurappartementen, 8 koopappartementen, 13 huurwoningen en 29 koopwoningen.
In een tweede fase zullen 8 koopappartementen en 14 koopwoningen gebouwd worden. De koopappartementen zijn van de types 2/3 en 3/4 en beschikken alle over een ruim terras en ondergrondse parkeerplaatsen. De koopwoningen variëren van types 3/4, 4/5 tot 4/6 met een garage en ruime tuin met terras.

Zedelgem, 't Groenhof: sloop 8 gelijkvloerse woningen

- Oppervlakte terrein : 1.435,60 m²
- Ontwerper : Bart Verstaen
- Sloopvergunning : in aanvraag
- Raming : 66.000 euro
- Aanbesteding : midden 2020
- Financiering : FS3
- Uitvoering sloopwerken : eind 2020

Zedelgem, De Linde: sloop 30 ééngezinswoningen

- Ontwerper : Stabitec ingenieurs
- Sloopvergunning : in aanvraag
- Raming : nog niet gekend
- Aanbesteding : midden 2020
- Financiering : FS3
- Uitvoering sloopwerken : eind 2020

Zwevezele, Schoolstraat: 40 huurappartementen en 11 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 8.457,47m²
- Ontwerper : Architectenvennootschap AVDK-Architecten
- Bouwvergunning : 02/07/2018
- Raming : 8.992.469,89 euro (incl. wegenis- en infrastructuurwerken)
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 07/02/2020
- Aannemer : Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert
- Bestelling : 9.581.120,05 euro
- Uitvoeringstermijn : 690 kalenderdagen
- Start bouwwerken : mei 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



Op de terreinen van de vroegere basisschool 'De Regenboog' wordt de bouw voorzien van 40 huurappartementen met ondergrondse parkeergarage en 11 koopwoningen. 6 appartementen zijn van het type 1/2, 34 appartementen van het type 2/3. Alle beschikken ze over een ruim terras en eventueel een parkeerplaats ondergronds. De 11 ééngézinswoningen zijn van het type 3/5 en beschikken over een terras en tuin. Voor de woningen zijn er overdekte parkeerplaatsen onder een carport, open parkeerplaatsen en parkeerplaatsen in de garagekelder. De werken worden uitgevoerd als een gecombineerd dossier waarbij de woningbouw en de infrastructuurwerken als 1 project worden aanbesteed en onder de verantwoordelijkheid van 1 hoofdaannemer zal worden uitgevoerd.

Zwevezele, Tramstraat: 8 huurappartementen voor 75-plus senioren

- Oppervlakte terrein : 667 m²
- Ontwerper : architectenbureau Deryckere
- Bouwvergunning : 28/02/2018
- Raming : 1.088.333,16 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 10/09/2019
- Aannemer : Siemoens
- Bestelling : 1.095.061,63 euro
- Uitvoeringstermijn : 500 kalenderdagen
- Start bouwwerken : februari 2020
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



Op een perceel gelegen tegenover het parkeerterrein in de Tramstraat worden 8 appartementen gerealiseerd. Elk appartement is van het type 2/3 en beschikt over een ruim terras en mooie aparte buitenberging naast het gebouw. Het appartementsgebouw is dermate ontworpen dat minder mobiele of personen met een beperking comfortabel in dit gebouw kunnen wonen.

GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN NA 2020

Een overzicht van de projecten die gepland zijn na 2020 samen met de - indien reeds gekend - voorziene woongelegenheden.

		HUUR	KOOP
▪ Aartrijke	Sint-Aarnoutstraat Ossebilkstraat	30W	16W
▪ Assebroek	Mispelaar, Van Hammestraat Steenbrugge, Sint-Trudo	21A 32A/9W	21A/6W 34A/7W
▪ Beernem	Reigerlocomplex Parkstraat	28A 9W	
▪ Brugge	Hoefijzerlaan Oostmeers Militair Hospitaal, Peterseliestraat	8A 4W 76A/4W	
▪ Eernegem	Akkerbeek Stationsstraat	26W 8A	
▪ Koolkerke	Gemene Weidestraat		
▪ Oedelem	Den Akker Haverbilken	31W	31W
▪ Oostkamp	Nieuwenhove VIII Nieuwenhove IX Fabiolalaan	30A/20W 22A/16W	
▪ Ramskapelle	Ramskapelle		22W
▪ Ruddervoorde	Leegtestraat	36A/4W	
▪ Sint-Andries	Van Leeg tot Zand, vervangbouw 8 w Hogeweg	18A/4W 17W/6A	5W
▪ Sint-Kruis	Bachten Beukenbos		10W
▪ Sint-Michiels	De Lijster Leeuwerik Godelievewijk, vervangbouw 19 w	62A 28W	
▪ Sijsele	Stakendijk (aanleunflats) Stakendijk (verkaveling)	24A 20W/16A	14W
▪ Torhout	Beerstraat Wijnendale, Meysmanstraat	5A	
▪ Varsenare	Varsenare-noord Oudenburgstraat	25A/18W	12A/22W
▪ Waardamme	Oeverhof	36W	
▪ Zedelgem	De Varens 't Groenhof De Linde	60A 12W	
		30W	

RENOVATIES

RENOVATIES IN 2019

Beernem, Berkenstraat: interne renovatie diverse woningen

Woninggroep 2018/2019 (4 + 2 woningen)

In 2018 werden 4 woningen van deze groep intern gerenoveerd. Intussen kwamen nog 2 adressen bijkomend in leegstand. De renovatie van deze woningen werd gefaseerd uitgevoerd. Ze konden terug verhuurd worden in 2019.



	Ruwbouw	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	€ 43.279,80	€ 15.440,68	€ 42.810	€ 35.158,47	€ 32.386
Firma	Calleeuw Loppem	Electro Commyn Veldegem	Prinzie Houthulst	Provijn Nevele	Hornicub Brugge

Woninggroep 2019/2020 (7 woningen)

In 2019 werd na een offertevraag de bestelling geplaatst om 7 woningen op *afroep* te renoveren. De woningen Berkenstraat 9 en 56 zijn in uitvoering.

	Ruwbouw	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	€ 53.850	€ 17.902,78	€ 51.121	€ 35.158,47	€ 33.451,35
Firma	Lucker St.-Michiels	Electro Depauw Wingene	Prinzie S. Houthulst	Van Hulle Tielt	Abeele Zedelgem

Brugge, Zilverpand: renovatie elektrische verwarming, sanitair, verlichting en parlofonie van 124 appartementen

- Voorlopige oplevering : 18/12/2019
- Ontwerper : studieburo Vandenberghe
- Aannemer : Six
- Opening der biedingen : 19/04/2018
- Bestelbedrag : 929.755,22 euro
- Eindbedrag : 940.395,10 euro
- Minwerken : 1.001,71 euro
- Prijsherziening : 11.641,59 euro
- Boete (vertraging) : 46.487,76 euro
- Financiering : NFS 3
- Startdatum : 08/10/2018
- Voorziena uitvoeringstermijn : 250 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 384 kalenderdagen

De lange uitvoeringstermijn is het gevolg van de voorbereidingstijd die aannemer Six nam vooraleer de plaatsing werd gestart.



Vóór de aanvang van de werken werd een modelappartement opengesteld zodat de bewoners de gelegenheid kregen de installatie te bekijken. Er werd eveneens uitleg gegeven over het verloop van het renovatieproject.

Dudzele, Loppem en Sint-Michiels: vernieuwen CV-installatie in 38 woningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : D'hollander - Depagas
- Bestelbedrag : 115.100 euro
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 05/06/2019
- Uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen

Eernegem, Kapelhoek en Kuipersbos: vernieuwen CV-installatie in 35 woningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Vandebussche - Lampo
- Voorlopige oplevering : 10/01/2020
- Bestelbedrag : 110.297,10 euro
- Eindbedrag : 113.218,73 euro
- Meerwerken : 2.921,63 euro
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 23/04/2019
- Uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen

Oedelem en Sint-Joris: renovatie platte daken van 9 woningen

- Ontwerper : architect Els Bouckhout
- Aannemer : DLC dak- en gevelwerken
- Voorlopige oplevering : 12/02/2019
- Bestelbedrag : 81.991,96 euro
- Eindbedrag : 80.901,22 euro
- Minwerken : 1.090,74 euro
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 15/06/2018
- Uitvoeringstermijn : 140 kalenderdagen
- Subsidies VMSW : geen budget in 2019
- Subsidies Fluvius : 1.811,52 euro

In deze renovatie werden de laatste daken van alle woningen (beschermd volume) uit Oedelem en Sint-Joris aangepakt en geïsoleerd. Met uitzondering van een aantal garages waar de roofing nog vernieuwd moet worden zijn alle woningen in groot-Bernem voorzien van dakisolatie.



Oedelem, Den Akker 78 – Oostkamp, Tulpenstraat 38, 39, 57, 62 – Loppem, Guido Gezellestraat 3 – Sint-Andries, Eigen Heerd 3 en 11: interne renovatie

De interne renovatie van deze acht woningen ging van start na het bouwverlof van 2018.

De woningen werden afgewerkt en terug verhuurd in 2019.

In 2020 start een nieuwe fase renovaties in de Tulpenstraat te Oostkamp, er zullen opnieuw drie leegstaande woningen intern gerenoveerd worden. Het is de bedoeling om de woningen in de Tulpenstraat gefaseerd intern te renoveren gezien de woningen verwarmd worden met een Brinck-installatie. Dit is een verwarmingsinstallatie (op gas) die warme lucht laat circuleren doorheen kokers in de woning. Er zijn dus geen radiatoren aanwezig. Bij een defecte installatie is een depannage problematisch. Gezien deze verwarmingsproblematiek en de leeftijd van de woningen met de daaruit voorkomende slijtage wensen wij de komende jaren de resterende 17 woningen grondig te renoveren in meerdere fases.

- Subsidie VMSW : 3.799,25 euro
- Subsidie Fluvius : 3.041,82 euro



Voor en na de interne renovatie
Tulpenstraat 39 te Oostkamp



Oostkamp: K. Cardeynplein en Varsenare: Provenhofstraat: 6 + 5 woningen: renovatie en isolatie platte daken

Voor beide groepen gelijkvloerse woningen zijn de platte daken aan renovatie toe. Er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om voldoende dakisolatie te plaatsen.

- Ontwerper : arch. Bouckhout
- Dossieropmaak : voorjaar 2019
- Offertevraag : 29/05/2019
- Aannemer : Crabbé dakwerken
- Bestelbedrag : 110.146,82 euro
- Subsidies VMSW : 17.874 euro voorschot
- Subsidies Fluvius : wordt aangevraagd na de werken



In het najaar van 2019 werden de daken van de woningen K. Cardeynplein in Oostkamp uitgevoerd. In het voorjaar van 2020 volgde de groep in de Provenhofstraat in Varsenare.

Ruddervoorde: Marjoleinstraat e.a.: renovatie buitenschrijnwerk van 16 bel-etage woningen

In 2016/2017 werd door Bekaert Building Company het buitenschrijnwerk van 57 woningen in Oostkamp en Ruiselede vernieuwd. In dit dossier was de mogelijkheid voorzien om - bij een goed verloop van dit project - een uitbreiding te bestellen.

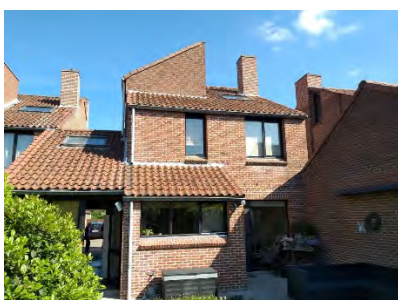
- Ontwerper : architect Deryckere
- Aannemer : Bekaert Building Company
- Bestelbedrag : 270.239,54 euro
- Uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Financiering : NFS 3
- Startdatum : 15 oktober 2019



Sint-Andries, Molenijzer/Molenroede : gevelrenovatie van 31 woningen

- Voorlopige oplevering : 23/08/2019
- Ontwerper : Arch. Dewanckele
- Aannemer : Batsleer
- Opening der biedingen : uitbreiding van project Varsenare-Wenduine
- Bestelbedrag : 122.204,90 euro
- Eindbedrag : 120.220,20 euro
- Minwerken : .9792,68 euro
- Prijsherziening : 7.807,99 euro
- Financiering : NFS3
- Startdatum : 19/11/2018
- Voorziene uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 210 kalenderdagen

Aannemer Batsleer voerde in de periode 2016/2017 gevelrenovatiwerken uit bij 43 woningen in Wenduine en Varsenare. Gelet op het goede verloop van deze werken werd de aannemer gevraagd om een uitbreiding op dit dossier uit te voeren, aan dezelfde eenheidsprijzen + herziening. In Molenijzer/Molenroede werden bij 31 woningen alle gevels geïnspecteerd, het voegwerk vernieuwd, de kant- en nokpannen vernieuwd en tuinmuren gesloopt en hermetst.



Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 7 appartementen

Afgelopen jaren werden al heel wat adressen uit deze groep van 30 appartementen gerenoveerd. Er werd in 2019 offerte opgevraagd om 7 adressen op afroep (volgens leegstand komende 3 jaar) te renoveren.

blok 69		blok 68		blok 67		blok 66		blok 65	
69/0201	69/0202	68/0201	68/0202	67/0201	67/0202	66/0201	66/0202	65/0201	65/0202
69/0101	69/0102	68/0101	68/0102	67/0101	67/0102	66/0101	66/0102	65/0101	65/0102
69/0001	69/0002	68/0001	68/0002	67/0001	67/0002	66/0001	66/0002	65/0001	65/0002

Jaar van renovatie:

2012
2013
2014
2017
2018

	Ruwbouw	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	€ 43.696,50	€ 13.295,52	€ 45.115	€ 51.225,30	€ 36.435
Firma	Calleeuw Loppem	Electro Depauw Wingene	TSVB Torhout	Tegelbedrijf Provijn Nevele	Hornicub Brugge

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

Derde en laatste fase in een renovatiecyclus waarbij in eerste instantie de buitenschil gerenoveerd werd (buitenschrijnwerk, dak, terrassen). Door middel van verhuisbewegingen werden de appartementen in leegstand gebracht. De bewoners die verhuizen krijgen steeds de mogelijkheid om na de renovatie terug te keren naar hun oorspronkelijk appartement.

- Voorlopige oplevering : 07/08/2019
- Ontwerper : Architecten Groep III
- Aannemer : Maes & Coucke
- Opening der biedingen : 20/06/2018
- Bestelbedrag : 401.906,27 euro
- Eindbedrag : 420.445,85 euro
- Meerwerken : 14.472,20 euro
- Prijsherziening : 4067,38 euro
- Boete (vertraging) : nihil
- Financiering : NFS 3
- Startdatum : 12/11/2018
- Voorziene uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen



Sint-Andries, Ter Lindehof: plaatsen van een fietsenberging

Bij de planopmaak voor de te renoveren duplexappartementen werd vastgesteld dat het onmogelijk was om genoeg bergingsruimte te voorzien om een fiets te stallen. Daarom werd besloten om een fietsenberging te plaatsen op de site. Het grasplein tussen de verschillende woonblokken leent zich daar uitstekend toe. Er is plaats voor 32 fietsen. De fietsenstalling wordt voorbehouden voor de bewoners van de duplexappartementen.

Afsluitend voorziet Vivendo nog het vernieuwen van alle paden en terrassen waar nodig op de site.

- Ontwerper : Architecten Groep III
- Offertevraag : 26/06/2019
- Aannemer : Velopa
- Bestelbedrag : 20.753 euro
- Uitvoering werken : december 2019



Sint-Michiels, Stokveldewijk: renovatie gebouwschil van 50 woningen

In 2019 werden de renovatiewerken m.b.t. de 50 woningen in Stokveldewijk verdergezet.

Lot dakwerken

- Aannemer : Six
- Voorlopige oplevering : 13/09/2018
- Waarborg VO6 + VO7 : 60.000 euro
- VO4 : niet uitgevoerde werken : 8.804,05 euro
- Voorziene uitvoeringstermijn afwerking VO6 : 30 kalenderdagen
- Effectieve uitvoeringstermijn afwerking VO6 : 286 kalenderdagen
- Boete (vertraging) op de VO6 : 25.600 euro
- Subsidies Fluvius : 7.186,20 euro

Voor het lot dakwerken diende nog een uitgebreide lijst met slecht uitgevoerde werken aangepakt te worden. Uiteindelijk waren deze afgewerkt op 26/06/2019. Aangezien bepaald werd bij de oplevering van 13/09/2018 dat aannemer Six de slecht uitgevoerde werken binnen een termijn van 30 kalenderdagen diende uit te voeren was de aannemer ook hier in termijnoverschrijding (256 kalenderdagen) en werd een bijkomende boete van 25.600 euro toegepast.

Lot gevelrenovatie

• Aannemer	: PIC Renodecor
• Voorlopige oplevering	: 13/09/2018
• Waarborg VO6	: 87.500 euro
• Voorziene uitvoeringstermijn afwerking VO6	: 40 kalenderdagen
• Effectieve uitvoeringstermijn afwerking VO6	: 183 kalenderdagen
• Boete (vertraging) op de VO6	: 14.300 euro
• VO5: waardevermindering	: -20.510,38 euro
• VO4: niet uitgevoerde werken	: -11.079,5 euro
• Subsidie Fluvius	: 23.639,25 euro

Voor het lot gevelwerken diende eveneens een uitgebreide lijst met slecht uitgevoerde werken aangepakt te worden. Vooral de gevelbekleding bij de bel-etagewoningen vertoonde heel wat technische en esthetische mankementen. De aannemer voerde een aantal herstellingswerken uit die opnieuw onvoldoende waren. Op 15/03/2019 werd beslist om de werkzaamheden door PIC Renodecor stop te zetten en de slecht uitgevoerde werken op te leveren. Ook hier was de aannemer in termijnoverschrijding en werd een boete van 14.300 euro toegepast. Op de slecht uitgevoerde werken werd een waardevermindering toegepast.

Lot buitenschrijnwerk

• Voorlopige oplevering	: 13/02/2019
• Ontwerper	: LMS Vermeersch
• Aannemer	: Pierret Projects
• Opening der biedingen	: 09/11/2016
• Bestelbedrag	: 717.236,04 euro
• Financiering	: FS 3
• Startdatum	: 02/05/2017
• Dading	: 07/09/2018
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 240 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 651 kalenderdagen
• Bestelbedrag tgv dading	: 499.489,44 euro
• Eindbedrag	: 449.781,57 euro
• Minwerken	: 20.306,51 euro
• Waardevermindering	: 28.946,34 euro
• Prijsherziening	: 24.519,45 euro
• Boete (vertraging)	: 24.974,47 euro
• Subsidie Fluvius	: in aanvraag

Gelet op het moeizame verloop van de werf werd op 07/09/2018 een dading opgesteld tussen Pierret Projects en Vivendo. In deze dading werd besloten om :

- de posten sectionaalpoorten en nog niet geplaatste balustrades uit het dossier te halen
- de buitenschrijnwerkelementen (die reeds geproduceerd werden) alsnog te plaatsen
- de afwerking van de schrijnwerkelementen op de adressen waar deze nog niet aangevat waren uit het dossier te halen

Deze verminderde opdracht werd uiteindelijk opgeleverd op 13/02/2019. Ook nu waren nog niet alle schrijnwerkonderdelen geplaatst en waren er heel wat zaken m.b.t. de geplaatste elementen niet in orde. Er werd besloten de werken met aannemer Pierret volledig stop te zetten.

In afwerking van deze werf werden een aantal nieuwe bestellingen geplaatst:

Sectionaalpoorten

- Opening biedingen : 26/09/2018
- Aannemer : Montré & Laga
- Bestelbedrag : 56.802,58 euro
- Uitvoeringstermijn : najaar 2018: plaatsing
jan - maart 2019: afwerking met tussenpanelen

Balustrades

- Opening biedingen : 05/11/2018
- Aannemer : Maene
- Bestelbedrag : 35.286,82 euro
- Uitvoeringstermijn : 2018: opmeting
2019: uitvoering en afwerking

Revisie gevelbekleding bel-etagewoningen

- Opening biedingen : 02/04/2019
- Aannemer : Naeye
- Bestelbedrag : 34.739 euro
- Uitvoeringstermijn : 2^{de} helft 2019

Subsidies VMSW

- Voorschot 2017 : 594.394,94 euro
- Restsaldo 2020 : 117.546,16 euro



Zedelgem, De Linde II en III: renovatie platte daken van 34 woningen

In 2016/2017 werd door Zolderse Dakprojecten de dakdichting van 198 woningen gerenoveerd. In dit dossier was de mogelijkheid voorzien om bij een goed verloop van dit project, een uitbreiding te bestellen.

In De Linde werden dakwerken besteld voor de 24 woningen in de Sperreweg, een aantal woningen uit de groep De Linde II en een wederingekochte woning. Uiteraard werden deze platte daken van de nodige dakisolatie voorzien.

- Aannemer : Zolderse Dakprojecten
- Bestelbedrag : 216.143,53 euro
- Uitvoeringsperiode : najaar 2019/voorjaar 2020
- Financiering : NFS3
- Start werken : 20/09/2019
- Subsidie VMSW : 40.353,60 euro (voorschot)
- Subsidie Fluvius : aanvraag in 2020

Zedelgem, Veldegem en Aartrijke: renovatie gebouwschil van 115 woningen

- Ontwerper : Arpro Architecten
- Goedkeuring voorontwerp : 27/10/2017
- Goedkeuring definitief ontwerp : 21/08/2018
- Raming : 4.610.651,98 euro
- Subsidie VMSW : 69.826,64 euro (voorschot)
- Subsidie Fluvius : aanvraag in 2020

Gelet op het feit dat het hier over de renovatie van heel wat woninggroepen gaat - met een diverse projectinhoud én op verschillende locaties - werd besloten om dit dossier niet te gunnen als totaalproject. Er werd besloten om per woninggroep te focussen op wat hoogdringend is.

Plaatsen nieuwe condenserende en hoogrendements CV-ketels op 128 adressen



Naast de projectgebonden vervanging van CV-ketels op 93 adressen zijn er in 2019 ook 35 nieuwe CV-ketels op gas geïnstalleerd ter vervanging van defecte of versleten ketels.

- op 123 adressen is de warmwaterproductie via boilers uitgeschakeld en gebeurt dit nu door de nieuwe ketel
- de meeste ketels kwamen in 2019 nog in aanmerking voor een tegemoetkoming van de VMSW (800 euro/ketel) maar door de beperkte middelen en het stopzetten van dit premiestelsel zijn er maar voor 32 CV-ketels premies uitbetaald

Dakisolatie

In 2019 werden 62 woonegelegenheden van dakisolatie voorzien. De dakisolatie werd geplaatst als onderdeel van een renovatie van platte daken van deze woningen:

- 23 woningen in Assebroek
- 9 woningen in Beernem
- 6 woningen in Oostkamp
- 24 woningen in Zedelgem

Toestand dakisolatie	2018	2019
Appartementen geïsoleerd	1.061	1.061
Appartementen niet geïsoleerd	0	0
Woningen met hellend dak geïsoleerd	1.345	1.345
Woningen met hellend dak beperkt geïsoleerd	136	136
Woningen met plat dak geïsoleerd	393	455
Woningen met plat dak beperkt geïsoleerd	193	131

Overzicht enkel glas (volledig of deels)	2018	2019
Woningen	62	62
Appartementen	10	10



In bovenstaande lijst zijn volgende woningen met beperkt geïsoleerd dak opgenomen: 136 met hellend dak en 131 met plat dak. Dit gaat meestal over woningen uit de bouwperiode midden jaren '80. Toen werd algemeen gestart met het plaatsen van dakisolatie. Na onderzoek blijkt dat deze woningen over beperkte dakisolatie beschikken maar voldoende om te beantwoorden aan de Vlaamse dakisolatienorm 2020.

Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies

Vlaams Klimaatfondssubsidies (globale renovaties: meerdere energiebesparende maatregelen in 1 dossier)

	2016	2017	2018	2019
Aantal dossiers	12	9	3	0
Gefactureerd of geraamd	34.992 €	900.513 €	2.006.187 €	0
Premies	21.799 €	748.302 €	658.189 €	0
Uiteindelijke kost	13.194 €	152.211 €	1.347.998 €	0
% kost in totaal factuur	38%	17%	67%	0

Dakisolatie (individuele dossiers)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal dossiers	178	141	152	110	31	7	2	9
Gefactureerd	260.771 €	189.331 €	218.336 €	276.231 €	186.841 €	397.373 €	78.105 €	439.182 €
Premies	159.537 €	137.680 €	209.778 €	166.607 €	53.654 €	352.922 €	18.713 €	83.227 €
Uiteindelijke kost	101.234 €	51.651 €	8.558 €	109.624 €	133.187	44.451 €	59.391	355.955 €
% kost in totaal factuur	39%	27%	4%	40%	71%	12%	76%	81%

Condensatieketels (individuele dossiers)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal dossiers	73	92	144	174	255	101	45	3
Gefactureerd	162.470 €	200.099 €	326.761 €	378.046 €	691.957 €	404.011 €	155.396 €	802.516 €
Premies	58.400 €	73.600 €	111.200 €	115.200 €	201.600 €	90.400 €	36.000 €	25.171 €
Uiteindelijke kost	104.070 €	126.499 €	215.561 €	262.846 €	490.357 €	313.611 €	119.396 €	777.344 €
% kost in totaal factuur	64%	63%	57%	70%	71%	78%	77%	97%

Superisolerende beglazing (individuele dossiers)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal dossiers	6	68	5	2	2	5	3	5
Gefactureerd	105.193 €	266.490 €	1.703.563 €	1.570.393 €	1.681 €	2.794.459 €	74.296€	355.388 €
Premies	18.784 €	93.031 €	380.008 €	362.050 €	151 €	572.486 €	17.466 €	90.029 €
Uiteindelijke kost	86.409 €	173.460 €	1.323.555 €	1.208.343 €	1.530 €	2.221.900 €	56.830 €	265.359 €
% kost in totaal factuur	82%	65%	78%	77%	91%	80%	76%	75%

Zonneboilers (individuele dossiers)

	2017	2018	2019
Aantal dossiers	15	0	2
Gefactureerd of geraamd	38.960 €	0	80.966 €
Premies	22.500 €	0	36.000 €
Uiteindelijke kost	16.460 €	0	44.966 €
% kost in totaal factuur	42%	0	56%

Totalen subsidies

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal dossiers	257	301	301	286	300	137	53	19
Gefactureerd	528.434 €	655.920 €	2.248.660 €	2.224.670 €	915.471 €	4.535.316 €	2.313.985 €	1.678.052 €
Premies	236.721 €	304.311 €	700.986 €	643.857 €	277.203 €	1.786.683 €	730.170 €	234.428 €
Uiteindelijke kost	291.713 €	351.610 €	1.547.674 €	1.580.813 €	638.268 €	2.748.633 €	1.583.815 €	1.443.62 €
% kost in totaal factuur	55 %	54%	69%	71%	70%	61%	68%	86%

RENOVATIES IN 2020 EN LATER

Beernem, Sint-Joris: renovatie platte daken garages van 13 woningen

- Ontwerper : arch. Bouckhout
- Dossieropmaak : voorjaar 2019
- Offertevraag : 27/11/2019
- Aannemer : dakwerken Gevens
- Bestelbedrag : 67.008,14 euro
- Startdatum : 01/04/2020
- Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen

Brugge, Kartuizerwijk: renovatie van 69 gezinswoningen

In 2019 werd door de VMSW een voorontwerpdossier goedgekeurd. Bij de verdere ontwikkeling van dit dossier werd vastgesteld dat:

- de woningen heel wat in een renovatie nagenoeg onoplosbare technische problemen vertonen
- de indeling van de woningen - rekening houdend met een comfortabele bewoning en rationele bezetting - soms ingrijpend dient gewijzigd te worden

LMS Vermeersch kreeg dan ook de opdracht om de mogelijkheden mbt mogelijke vervangingsbouw te bekijken.

Gelet op de ligging (intramuros) is de zienswijze van stad Brugge hierin een meebepalende factor.

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Gebouwonderdelen : gevels, daken, buitenschrijnwerk en aanbouw
- Goedgekeurd voorontwerp (VMSW) : 29/01/2019



Brugge, Kartuizerwijk: vernieuwen van CV-installatie in 22 woningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Vandenbussche-Lampo
- Offertevraag : 16/12/2019
- Bestelbedrag : 57.039,05 euro
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene startdatum : 20/01/2020
- Voorziene uitvoeringstermijn : 75 kalenderdagen

Brugge, Zilverpand: renovatie keukens

Gelet op het feit dat intussen alle lopende projecten in het Zilverpand (buitenschil 2017/2018, elektrisch dossier 2019) uitgevoerd zijn, wordt het dossier keukens heropgenomen. De bedoeling is om in dit dossier de huurders bij de opmaak van het definitief ontwerp inspraak te geven mbt de samenstelling en afwerking van de keukenmeubelen. Hiervoor wordt samengewerkt met Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen die methodiek en assistentie bij een denkmoment levert.

- Ontwerper : architect G. Debruyne
- Raming : 655.392 euro
- Goedgekeurd voorontwerp : 27/11/2017
- Vermoedelijke uitvoering : 2020/2021

Jabbeke, Koornblomme : gefaseerde renovatie van 23 woningen

- Ontwerper : arch. J. Claeys
- Dossieropmaak : voorjaar 2020
- Raming : 230.000 euro
- Openbare aanbesteding : eind 2020
- Uitvoering : 1^{ste} fase in 2021

Oedelem, Herfststraat: renovatie gebouwschil van 11 woningen

In dit dossier wordt het buitenschrijnwerk vernieuwd, de gevels gereinigd, hervoegd en nadien geïsoleerd. Aangezien er heel wat problemen zijn ter hoogte van de muurvoeten moeten ook hiervoor werken uitgevoerd worden. Ook de paden rond de woningen en terrassen worden vernieuwd. Gezien de daken in een eerdere fase geïsoleerd werden (met uitzondering van platte daken), moeten geen noemenswaardige dakwerken ingepland worden.

In 2019 werd een offertevraag gehouden om de diverse loten te gunnen. Enkel voor het lot dakwerken zat het inschrijvingsbedrag onder het drempelbedrag openbare aanbesteding. De andere loten zullen voorjaar 2020 gegund worden tgv een openbare aanbesteding.

- Ontwerper : architect Bart Verstaen
- Raming : 351.877,58 euro
- Goedgekeurd voorontwerp : 23/08/2018
- Goedgekeurd definitief ontwerp : 03/07/2019
- Offertevraag 18/12/2019 : lot dakwerken – te gunnen Logghe-Prinsie: € 95.030,75
- Openbare aanbesteding 28/02/2020 : lot ruwbouwwerken – te gunnen voorjaar 2020
lot buitenschrijnwerk – te gunnen voorjaar 2020
lot omgevingswerken – te gunnen voorjaar 2020
- Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen
- Subsidies VMSW : aanvraag in 2020
- Subsidies Fluvius : aanvraag in 2020



Sint-Andries, Diksmuidse Heirweg: 18 appartementen en 1 woning: dakwerken

- Ontwerper : architectenbureau Bouckhout
- Dossieropmaak : voorjaar 2020
- Opmaak asbestinventaris : 26/02/2020
- Raming : 100.000 euro
- Offertevraag : midden 2020
- Uitvoering : voorjaar 2021

Sint-Andries, Steentje: renovatie gevels

Nagenoeg alle zuid-west-georiënteerde gevels van de 77 woonegelegenheden in deze wijk vertonen sedert geruime tijd een afschilferende gevelsteen.

Arch. Dewackele onderzoekt de mogelijkheden om hiervoor een oplossing te bieden.

Sint-Andries, Ter Lindehof: omgevingwerken

Heraanleggen van de privatieve voetpaden en de aanleg van terrassen per gelijkvloers appartement

- Dossieropmaak en offertevraag : voorjaar 2020
- Uitvoering : 2^e helft 2020

Sint-Michiels: Boterbloem, Korenbloem, Klaproos, Eglantier, Zonnebloem: renovatie gebouwschil

In 2019 werd het definitief ontwerp verder afgewerkt. Er werd alsnog beslist om niet met aparte loten te werken maar 1 hoofdaannemer vast te leggen voor het totale project.

De uitvoering dient gefaseerd te gebeuren in 3 fases aan 250 kalenderdagen per fase, een fase mag pas opgestart worden als de vorige afgewerkt is.

- Fase 1 : de Zonnebloem
- Fase 2 : de Korenbloem en de Boterbloem
- Fase 3 : de Klaproos en de Eglantier
- Ontwerper : Buro Nova
- Raming : 5.094.695 euro
- Goedgekeurd voorontwerp : 28/11/2017
- Goedgekeurd definitief ontwerp : 03/04/2019
- Openbare aanbesteding : 03/12/2019

In de openbare aanbesteding van 03/12/2019 werden 3 attesten goede uitvoering van gelijkaardige projecten opgevraagd. Geen enkele inschrijver kon deze afleveren. Het dossier wordt in 2020 heraanbesteed, bij de inschrijving dient dan slechts 1 attest goede uitvoering van een gelijkaardig project gevoegd te worden.



Wenduine, Walvis- en Zeehondstraat: drainage en heraanleg tuinen van 6 woningen

Dit dossier vond zijn oorsprong in het feit dat tgv de inplanting van de woningen en de grondsamenstelling (kleigrond) het regenwater niet afgevoerd wordt. In natte winterperiodes komen de tuinen deels onder water te staan.

Bij een eerste offertevraag in 2018 werd het dossier niet gegund wegens een te hoge prijs. Het dossier werd intussen herwerkt: enkel de tuinen zelf maken nu deel uit van het dossier. Er wordt per woning een regenwaterput voorzien.

- | | |
|----------------|------------------------|
| • Ontwerper | : studiebureau Plantec |
| • Offertevraag | : 27/11/2019 |
| • Aannemer | : firma Seru, Veurne |
| • Bestelbedrag | : 101.214,30 euro |
| • Uitvoering | : najaar 2020 |

Geplande renovatie cv-installaties in 2020

- Moerkerke: Halve Maanstraat
- Oostkamp: Beukenhof
- Ruddervoorde: Kruidenstraat
- Sint-Andries: Molenijzer - Molenroede en Diksmuidse Heerweg
- Sijsele: Nieuwe Weg
- Zwevezele: Belgiëlaan en Tramstraat

ONDERHOUD EN HERSTEL

Oedelem, pastorie Oostveld: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Marnix Lycke
- Offertevraag : 16/04/2019
- Bestelbedrag : 4.159,39 euro
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene startdatum : 02/09/2019
- Voorziene uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen

Oostkamp, Nieuwenhove: onderhoudsschilderwerken aan 67 woningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Decoratie De Grande
- Offertevraag : 15/04/2019
- Bestelbedrag : 44.880,80 euro
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene startdatum : 05/08/2019
- Voorziene uitvoeringstermijn : 75 kalenderdagen
- Uitvoering : de werken zijn gestart in het najaar 2019 en zullen afgewerkt worden in het voorjaar van 2020

Sint-Andries, Eigen Heerd: onderhoudsschilderwerken aan 28 woningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : FDK
- Offertevraag : 22/08/2018
- Bestelbedrag : 11.174,56 euro
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene startdatum : 23/04/2019
- Voorziene uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen
- Uitvoering : in het voorjaar van 2020 zullen de schilderwerken hernomen worden. De werken zijn dus nog niet afgewerkt.

Zedelgem, De Linde : onderhoudsschilderwerken aan 133 woningen

- Ontwerper : Arpro Architecten
- Aannemer : V-decor
- Offertevraag : 30/10/2018
- Bestelbedrag : 56.975,73 euro
- Financiering : eigen middelen
- Voorziene startdatum : 15/04/2019
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Project afgewerkt : 30/10/2019

Geplande projecten onderhoud en herstel in 2020 en later

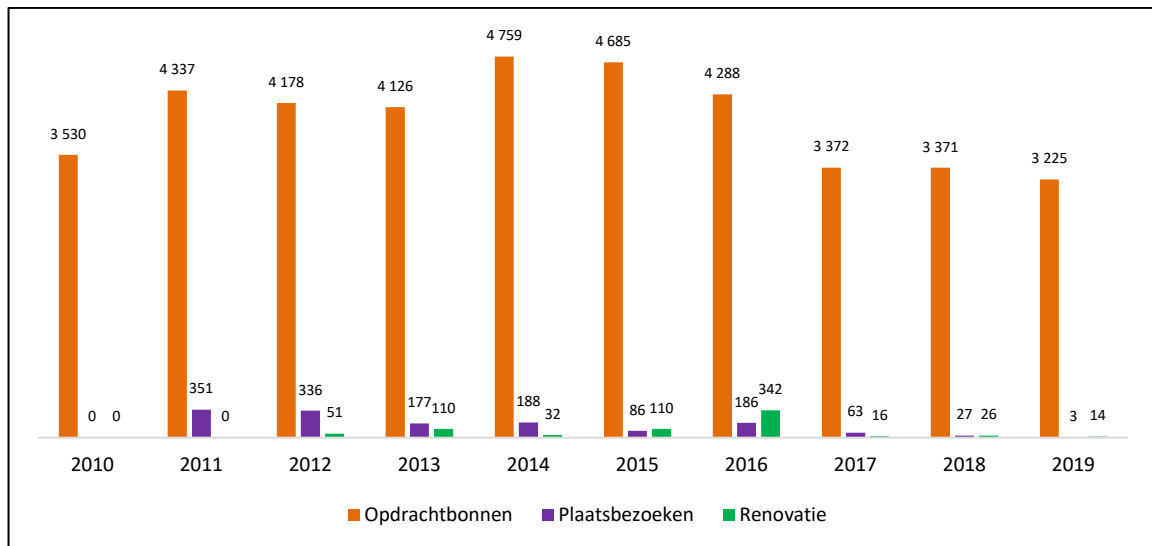
- Loppem, Stationswijk : onderhoudsschilderwerken aan 16 woningen
- Zwevezele, Tramstraat : onderhoudsschilderwerken aan 8 woningen

Opdrachtbonnen onderhoud en herstel



Met 3.225 opdrachtbonnen wordt de ingezette daling uit 2017 en 2018 bestendig. Dit kon verwacht worden gezien het aantal en de grootte van de renovatieprojecten op hetzelfde niveau is gebleven (waardoor er minder individuele herstellingen nodig zijn) en het onderhoudscontract met Engie-Cofely. Dit onderhoudscontract leidt tot minder afzonderlijke opdrachtbonnen voor kleine herstellingen aan sanitair, elektriciteit, CV en ventilatie.

Tot slot: het aantal plaatsbezoeken is verminderd omwille van de verdere digitalisering van onze diensten. Veel afspraken worden rechtstreeks door onze medewerkers in de agenda's ingepland (wat ook de dienstverlening naar de klanten toe verbetert).



Firma ENGIE Cofely staat VANAF 1 JANUARI 2017 in voor het wettelijk onderhoud.

NIEUW!

VANAF 1 JANUARI 2017 belt u eveneens GRATIS naar ENGIE Cofely bij problemen met uw verwarming, warm water (boilers), sanitair, elektriciteit of ventilatie.

(24 U OP 24 U BEREIKBAAR)

ENGIE Cofely 0800 99 700



2019: 3.137 interventies
 2018: 3.537 interventies
 2017: 3.610 interventies

Zónder het reguliere onderhoud

Nieuw ENGIE Cofely staat in voor het onderhoud en de pechverhelping

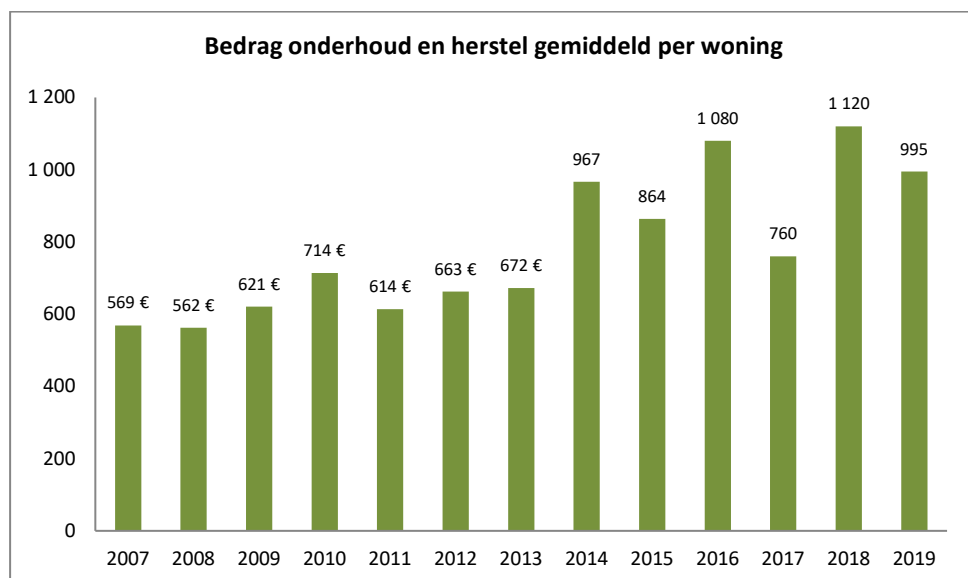
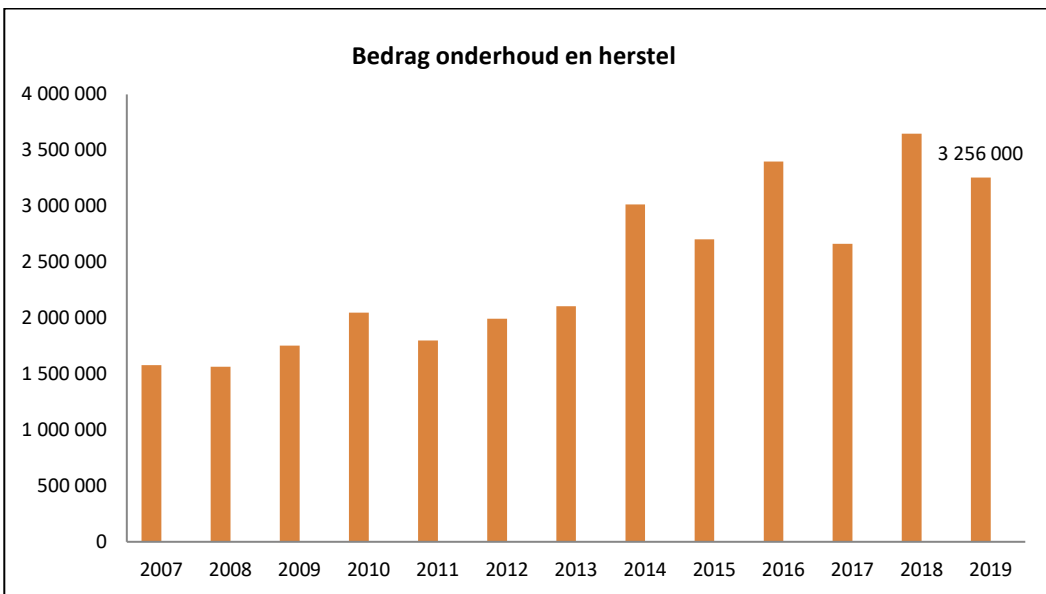
Onderhoud wettelijk nazicht van verwarmingsketels, elektrische verwarming, ontkalken van boilers, vervangen van filters en batterijen en nu ook het kuisen van de schouwen.

Rechterverhelping hebt u bv. een probleem met een lekkende kraan of sifon? Blijft uw toilet doorlopen? Is de verwarming of elektriciteit uitgevallen? Hebt u geen warm water? Kan u geen regenwater meer oppompen? Dan belt u vanaf nu ook naar **ENGIE Cofely 0800 99 700**

Voor alle andere problemen aan uw woning of appartement kan u nog steeds bellen naar het Technisch Call Centrum van Vivendo op 050/44 61 14

Evolutie bedragen onderhoud en herstel

Totaalbedrag	3.256.000 euro	
Kost per woning	995 euro	
Subsidies	87.235 euro	
Nettobedrag onderhoud en herstel	3.168.765 euro	
Kost per woning na subsidie	968 euro	
Investering in energiezuinige maatregelen	2.313.985 euro	(deels vervat in het totaalbedrag)
Gecumuleerde subsidie	730.170 euro	(waaronder de vermelde subsidies)



WONEN

OVERZICHT PATRIMONIUM

Het patrimonium op 31/12/2019

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	427	28	10	49	11			2		34	3		137	134	152	4		2
OEDELEM	165	11	2	5	4				6	18	9	3	58	6	78	23		
SINT JORIS	73	8		16	3								27	45		1		
NIEUWMUNSTER	24												0		24			
DAMME	4		3	1									4					
SJUSELE	128	27	2	32	15	1							77	22	10	19		
OOSTKERKE	29			2	3								5	21		3		
MOERKERKE	127		16	36		1							53	5	63	6	9	
LAPSCHURE	1			1									1					
BRUGGE	358	6	22	61	23	1		70	86	66	9		344			14		
ASSEBROEK	268	3	11	100	1			10	26	37			188	61		19		
SINT KRUIS	376			37	6				18	54			115	36	212	13		
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	491	19	28	120	9		6		103	109	3	5	402	32	48	9		8
SINT PIETERS	112			33						38	33		104	4		4		
SINT MICHELS	694	12		54	17				32	176	41		332	330	21	11		24
ZEEBRUGGE			1	4					4	2			11		5			
WENDUINE	75			8	1	10							19	54		2		
EERNEGEM	125		33	38	8					40			119	3		3	18	26
JABBEKE	82			26	1								27	29	19	7	12	
SNELLESEM	32												0		32			
STALHILLE	9												0		9			
VARSENARE	115	12		15	2	3			7	18	3		60	42		13		
ZERKEGEM	6			3	3								6					
OOSTKAMP	863	42	15	211	12				1	51	10		342	168	325	28	44	
RUDDERVOORDE	138	9	7	14	26								56	5	70	7	4	
MOERBRUGGE	28	28											28					
RUISELEDE	112	18	22	19	9								68	42		2		
ZWEVEZELE	109	8	23	41									72	30	7		20	8
ZEDELGEM	535	32	1	232	41			19		5	1		331	150	35	19	35	
LOPPEM	218	28	1	60	1								90	82		46		
VELDEGEM	49	6		7	6								19	29		1	8	
AARTRUKE	197	16		43	13								72	44	67	14	22	
RAMSKAPELLE	12												0		12			
HEIST	55												0		55			
TORHOUT	208												0		208			
TOTALEN	6 574	323	200	1 350	226	16	6	101	283	648	112	8	3 273	1 555	1 477	285	248	68
		2 121						1 152					3 273	3 317				
		3 273																

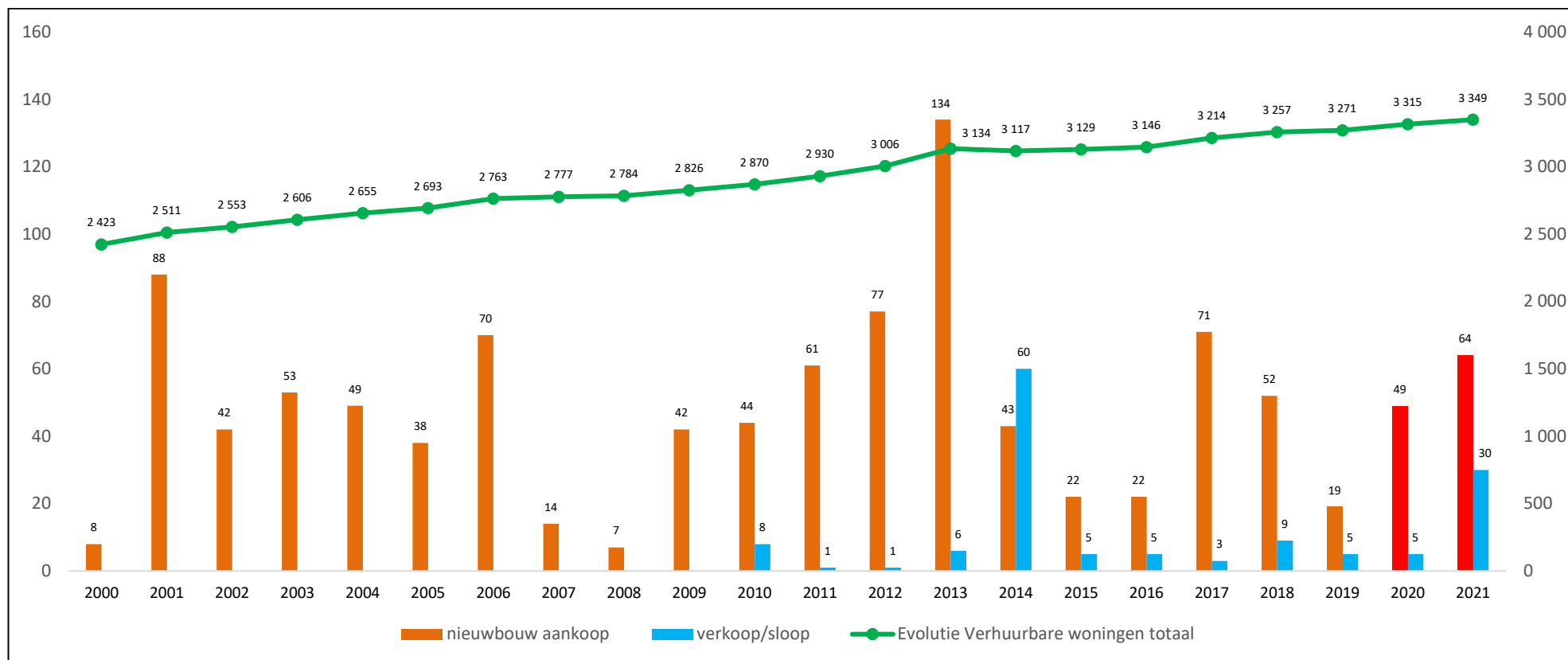
Verhuurbare woongelegenheden op 31/12/2019: samenvatting

Toestand 31/12/2018		3.257 huurwoongelegenheden
Nieuwbouw	Sijsele, Poortstraat	+ 15 woningen
Aankoop woning	Oostkamp, Jan Van Eyckstraat 12 Zedelgem, Schattingbeekstraat 104 Zedelgem, Lindestraat 43 Zedelgem, Schattingbeekstraat 5 Zedelgem, Azalealaan 8 Ruddervoorde, Tijnstraat 19	+ 6 woningen
Verkoop	Jabbeke, Koornblomme 40	-1 woning
Sloop	Sint-Andries, Van Leeg Tot Zand	- 4 woningen
Toestand 31/12/2019		3.273 huurwoongelegenheden

Vivendo verhuurt eveneens

- 993 autostandplaatsen/garages waarvan 729 effectief verhuurd op 31/12/2019
- 1 gemeenschapsvoorziening Sint-Michiels: Dorpsstraat 132-135
- 2 handelspanden Oostkamp: Kortrijksestraat en Assebroek: Voorslag 1 bus 1
- 1 parochiecentrum Torhout: Beerstraat

Evolutie van het huurpatrimonium 2000 – 2019 + Prognose 2020 – 2021



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	84	85	86
BEERNEM												1			14			7			12			26				
OEDELEM												4							4					11				
SINT JORIS														2				25										
NIEUWMUNSTER																												
DAMME																												
SIJSELE												16					10					13				16		
OOSTKERKE																			5									
MOERKERKE																									9	4		
LAPSCHURE																												
BRUGGE																					124							
ASSEBROEK																					29	16		1				
SINT KRUIS		2															17	8							6			
KOOLKERKE										1								39					2					9
DUDZELLE																							2	12				
LISSEWEGE																												
SINT ANDRIES	1		8		27					77			17									77		31				19
SINT PIETERS																										71		
SINT MICHELS						21				96		6	36				34		39	50					46			
ZEEBRUGGE																												
WENDUINE										9								7			3							
EERNEGEM																								23				
ICHTEGEM																												
JABBEKE																			5					11	11			
SNELLEGEM																												
STALHILLE																												
VARSNARE												5										27						
ZERKEGEM																												
OOSTKAMP									20	4							91		10		45	17	33	23			12	
RUDDERVOORDE																									26		16	
MOERBRUGGE																		28										
RUISELEDE																6		21					14					
ZWEVEZELE												1																
ZEDELGEM						10		13				27		26	71	23	128	1						25				
LOPPEM									16											22				19	11		7	
VELDEGEM																			16									
AARTRIJKE													9	6					10							16	8	
DE HAAN																												
RAMSKAPELLE																												
HEIST																												
TORHOUT																												
TOT/JAAR	1	2	8	0	27	10	21	13	16	98	109	48	6	60	91	59	252	108	112	22	249	203	76	157	63	153	43	28

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	15	16	17	18	19	TOT.
			10																	6	25			12				24	137	
												4										32				3			58	
																													27	
																													0	
							2				2																		4	
			6												1													15	77	
																													5	
								6				2				10					8						14		53	
								1																					1	
69	9	8	12					31			38		10					7		16		20							344	
				41	6							27	19	20								8	21						188	
				8							48								24		2								115	
																													51	
				15										6			10												45	
																								10					10	
					10								20						8		18		80					9	402	
				12											21														104	
																							4						332	
																										11			11	
																													19	
									12			13				23				8							40		119	
																													0	
																													27	
																													0	
																													0	
																								10				18	60	
																										6			6	
		10											10		16	16	4						31						342	
									14																				56	
																													28	
																								22		5			68	
					8				8				3						10	14			12		8		8	72		
																											7		331	
		3						4								8													90	
																										3			19	
								10								13													72	
																													0	
																													0	
																													0	
																													0	
69	9	21	6	22	76	24	16	52	12	8	88	42	43	49	38	70	14	7	42	44	61	77	134	43	16	20	69	51	15	3273

Gedetailleerd overzicht van het patrimonium per 31/12/2019

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				4
	Diksm. Boterw eg	1993	10				
	Bloemendale	1998			18		
	Bloemendale	2010		6		15	
	Smoutw eg	2011	25				
	Wingene Steenw eg	2014	3	9			
Berenheem	2018		24				
			98	39	134	152	4
OEDELEM	Den Akker I	1970	4		6		15
	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			
	Knesselarestraat	2016	3				
				22	36	6	78	23
SINT-JORIS	Tuinw ijk I	1972	2		24		
	Tuinw ijk II	1976	25		21		
			27	0	45	0	1
TOTAAL GROOT BEERNEM			147	75	185	230	28

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	6				1
	Wederikmeers	2002	27				
	H. Stalpaertstraat	2003	19				
	J. De Smetsstraat	2004		17			
	Levenslang wonen	2004	3				
	H. Stalpaertstraat	2011	8				
	Forum	2012		21			
				115	73	61	0	19
CENTRUM	Res. Het Zilverpand	1979		124			
	Kartuizerwijk	1987	69				
	Beenhouwersstraat	1989		9			
	Boud. Ravestraat	1991		8			
	Ganzenstraat	1993		12			
	t Bilkske	1998		24			
	Brandstraat	1998		2			
	Calvarieberg- & Baliest	1998	5				
	Bloemmolens Dewulf	2001		38			
	Stadswoningen	2003	10				10
	Witte Leertouwerstraat	2008		7			
	Gentpoortstraat	2010		7			
	Willemijnendreef	2010	9				
	Kammaker- Paalstraat	2012	20				
			113	231	0	0	14
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				
	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	
	Carolus De Vischstraat	2018	9				
			182	220	32	48	9
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				
	Babbaertstraat	2016				29	
			43	72	36	212	13
SINT-MICHIELS	Leysewijk	1964	21		105		
	Rietlaan	1966			82		
	Res. De Leeuw erik	1968		96			
	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			
	Tillegheemolen	2012		4			
	Stokveldwijk	2018				21	
				83	249	330	21	11
SINT-PIETERS	Papenweg	1984		71			
	Sint-Pieters-Molenstraat	1994	12		4		
	Lod. De Raetstraat	2005	21				
			33	71	4	0	4
ZEEBRUGGE	Sint-Donaasstraat	2016	5	6		5	
			5	6	0	5	0
TOTAAL GROOT BRUGGE			680	922	644	311	87

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	Vissersstraat I	1983	9		4		
	Vissersstraat 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				
	Belle Maertensstraat / Maurice Van Dammestraat	2017	14			12	
			53	0	5	63	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				
	Poortstraat	2019	15			9	
			77	0	22	10	19
TOTAAL GROOT DAMME			140	0	48	73	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				
	Sint-Anna	2017		40			
			79	40	3	0	3
TOTAAL ICHTEGEM			79	40	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	11		6		1
	Koornblomme III	1983	11		1		
				27	0	29	19	7
SNELLESEM	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			
	Residentie Bloemenhof	2018		18			
				32	28	42	0	13
ZERKEGEM	Vedastusstraat	2016	6				
			6	0	0	0	0
TOTAAL JABBEKE			65	28	71	60	20

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
HEEST	Residentie Vierbote	1995				18	
	Heulebrug	2010				13	
	Heulebrug	2018				24	
			0	0	0	55	0
RAMSKAPELLE	Ramskapelle	1989				12	
			0	0	0	12	0
TOTAAL KNOCKE-HEEST			0	0	0	67	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	91		11		
	Nieuw enhove II	1974			55		
	Nieuw enhove III	1981	25		29		
	Nieuw enhove IV	1981	7				
	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. Mercatorstraat	2007	4					
Kortrijksestraat	2014	14	17				
Macieberg	2017				18		
			280	62	168	325	28
RUDDERVORDE	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	26		5		
	Koebroekdreef II	1985	16				
	Kruidenstraat	1998	14				2
	Watering - Mostvijver	2015				13	
			56	0	5	70	7
TOTAAL GROOT OOSTKAMP			364	62	173	395	35

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
RUISELEDE	Tuinwijk I	1970			26		
	Tuinwijk II	1975	6				
	Tuinwijk III	1977	21		3		
	Tuinwijk IV	1977			13		
	Tuinwijk V	1981	14				
	Wijk Ommeganck	2013	22				
	Krasnikstraat	2015	5				
			68	0	42	0	0
TOTAAL RUISELEDE			68	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	
				0	0	0	208	2
TOTAAL TORHOUT			0	0	0	208	2

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
ZWEVEZELE	Kasteelstraat	1971	1		30		
	Warande	2000	8				
	Belgiëlaan	1996	8				
	Tramstraat	2004	3				
	Vlinderstraat	2009	24				
	Meikerverstraat	2013	12				
	Warande (aankoop Gemeente)	2015	8				
	Waterjufferstraat / Hommelstraat	2017	8			7	
				72	0	30	7	0
TOTAAL WINGENE			72	0	30	7	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		1
	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	14
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	46
VELDEGEM	Merelstraat e.a.	1977	10		4		
	Merelstraat e.a.	1977	6		25		
	Kaatje Vandecasteele	2015	3				
			19	0	29	0	1
ZEDELGEM	Zedelgem	1956				2	
	t Groenhof I	1960	10		27		3
	t Groenhof II	1965	13		15		
	Groene Meersen I	1970	27		21		2
	Groene Meersen II	1972	26		27		
	Groene Meersen III	1974	23		1		
	De Linde I	1975	55		31		
	De Linde II	1975	72		11		
	De Linde III	1973	73		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	
	Den Hilt	2017	7				
			306	25	150	35	19
TOTAAL GROOT ZEDELGEM			487	25	305	102	80

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
2.121	1.152	1.555	1.477	285
3.273		3.317		
6.590				

SOCIALE VERHURING

Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document dat ter inzage in de kantoren van Vivendo ligt en raadpleegbaar is op de website van Vivendo en waarin de concrete regels worden vastgelegd ter uitvoering van artikelen 12, 17, 18, 20, 33, 37 en 50 van het Kaderbesluit Sociaal Wonen (laatste wijziging goedgekeurd op Raad van Bestuur van 28/11/2018).

Dit reglement bevat o.a. de reglementering mbt de inschrijving, de voorrangs- en toewijzingsregels, de huurovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst en de waarborg.

Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Elke kandidaat-huurder moet bij inschrijving aan volgende voorwaarden 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 2019) zijn:
 - € 24.852 alleenstaanden zonder personen ten laste
 - € 26.934 alleenstaande met een beperking
 - € 37.276 alle anderen, verhoogd met € 2.084 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 (verstrengd vanaf 01/03/2017)**
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 met een beperking, enz.
Vanaf 01/03/2017 mag een kandidaat-huurder ook geen woning of een stuk grond om een woning op te bouwen gedeeltelijk in volle eigendom bezitten.
Hierop zijn er twee uitzonderingen voorzien:
 - de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap. Die woning of bouwgrond vormt geen beletsel op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.
 - de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bijvoorbeeld schenking, erfenis)
- **Voldoen aan de taal- of inburgeringsbereidheid die vanaf 01/11/2017 vervangen wordt door de taalkennisvereiste**
Vanaf 01/11/2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde maar alleen nog een huurdersverplichting. Een inschrijving, toewijzing of toetreding kan dus niet meer geweigerd worden omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.
- **Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

Toewijzing

Bij 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 met een fysieke handicap of beperking, 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 zal - na toepassing van de absolute voorrangregels - voorrang gegeven worden 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

- De kandidaat-huurder kan bij inschrijving verschillende voorkeuren vermelden (zoals de maximum basishuur, woning of appartement, gemeente, wijk...)
- Bij de zoektocht naar een kandidaat voor een bepaalde woongelegenheden wordt een deellijst opgemaakt die als basis dient voor het aanschrijven van kandidaat-huurders. De Toewijzingscommissie Huurwoningen keurt de deellijst goed.
- De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen na aanschrijving blijf geven van zijn of haar belangstelling
- Indien de hoogst genoteerde kandidaat de woongelegenheden weigert, heeft de tweede op de lijst kans op die woongelegenheden
- Indien een kandidaat-huurder 2 maal de aangeboden woongelegenheden weigert, dan wordt hij uit het inschrijvingsregister geschrapt
- Elke gemeente kan beslissen dat er rekening moet worden gehouden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorte of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen

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	65+	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
1.7 Eernegem	1. rolstoelgebruikers 2. 65+ en rolstoelgebruikers 3. 65+	19 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	

Actualisatie kandidaat-huurdersdossiers 2019

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn wettelijk verplicht om de gegevens van hun kandidaat-huurders tweejaarlijks te actualiseren, in de onpare jaren. Met een brief wordt de kandidaat-huurder verzocht zijn interesse voor het huren van een sociale woonst te bevestigen en een aantal persoonlijke gegevens aan de SHM over te maken zoals gezinssamenstelling, inkomen...

De kandidaat-huurder die hierop niet reageert wordt van de wachtlijst geschrapt.

Vivendo startte op 01/03/2019 met de tweejaarlijkse actualisatie.

Cijfergegevens actualisatie 2019

ACTIE	AANTAL	%
Actualisatiebrief verstuurd op 01/03/2019	3.034	
Herinneringsbrief verstuurd op 23/04/2019	1.208	
Actualisatiebrief ontvangen op 15/05/2019	2.049	67,53 %
Wijziging gezinstoestand	168	8,20 %
Wijziging voorkeur gemeentes, type woonst	867	42,31 %
Inkomen in 2016 te hoog	61	2,98 %
Schrappingsbrief op 29/05/2019 wegens geen reactie	783	25,81 %
Schrappingsbrief op 06/06/2019 wegens geen reactie op brief huidig inkomen	19	0,63 %
Vraag om schrapping	85	2,80 %
Geschrapt wegens te hoog inkomen in 2016 + huidig inkomen	3	0,10 %
Andere schrappingen (huurder geworden, tweede weigering,...)	57	1,88 %
Geschrapt wegens het ontbreken van handtekening	7	0,23 %
Onbestelbaar (geen nieuw adres gekend)	27	0,89 %
Geschrapt wegens geen antwoord op 0 euro inkomen	4	0,13 %
Totaal aantal schrappingen	985	32,47 %

De huurovereenkomst

Bij toewijzing van een woongelegenheden wordt een huurovereenkomst afgesloten met een proefperiode van 2 jaar, tenzij het over een mutatie gaat. Vanaf 1 januari 2020 verdwijnt de proefperiode.

Contracten ingegaan vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur. Contracten ingegaan vanaf 01/03/2017 hebben een beperkte duurtijd van 9 jaar. Huurders met een contract van onbepaalde duur die verhuizen binnen het patrimonium van Vivendo behouden hun contract van onbepaalde duur.

Vooraleer de huurovereenkomst kan getekend worden, moet een waarborg worden gestort van 2 maanden basishuur met een maximum van € 840 (te indexeren). Voor 2019 bedraagt dit € 983.

- Indien de huurder niet over voldoende financiële mogelijkheden beschikt, kan gevraagd worden aan het OCMW om zich schriftelijke borg te stellen
- Sedert 01/03/2014 kan men bij de sociale huisvestingsmaatschappij zelf de huurwaarborg afbetalen. Nadat een bedrag gelijk aan de reële huurprijs gestort is, wordt het restant afbetaald in maximaal 18 maanden. Er wordt hiervoor een administratieve kost van € 13 aangerekend.

Bij ondertekening van de huurovereenkomst ondertekenen de huurders (inclusief alle meerderjarige inwonende kinderen) ook het reglement van inwendige orde voor de woning of het appartement. De huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en de plaatsbeschrijving worden geregistreerd waarna de huurders een bewijs van registratie ontvangen.

Proefperiode van 2 jaar

Nieuwe huurcontracten worden afgesloten met een proefperiode van 2 jaar en kunnen op het einde van de proefperiode ontbonden worden bij een negatieve evaluatie. Uiteraard kan dit enkel indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn verplichtingen (vb. niet-betalen huishuur en slecht onderhoud woning). Deze verplichtingen zijn vermeld in de Vlaamse Wooncode (art. 92 § 3) en zijn opgenomen in het huurcontract.

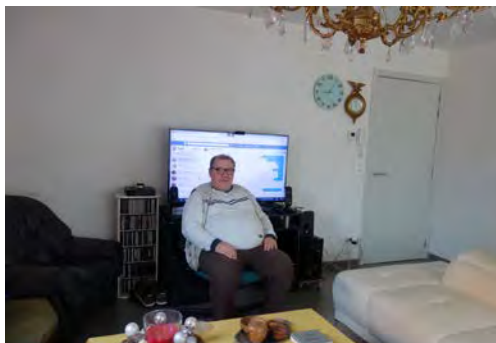
De bedoeling van het huisbezoek is in de eerste plaats preventief. Eventueel kan de huurder een aantal kleine gebreken aan de woning melden of heeft hij nog enkele vragen omtrent de huurovereenkomst of de huurprijsberekening. Het eerste bezoek in het kader van de proefperiode is dan ook het moment om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

▪ Proefperiode bestaand patrimonium

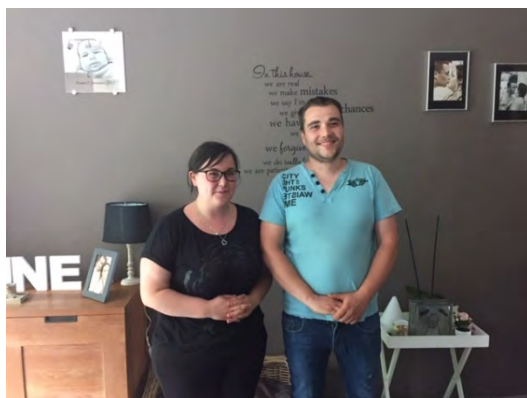
- sociale dienst 13 huisbezoeken
- technische dienst 168 huisbezoeken

▪ Proefperiode nieuwbouw

- technische dienst samen met dienst huur
- 90 huisbezoeken waarvan 82 eerste bezoeken positief werden afgesloten

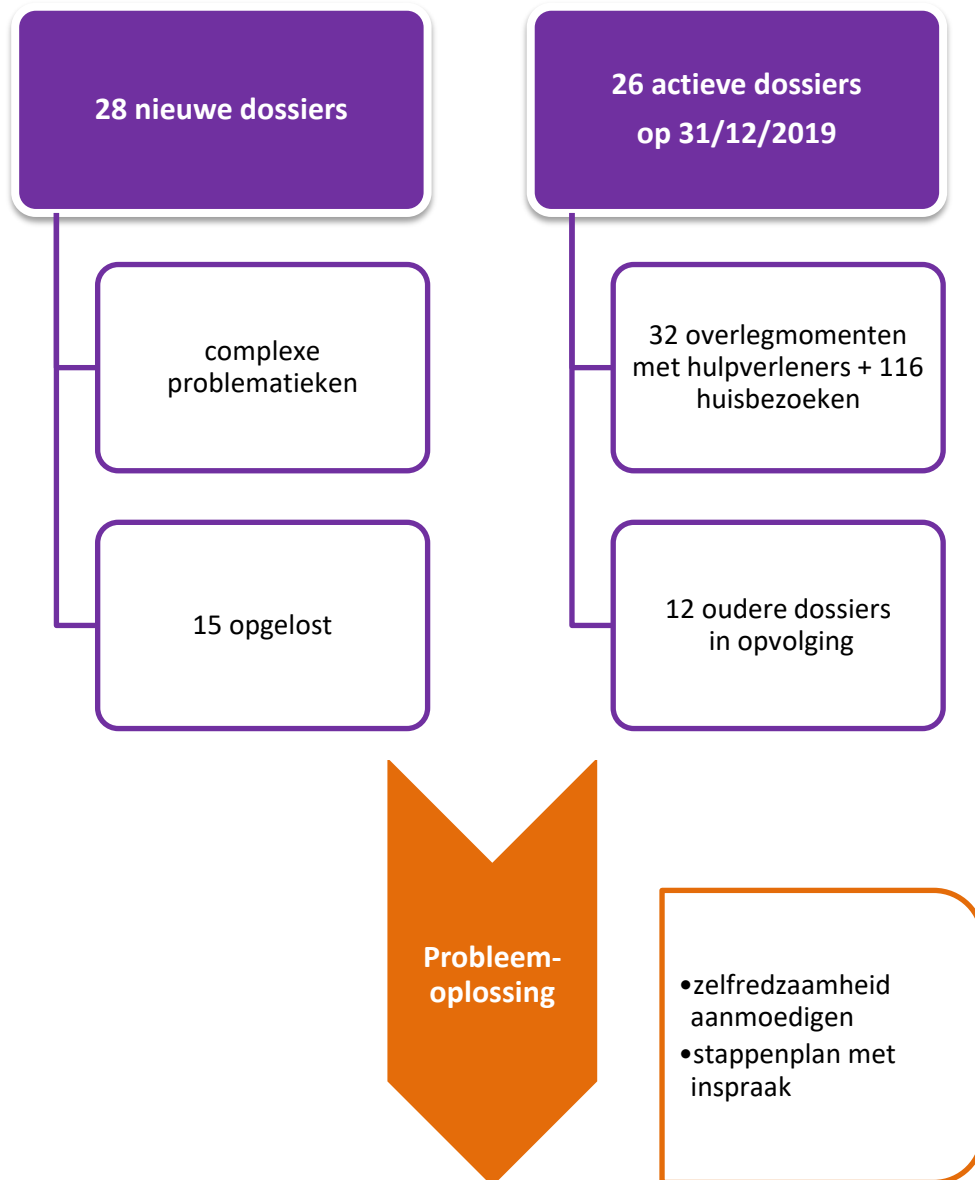


Onze medewerkers op bezoek bij tevreden nieuwe huurders in de Rollebaanstraat te Beernem en de C. De Vischstraat in Sint-Andries



Sociale Dienst Vivendo

Complexe huurproblematieken worden door de klantverantwoordelijken van de Dienst Huurders of de Technische Dienst doorgegeven aan de maatschappelijk assistent. De nood aan opvolging van deze huurders blijft hoog.



Huurprijberekening 2019

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

“1/55 van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen min patrimoniumkorting min 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 gestart in 2019

Marktwaarde ≤ € 278	Patrimoniumkorting = € 142
Marktwaarde ≥ € 722	Patrimoniumkorting = € 0
Marktwaarde tussen € 277 en 722	Patrimoniumkorting = € 142 x $\frac{(\text{€ 722} - \text{marktwaarde})}{(\text{€ 722} - \text{€ 278})}$

- **de gezinskorting:** elke persoon ten laste geeft recht op een korting van 19 € (geïndexeerd). Enkel de kinderen onder de 25 jaar die kinderbijslag ontvangen of een persoon waarvoor er een invaliditeit is van 66% of 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid worden als persoon ten laste aanzien. Bijgevolg zullen kinderen met een beperking (= personen met een beperking die ten laste zijn) deze korting dubbel krijgen. Een halve gezinskorting kan toegekend worden aan kinderen die niet bij de huurder gedomicilieerd staan maar er wel op regelmatige basis verblijven. Hiervoor dient er een ereverklaring door beide ouders ondertekend te worden.
- **de marktwaarde:** dit is de werkelijke verhuurbare waarde. De marktwaarde wordt niet bepaald door Vivendo 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. Normaal gezien dient er een herschatting te gebeuren om de 9 jaar. Dit werd met 2 jaar verlengd.
- **De minimale huurprijs:** de wetgever heeft overeenkomstig iedere marktwaarde een minimale huurprijs vastgelegd

Verhuring gestart in 2019:

Marktwaarde ≤ € 278	Minimale huur = € 123
Marktwaarde ≥ € 722	Minimale huur = € 246
Marktwaarde tussen € 278 en 722	Minimale huur = € 123 + $\frac{(\text{marktwaarde} - \text{€ 278}) \times \text{€ 123}}{(\text{€ 722} - \text{€ 278})}$

- **correctie onderbezetting van de woning:** is de woning onderbezet en de huurder wenst niet te verhuizen naar een niet-onderbezette woning dan dient er een boete per kamer op overschot aangerekend te worden na de weigering van 2 kleinere woningen (in werking vanaf 01/03/2017). Dit is enkel voor huurders met een contract van onbepaalde duur.

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

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



vanaf 01/01/2019

Overschrijdt het inkomen de inkomensgrens dan is de aangepaste huurprijs $1/54^{ste}$, $1/53^{ste}$ of $1/52^{ste}$. Men noemt dit de solidariteitsbijdrage.

De inkomensgrenzen voor 2019 zijn

- alleenstaande: 24.852 euro
 - alleenstaande met een handicap: 26.934 euro
 - anderen: 37.276 euro + 2.084,00 euro per persoon ten laste
- Is het inkomen hoger dan de inkomensgrens maar lager dan 125%, dan is de aangepaste huurprijs $1/54^{ste}$ van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen
 - Is het inkomen minstens 125% hoger maar lager dan 150% van de inkomensgrens, dan is de aangepaste huurprijs $1/53^{ste}$ van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen
 - Is het inkomen 150% van de inkomensgrens of nog hoger, dan is de aangepaste huurprijs $1/52^{ste}$ van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen



vanaf 01/09/2019

Op 3 mei 2019 heeft de Vlaamse Regering een besluit goedgekeurd betreffende de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen waaronder de zonnepanelen vallen. Dit besluit trad in werking op 1 september 2019.

Vanaf 1 september 2019 moeten alle huurders van een woning met zonnepanelen een vergoeding betalen om op deze manier de ongelijkheid met huurders die niet over zonnepanelen beschikken weg te werken. Die vergoeding is zodanig berekend dat men nog altijd een voordeel heeft.

De vergoeding die aangerekend moet worden is 80% van het normatief verbruik vermenigvuldigd met het sociaal tarief.

Het normatief verbruik werd op 1500 kWh bepaald, te verhogen met 300kWh per persoon die in de woongelegenheden zijn hoofdverblijfplaats heeft. Het normatief verbruik is het verbruik dat men minimaal nodig heeft voor een normale bewoning volgens het gezinstype. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met de grootte van de installatie, de hellingsgraad en de opbrengst van de panelen.

Huurprijsberekening 2019: voorbeeld alleenstaande

Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2016	Reële huur 2017	Reële huur 2018	Reële huur 2019				Verschil t.o.v. 2017	Verschil t.o.v. 2018
				Markt waarde 2019	Patrimonium korting	Gezins-korting	Reële huur 2019		
11.000 €	234 €	240 €	242 €	800	0	0	246 €	6	4
	180 €	184 €	186 €	517	66	0	189 €	5	3
	119 €	122 €	123 €	286	139	0	125 €	3	2
13.750 €	253 €	258 €	279 €	800	0	0	258 €	-	-21
	191 €	196 €	196 €	517	66	0	192 €	-4	-4
	121 €	123 €	123 €	286	139	0	125 €	2	2
19.250 €	354 €	362 €	364 €	800	0	0	361 €	-1	-3
	292 €	299 €	300 €	517	66	0	295 €	-4	-5
	222 €	227 €	227 €	286	139	0	222 €	-5	-5
27.500 €	506 €	517 €	520 €	800	0	0	525 €	8	5
	444 €	454 €	456 €	517	66	0	459 €	5	3
	270 €	277 €	281 €	286	139	0	286 €	9	5
41.250 €	757 €	775 €	779 €	800	0	0	800 €	25	21
	489 €	501 €	509 €	517	66	0	517 €	16	8
	270 €	277 €	281 €	286	139	0	286 €	9	5

Huurprijsberekening 2019: voorbeeld 1 volwassene + 2 kinderen

Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2016	Reële huur 2017	Reële huur 2018	Reële huur 2018				Verschil t.o.v. 2017	Verschil t.o.v. 2018
				Markt-waarde 2019	Patrimonium korting	Gezins-korting	Reële huur 2019		
11.000 €	234 €	240 €	242 €	800	0	38 €	246 €	6	4
	180 €	184 €	186 €	517	66	38 €	189 €	5	3
	119 €	122 €	123 €	286	139	38 €	125 €	3	2
13.750 €	234 €	240 €	242 €	800	0	38 €	246 €	6	4
	180 €	184 €	186 €	517	66	38 €	189 €	5	3
	119 €	122 €	123 €	286	139	38 €	125 €	3	2
19.250 €	318 €	326 €	326 €	800	0	38 €	323 €	-3	-3
	256 €	263 €	262 €	517	66	38 €	257 €	-6	-5
	186 €	191 €	189 €	286	139	38 €	184 €	-7	-5
27.500 €	470 €	481 €	482 €	800	0	38 €	478 €	-3	-4
	408 €	418 €	418 €	517	66	38 €	412 €	-6	-6
	270 €	277 €	281 €	286	139	38 €	286 €	9	5
41.250 €	722 €	739 €	741 €	800	0	38 €	750 €	11	9
	489 €	501 €	509 €	517	66	38 €	517 €	16	8
	270 €	277 €	281 €	286	139	38 €	286 €	9	5

Wijzigingen sociale huurwetgeving vanaf 01/01/2020

De Vlaamse Regering bekrachtigde op 29 maart 2019 het ontwerpdecreet dat de Vlaamse Wooncode wijzigt. Men spreekt hier over de vereenvoudiging sociale huur. Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat het Kaderbesluit Sociale huur wijzigt definitief goed. Deze wijzigingen hebben hun uitwerking vanaf 1 januari 2020.

De wijzigingen situeren zich op volgende vlakken:

▪ **Huurderscategorieën**

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huurder en bijwoner. De vroegere opsplitsing tussen huurder categorie A, B of C valt weg.

De referentiehurder, de echtgenoot en wettelijke partner van de referentiehurder zijn de huurders. Een feitelijke partner wordt na één jaar bewonen ook huurder als hij samen met de referentiehurder aan de inschrijving- en toelatingsvoorwaarden voldoet.

Alle andere personen (vb. kinderen, ouders, broers, zussen) of een feitelijke partner die nog geen jaar de woning bewoont zijn bijwoners.

De huurder heeft een persoonlijk woonrecht. De bijwoner kan er enkel blijven zolang de huurder de woning bewoont. De huurder draagt de volle verantwoordelijkheid van zijn bijwoners. De bijwoner moet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Een bijwoning kan enkel goedgekeurd worden als de bijwoning geen overbewoning teweegbrengt.

Enkel de huurder ondertekent het huurcontract (niet de bijwoners).

▪ **Inkomen**

Vanaf 1 januari 2020 telt het inkomen van alle personen mee in de huurprijs, tenzij men nog kinderbijslaggerechtigd is.

Vóór 1 januari 2020 waren er een aantal uitzonderingen. Ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaakten van het gezin en die minder dan 25 jaar oud waren op het ogenblik van de referentiedatum werden niet meegerekend. Het inkomen van inwonende ascendenten werd slechts voor de helft aangerekend. Het werd niet aangerekend voor familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend waren als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud waren.

De motivering van de wijziging naar 1 januari 2020 was dat alle personen die het woongenot hadden van de sociale huurwoning, dienden bij te dragen in de huurprijs.

Deze wijziging had echter grote gevolgen in de huurprijs voor huurders met een dergelijke gezinssituatie. Vooral huurders met inwonende invalide familieleden werden zwaar getroffen omdat die familieleden geregeld in een instelling verbleven maar nog op regelmatige basis een weekend thuis doorbrachten en/of de verzorgingskosten soms reeds hoger opliepen dan het inkomen dat die persoon genereerde. Deze wijziging zorgde voor een grote media-aandacht wat ertoe geleid heeft dat de huurprijsberekening werd bijgestuurd.

Op 4 februari 2020 heeft de Vlaamse Regering vervolgens beslist om de huurprijsberekening met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020 aan te passen voor deze laatste groep.

Het geïndexeerd referentie-inkomen van inwonende familieleden tot de derde graad van de huurder die invalide erkend zijn, wordt verminderd met maximaal € 11.148,38. Heeft die persoon een lager inkomen dan is de vermindering begrensd tot het inkomen van die bijwoner.

Daarnaast wordt er aan diezelfde groep een dubbele gezinskorting toegekend.

▪ Marktwaarde

Voor de huurprijs wordt er rekening gehouden met de marktwaarde. Vanaf 1 januari 2020 moet elke huisvestingsmaatschappij gebruik maken van de sociale huurschatter.

Dit is een programma dat door de Vlaamse Overheid opgemaakt werd. In dit programma diende Vivendo alle belangrijke gegevens van elke woning in te voeren, zoals waar is de woning gelegen, hoe groot is de woning, is er een tuin, hoeveel slaapkamers heeft de woning, open bebouwing of gesloten bebouwing, welke technische installaties zijn er in uw woning aanwezig... (meer info in 2020).

Op basis van deze gegevens werd via een formule automatisch een marktwaarde bepaald. Deze marktwaarde komt overeen met wat er zou betaald worden voor een gelijkaardige woning in dezelfde buurt op de privémarkt. Deze nieuwe berekening van de marktwaarde brengt zeer veel en ook belangrijke wijzigingen (in min en in plus) met zich mee. Het bouwjaar, de oppervlakte en de ligging van de woning hebben de meeste invloed op de marktwaarde.



▪ Energiecorrectie

De energiecorrectie is een toeslag voor elke woning waarvan het verwachte energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water lager ligt dan het bijhorende referentieverbruik. Als referentieverbruik werden de nieuwbouwwoningen vanaf het bouwjaar 2006 in rekening genomen. Huurders woonachtig in een betere energetische woning, moeten hiervoor vanaf 2020 bijbetalen om de gelijkheid tussen huurders te garanderen. Huurders die in een minder energievriendelijke woning wonen betalen immers een hogere factuur voor verwarming en warm water. De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die minder verbruikt wordt. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het sociaal tarief. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn energiefactuur. De energiecorrectie schommelt tussen de € 0 à 50 euro/maand.

▪ Eigendom

De eigendomsvoorwaarde werd verder uitgebreid.

Zo mag een huurder vanaf 1 januari 2020 geen woning of bouwgrond:

- Volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben
- Volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben
- Volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben
- Volledig of gedeeltelijk in zelf in vruchtgebruik gegeven hebben
- Volledig of gedeeltelijk in zelf of door een derde in erfpacht of opstal gegeven hebben

Daarnaast mogen zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders geen zakelijke rechten in hun vennootschap inbrengen. Het verbod op volledig of gedeeltelijk volle eigendom en het verbod op inbrengen van zakelijke rechten in een vennootschap was tot 31/12/2019 van toepassing. De andere zijn nieuw.

Wat houden volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht en opstal juist in.

- **Volle eigendom** is de som van blote/naakte eigendom en het vruchtgebruik
- **Bij blote eigendom** is men eigenaar van het goed zonder genot of gebruik. Bij vruchtgebruik is men geen eigenaar maar heeft men wel het genot van het goed. Men mag het bewonen, verhuren...
- **Erfpacht** is het recht op het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van min 27 jaar en max 99 jaar
- **Recht van opstal** is het recht om een eigendom of beplantingen te voorzien op iemand anders zijn grond en dit gedurende een periode van maximaal 50 jaar

Indien de huurder een woning kosteloos verwerft heeft hij een jaar de tijd om uit onverdeeldheid te treden. Voor een bouwgrond is de termijn 5 jaar.

Er werd voorzien in een overgangsmaatregel voor de zittende huurders die op 01/01/2020 een woning of bouwgrond geheel of gedeeltelijk in vruchtgebruik, erfpacht, opstal hebben. Deze huurders hoeven niets te doen.

▪ Opzeg/overlijden

Alleen de huurder heeft woonrecht. Dit houdt in dat als de laatste huurder de woning opzegt dat hij ervoor moet zorgen dat de bijwoners de woning verlaten tegen het einde van de opzegtermijn.

Komt de laatste huurder te overlijden dan neemt de huurovereenkomst een einde op het einde van de tweede maand na overlijden. Indien er nog bijwoners aanwezig zijn, kunnen zij de woning nog verder bewonen tot ten laatste het einde van de 6de maand na overlijden. Hiervoor dient er wel een bezettingsovereenkomst opgemaakt te worden waarin de afspraken omtrent de bezettingsvergoeding en de indexering ervan, de regeling omtrent de huurwaarborg, de huurdersverplichtingen en dergelijke opgenomen zijn.

Energietoeslag

Daarnaast wordt voor woongelegenheden die op 1 januari 2020 op vlak van energie beter zijn dan een referentiewoning/apartement uit 2006 een energietoeslag toegerekend.

De energietoeslag is niet verschild tussen het verwachte omgevingsgebruik en het referentiegebruik van de woning. De berekening gebeurt op basis van het sociaal tarief.

Opzeg/overlijden laatste huurder

Alleen de huurder heeft woonrecht.

Als de laatste huurder de woning opzegt dan moet hij er voor zorgen dat de bijwoners de woning verlaten tegen het einde van de opzegtermijn.

Enkel bij het overlijden van de laatste huurder kunnen de bijwoners nog 6 maanden verder blijven wonen. Hiervoor wordt er een bezettingsovereenkomst opgemaakt.

Bij overlijden van de laatste huurder neemt de huurovereenkomst een einde op de laatste dag van de tweede maand die volgt op het overlijden.

WIJZIGINGEN SOCIALE HUURWETGEVING 01/01/2020

Eigendom

Ook op het vlak van eigendom zijn er wijzigingen. De huurder, echtgenoot(en) en zijn of haar wettelijke partner mogen geen woning of bouwgrond gedeeltelijk of volledig in vruchtgebruik hebben.

Vanaf 01/01/2020 versterken deze voorwaarden:

Geen woning of bouwgrond	Vruchtgebruik
- Volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik (VG)	- OPSTAL, OPSTAL, OPSTAL
- Volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal	- LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN
- Volledig of gedeeltelijk zelf in VG gegeven	- LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN
- Volledig of gedeeltelijk zelf of door een derde in vruchtgebruik of opstal gegeven	- LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN, LEVEN

Welke wijzigingen zijn er van toepassing voor onze huurders?

Er zijn wijzigingen op volgende vlakken:

- Huurder / bijwoner : wie heeft welke rechten
- Inkomsten
- Huurprijs
- Marktwaarde
- Energiecorrectie
- Eigendom
- Opzeg / overlijden

NOG VRAGEN ?

CONTACTEER VIVENDO

Magda NIEFHAUT 2019/05/11
8200 Aalst-Arenes
Bijgaan Tel. : 020 44 81 19
E-mail : info@vivendo.be
www.vivendo.be
www.facebook.com/vivendobelgie

Versie: 07/11/2019

Nuttige info in folderformaat is terug te vinden op www.vivendo.be

[Projecten](#) [Nieuws](#) [Over ons](#) [Aanvragen](#) [Klantverantwoordelijke](#) [Huurverklaringen](#) [Inloggen](#)

[KOPEN](#) [HUREN](#) [LEZEN](#) [HUURDER](#)

Home > Vragen over mijn dossier

Vragen over mijn huurdoos

JOUW KLANTVERANTWOORDELIJKE STAAT VOOR JE KLAAR

Iedere huurder heeft een unieke klantverantwoordelijke die jouw huurdoosje opvolgt. Je kan er terecht voor alle vragen over je huurcontract, huurprijs, betaaldingen, gestuurdvragen...

Klik hier om te zien hoe wij je klantverantwoordelijke in je vragen staan zo sleeds voor je klaar!

Opgezet: onze technische afdeling controlert de vooraf contacten in de onlineplatform ENGIE Costely op 0690 90 700 of ons gebieds team contacten op 050 44 61 64.

Wat houd je huurovereenkomst exact in? Lees hierover de toelichtingen.

Stichtingsgereguleerder van de markt (SRM) [Stichtingsgereguleerder van de markt \(SRM\)](#)

Als bewoner van een sociale woning kunnen er zich wijzigingen voordoen die invloed hebben op je huurovereenkomst. Hieronder een aantal voorbeelden van mogelijke wijzigingen.

MIJN GEZIN EN IK
MIJN FINANCIEN
EIGENDOM
EINDE VERHUURING
NUTTIGE FOLDERS



Samenwerking met Samenlevingsopbouw

Sinds 1 april 2017 is er een samenwerking tussen Vivendo en Samenlevingsopbouw met als doel de dienstverlening naar onze huurders te verbeteren en een woonbeleid te voeren dat sterker aansluit bij de noden van de huurders. De samenwerkingsovereenkomst werd in 2019 verlengd met 3 jaar (tot 31/03/2023).

Eén onderdeel van dit project is het optimaliseren van het beleid van Vivendo met **inbreng** van de **huurders** bij renovatieprojecten, onderhoud en herstellingen, omgaan met leefbaarheidsproblemen, onthaalbeleid nieuwe huurders en algemeen communicatiebeleid.

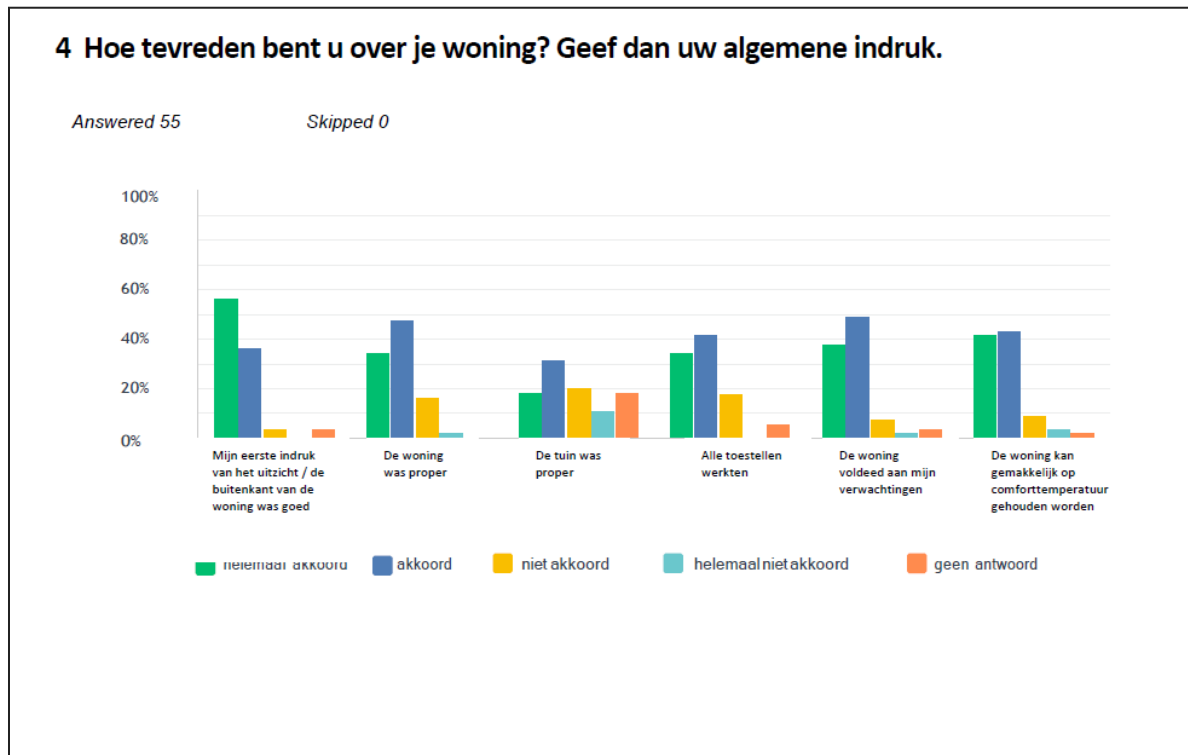
In navolging hiervan organiseerden we **informatievergaderingen, ontmoetingsmomenten voor nieuwe huurders, een brainstorm** en **schriftelijke bevestigingen**. Ook waren er weer heel gesmaakte ontmoetingen tijdens de **Week van de Verbondenheid**.



Bevraging huurders

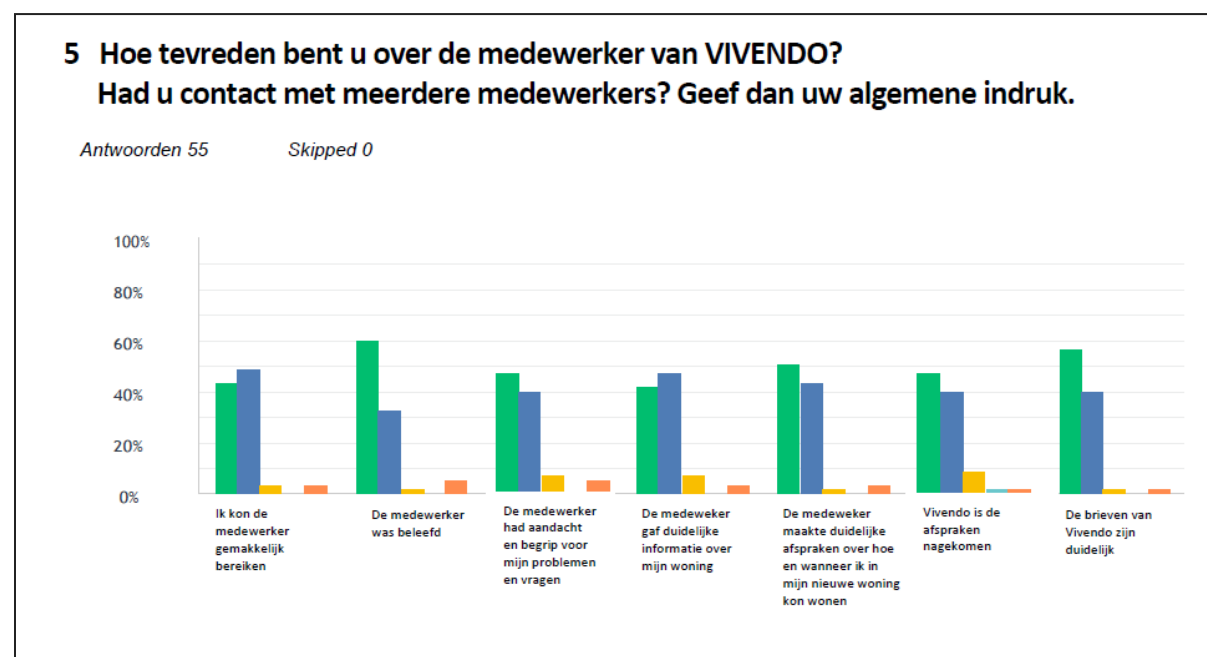
Nieuwe huurders krijgen enkele maanden nadat ze huurder werden een enquête toegestuurd. Deze kan men anoniem ingevuld terugsturen of anoniem via de computer invullen. De bevraging gaat hoofdzakelijk over de dienstverlening, de uitleg die men krijgt omtrent de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, de uitleg over de toestellen in de woning, een tevredenheidsmeting over de personeelsleden van Vivendo, de bereikbaarheid van Vivendo... Alle resultaten van de bevragingen zijn terug te vinden op onze website.

Enquête Nieuwe Huurders – 2019: voorbeeldvragen



174 enquêtes opgestuurd

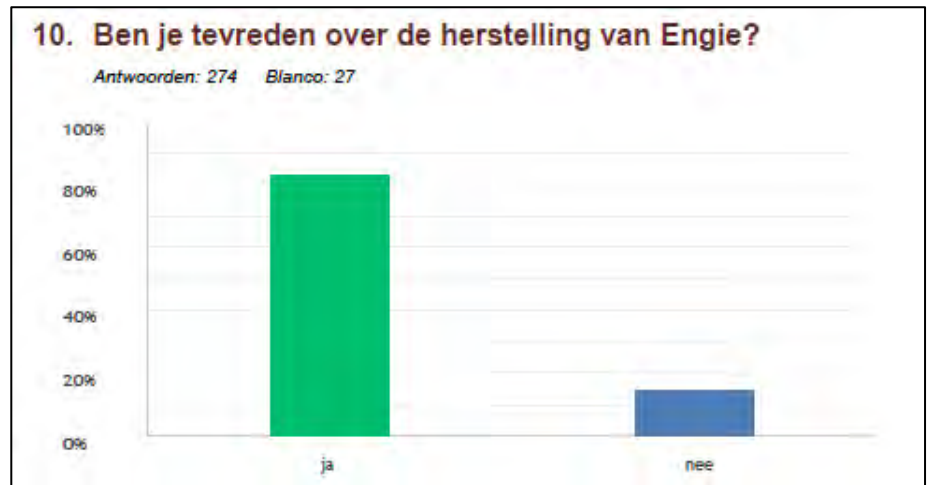
55 enquêtes ingevuld terugbezorgd



Indien een bewoner een technisch probleem heeft waarbij de onderhoudsfirma Engie Cofely wordt geconsulteerd, dan krijgt deze een enquête toegestuurd om na te gaan of het contact met Engie Cofely goed verlopen is en of de herstelling tijdig en correct werd uitgevoerd.

938 enquêtes opgestuurd

301 enquêtes ingevuld
terugbezorgd



Wanneer er een renovatieproject op til is wordt met de desbetreffende bewoners samen gezeten om uit te leggen wat er allemaal zal gebeuren, wie de werken zal uitvoeren, wie hun contactpersoon bij Vivendo zal zijn, welke last men kan verwachten en wat het resultaat zal zijn. Ook hier is er uiteraard mogelijkheid tot overleg met personeelsleden van Vivendo.



Bewonersvergadering Oostkamp voor de bewoners van wijk Nieuwenhove

De [website www.vivendo.be](http://www.vivendo.be) werd in een volledig nieuw en gebruiksvriendelijk jasje gestoken. Onze Facebookpagina www.facebook.com/vivendocvba, is uitgegroeid tot een uitstekend informatie- en communicatiekanaal met ondertussen meer dan 1.100 vaste volgers. En ook via [Instagram](https://www.instagram.com/vivendo) zijn we voortaan terug te vinden onder vivendocvba.



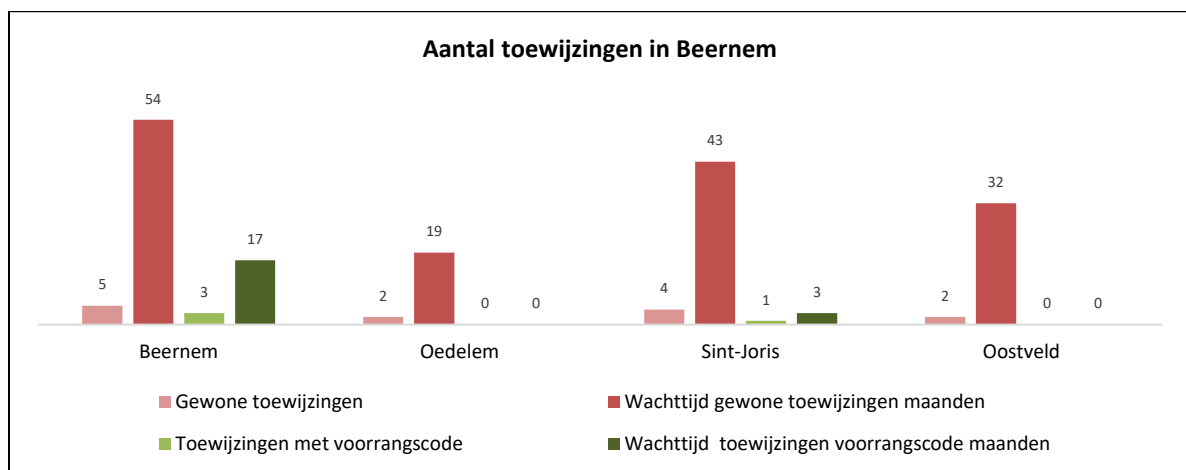
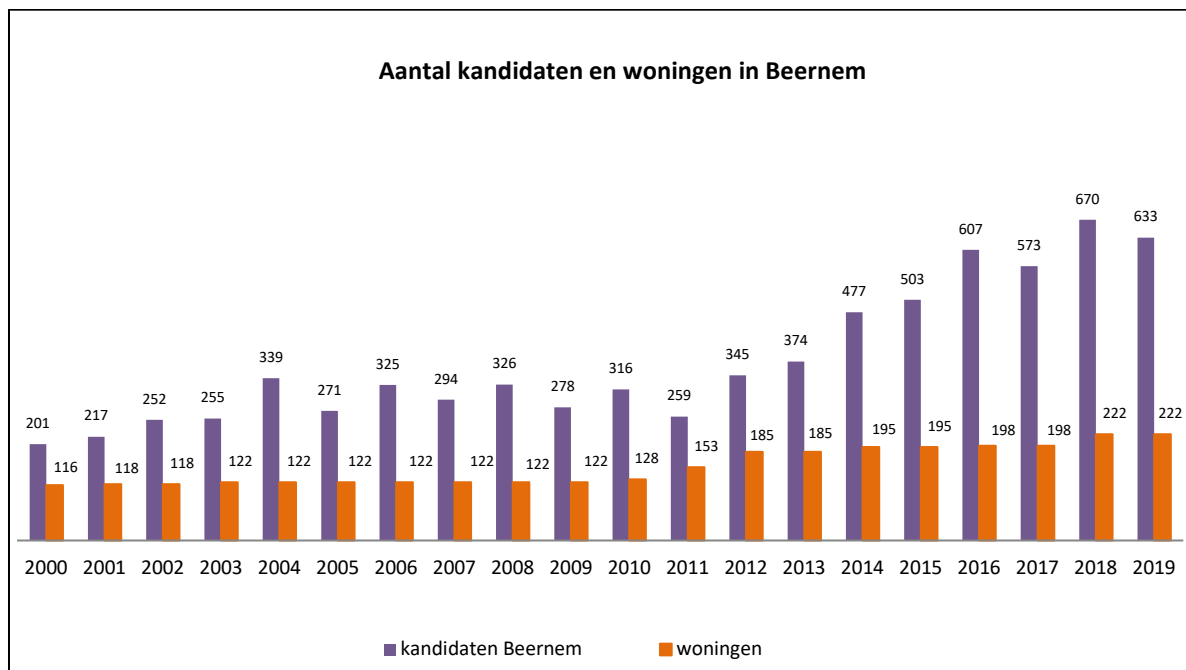
HUURADMINISTRATIE

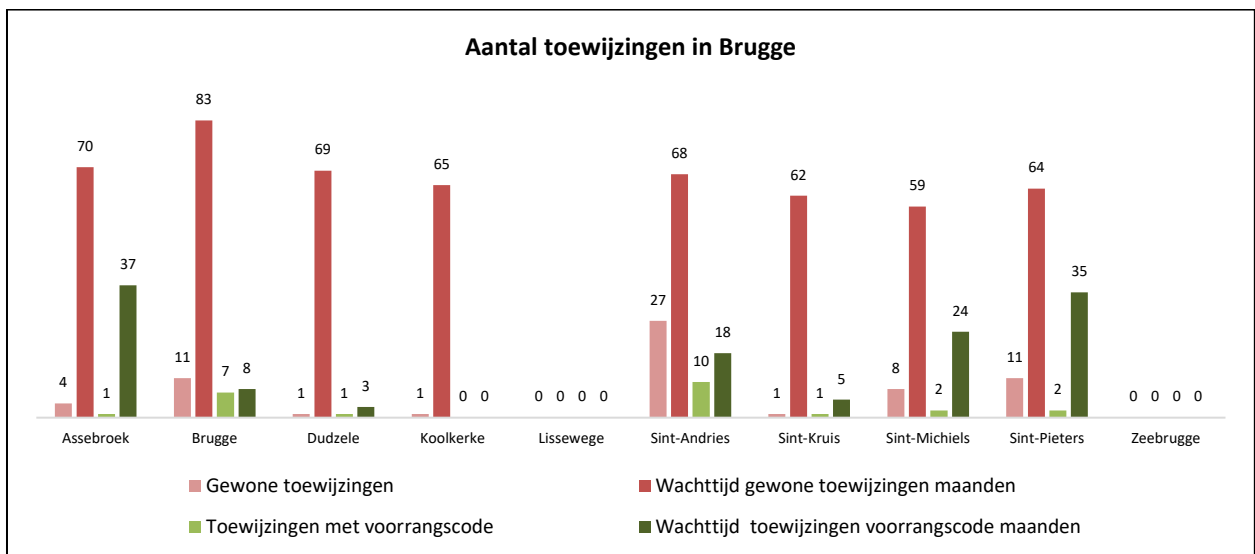
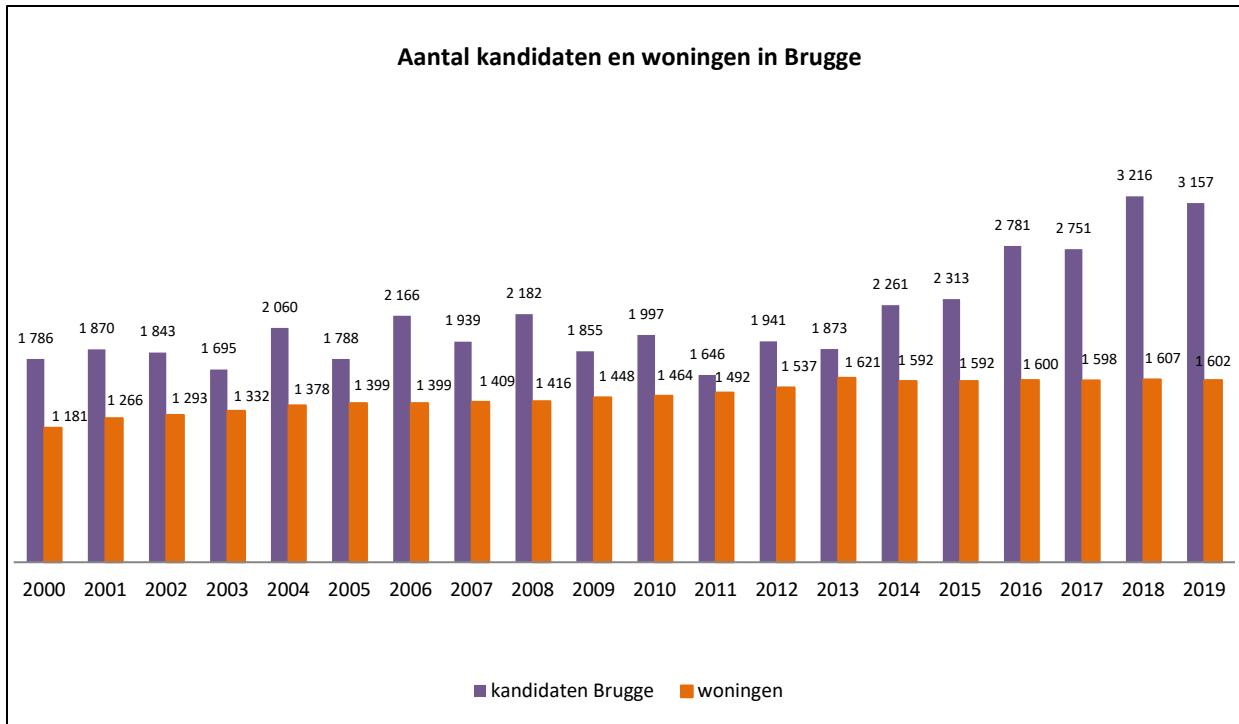
171 toewijzingen
1.137 nieuwe aanvragen
3.932 kandidaten
ingeschreven

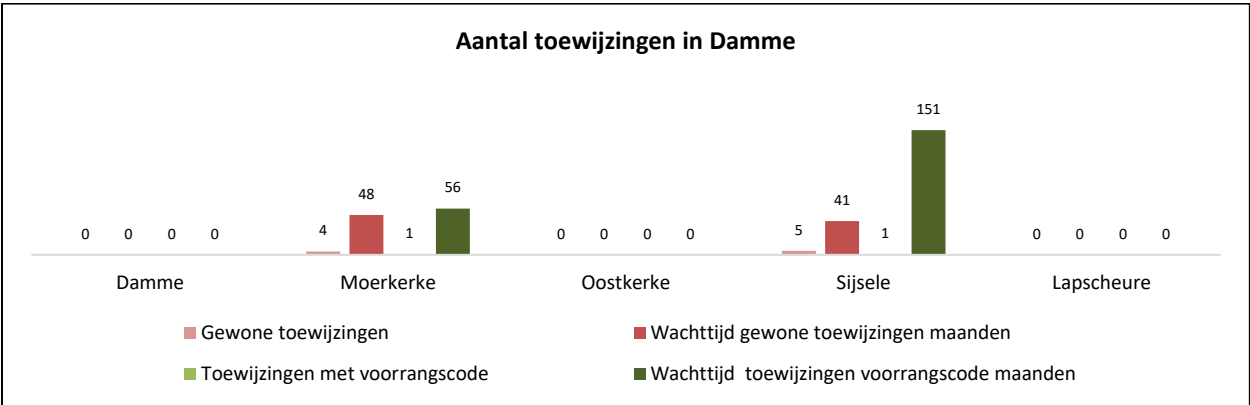
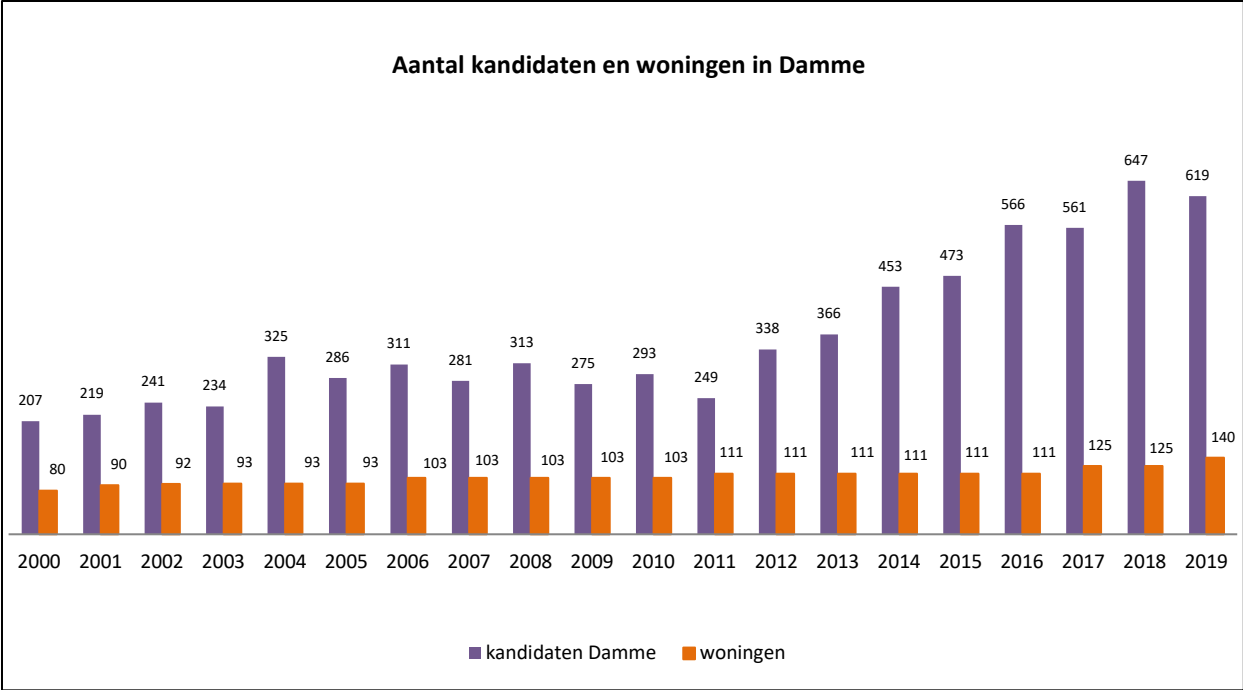
Een kandidaat-huurder krijgt zijn woning toegewezen na goedkeuring door de Toewijzingscommissie van Vivendo en door de Dienst Inspectie van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

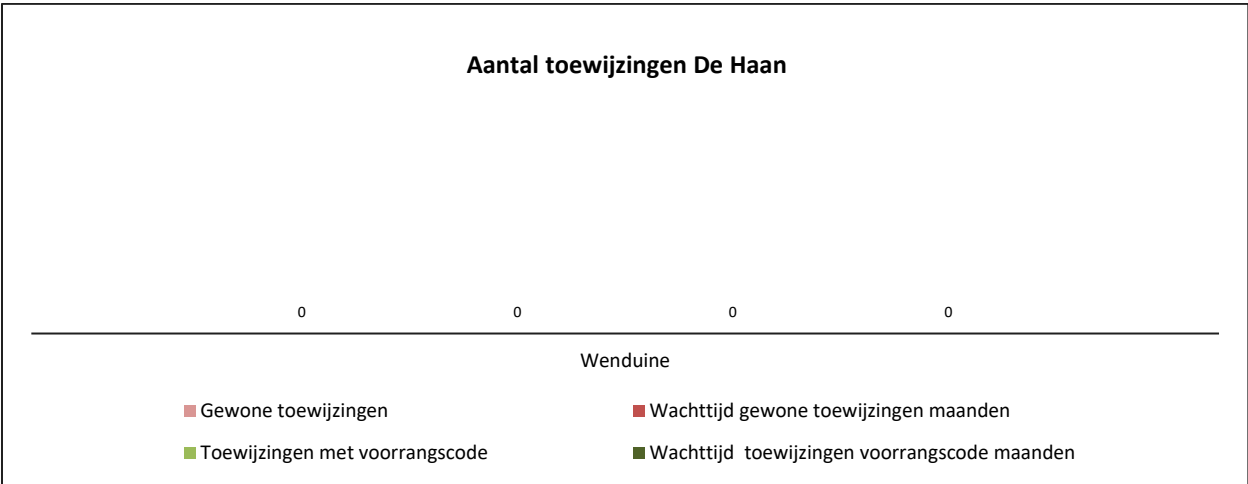
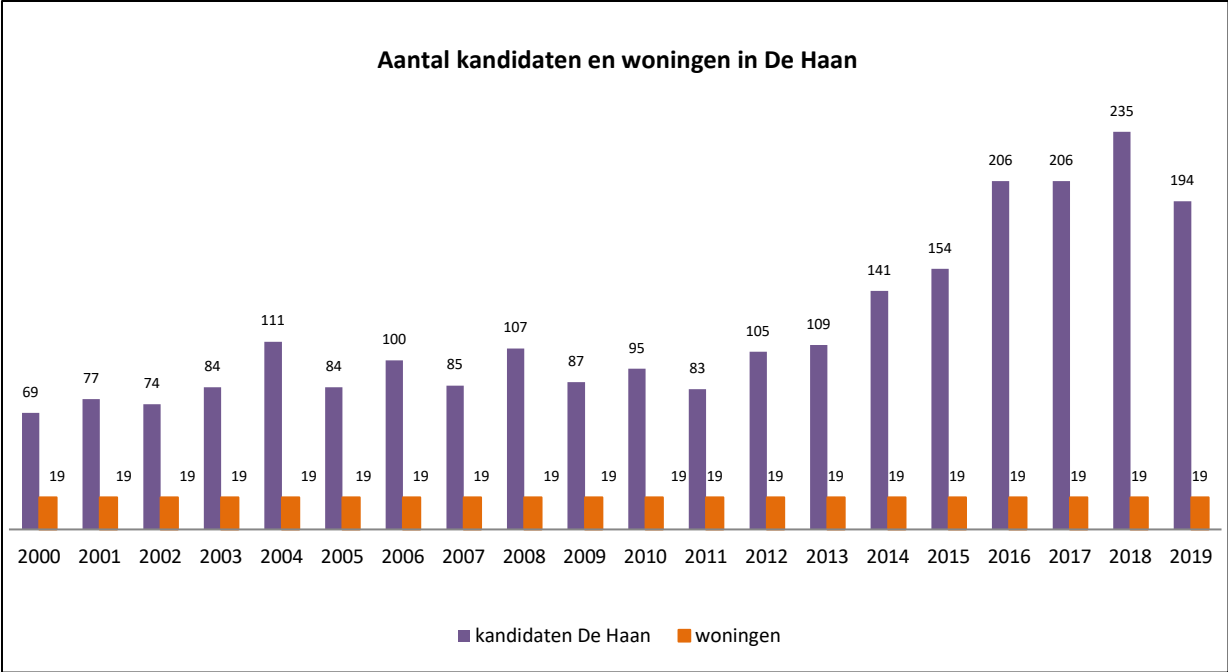
Hierna een overzicht van de evolutie van het aantal kandidaten per gemeente. Aangezien kandidaat-huurders zich in verschillende gemeenten kunnen inschrijven, kunnen er dubbeltellingen voorkomen waardoor het totaal van alle gemeenten niet overeenkomt met het effectief aantal kandidaten over dat jaar.

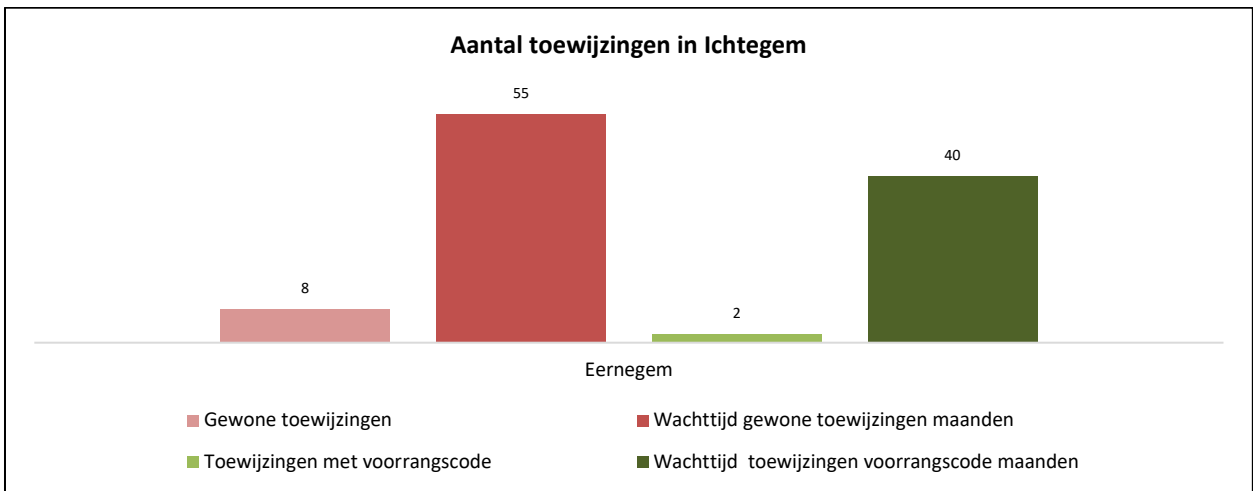
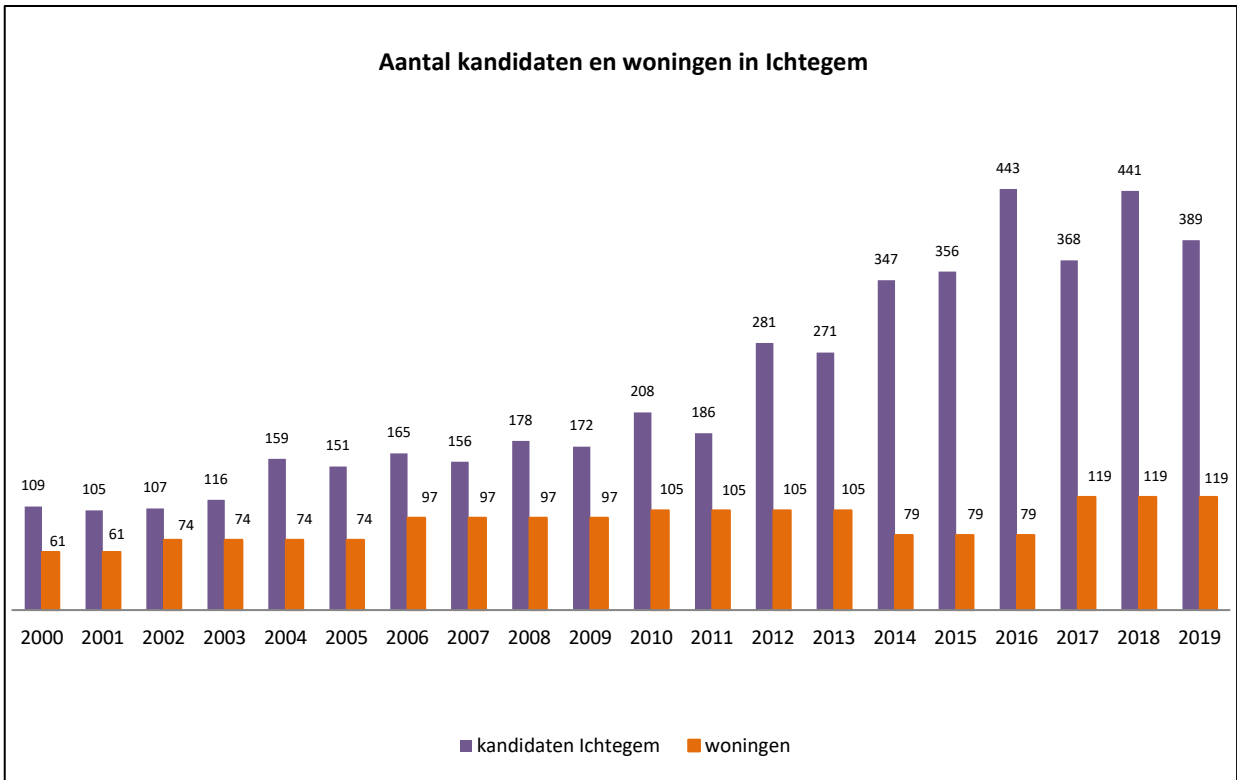
Eveneens een overzicht van de toewijzingen per deelgemeente, zowel de gewone als de toewijzingen met voorrangscade en de respectievelijke gemiddelde wachttijd.

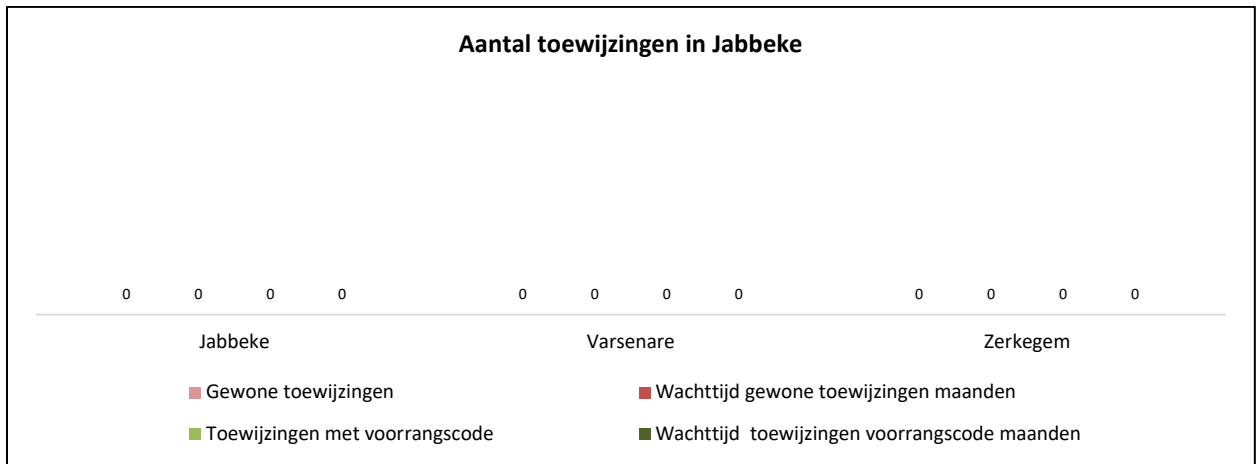
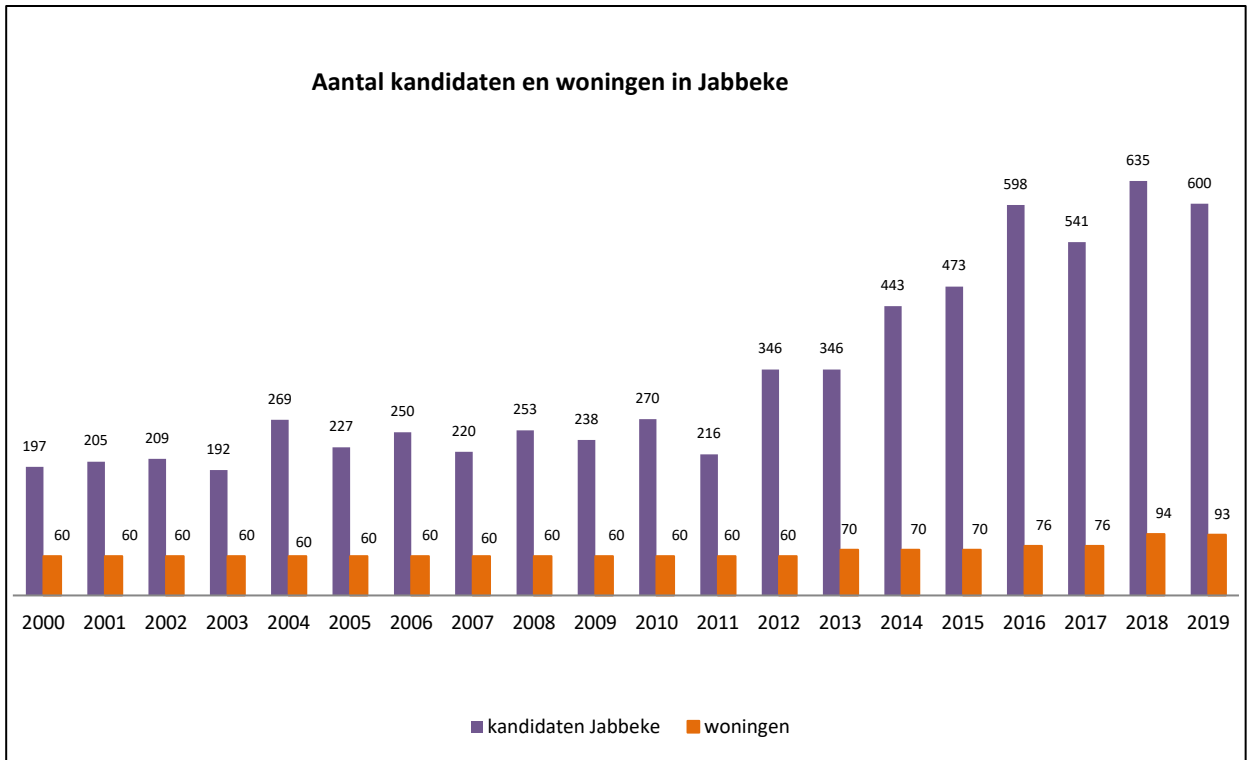


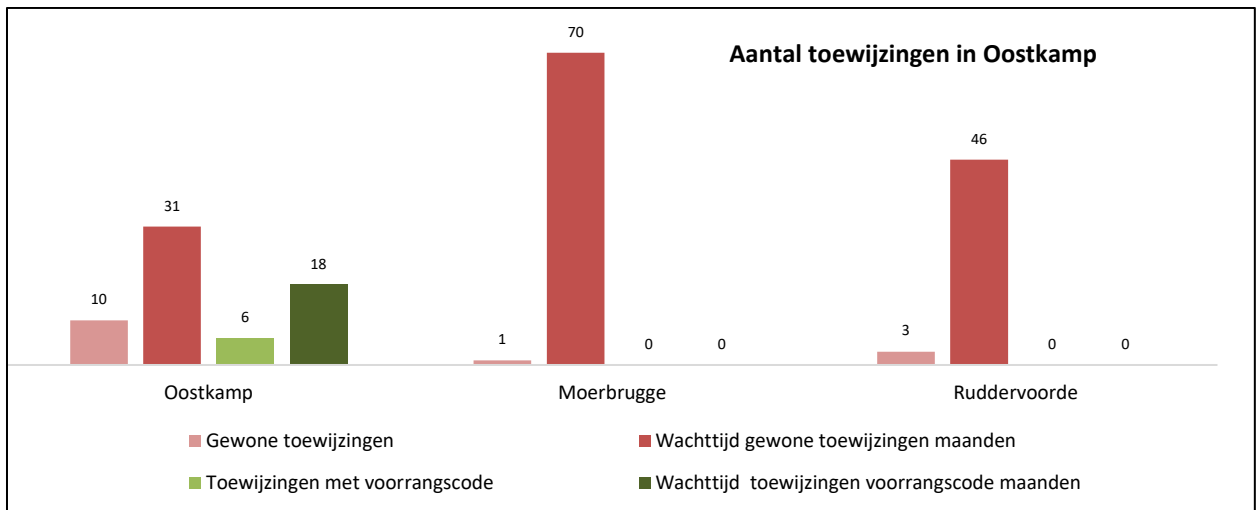
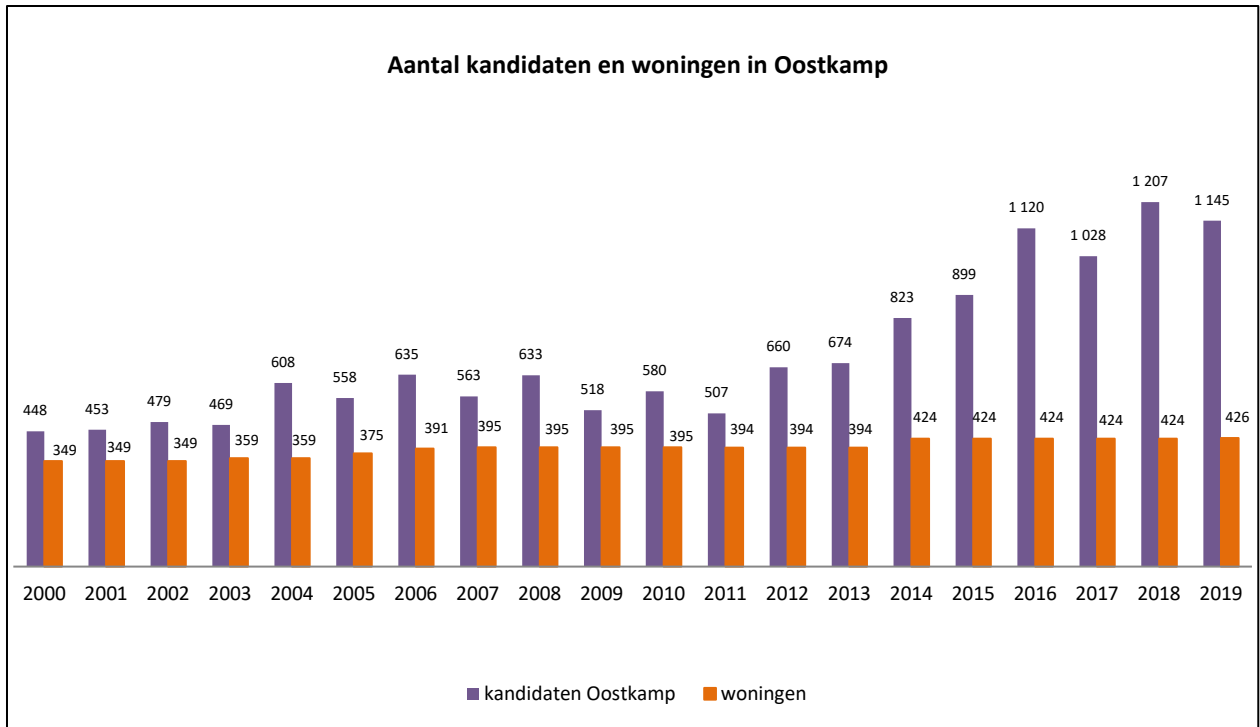


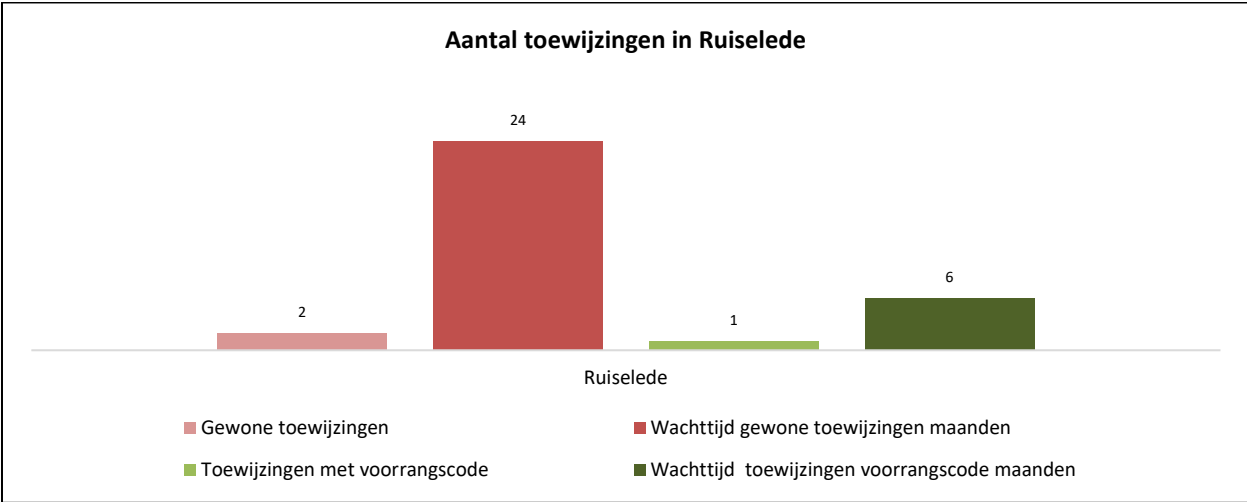
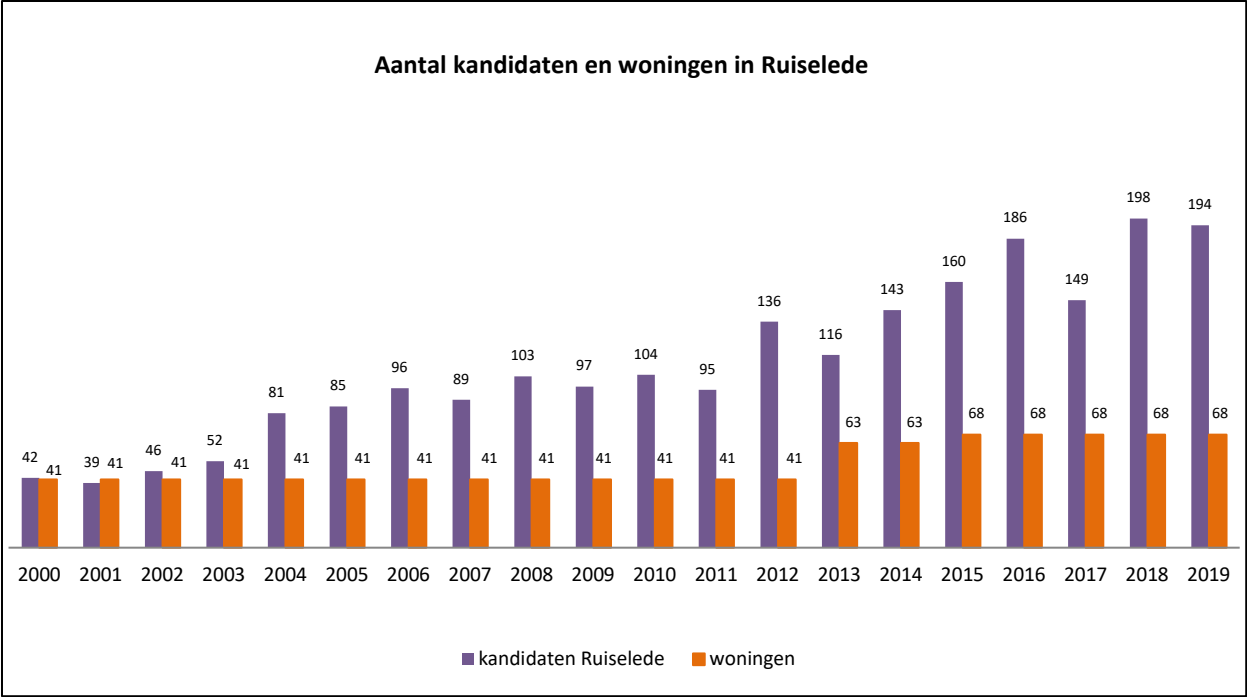


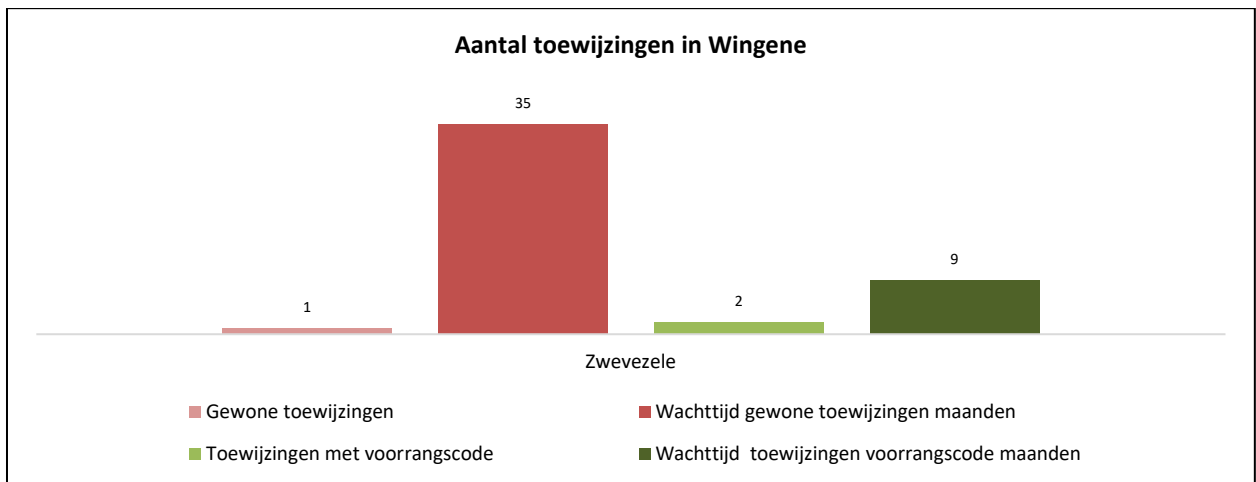
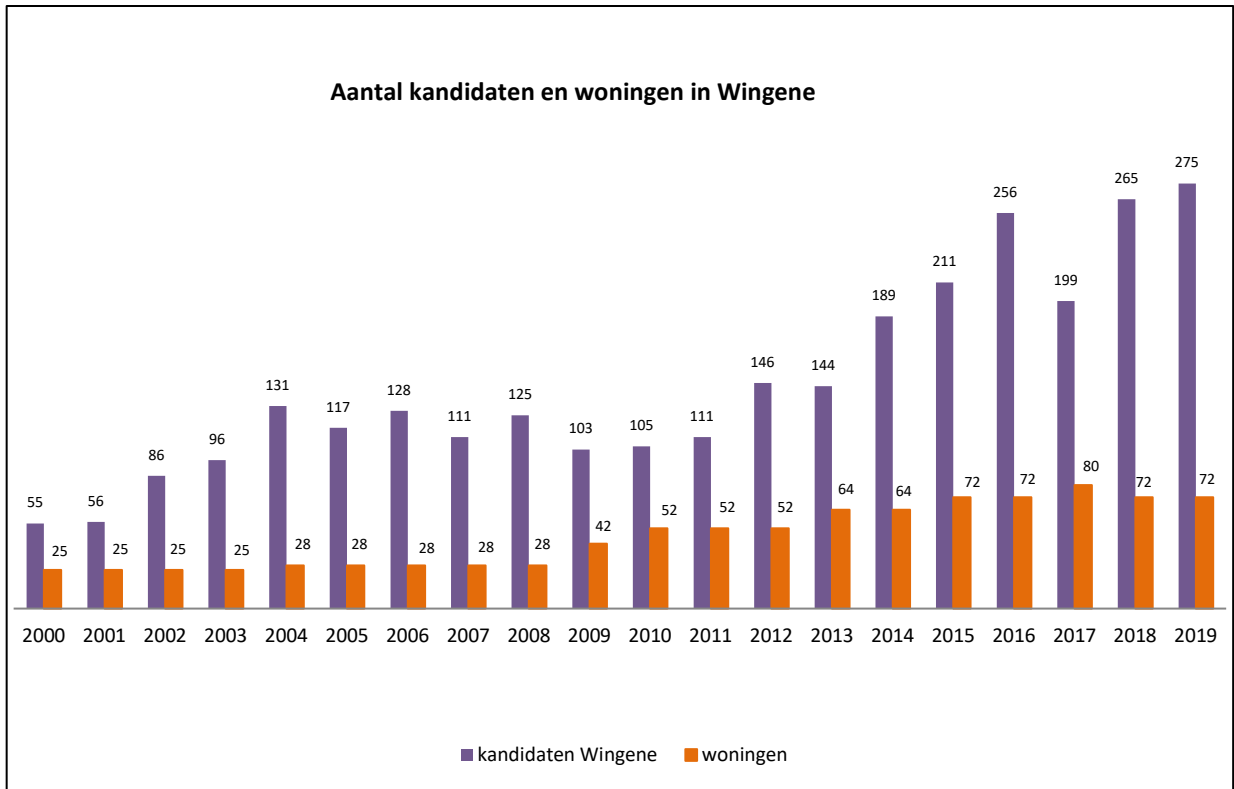


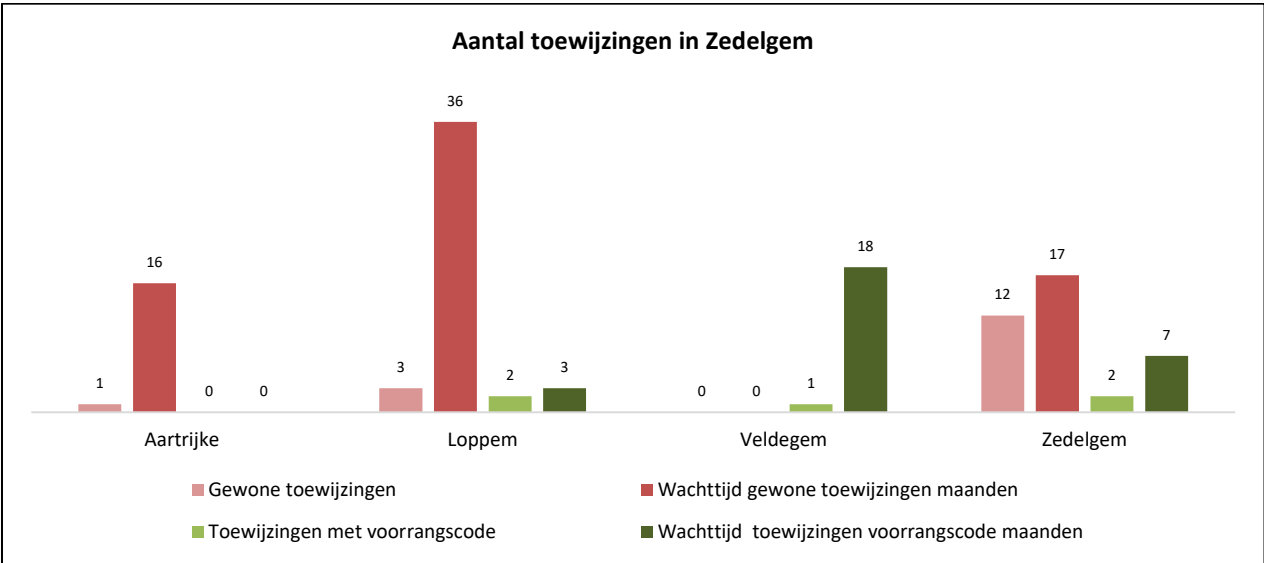
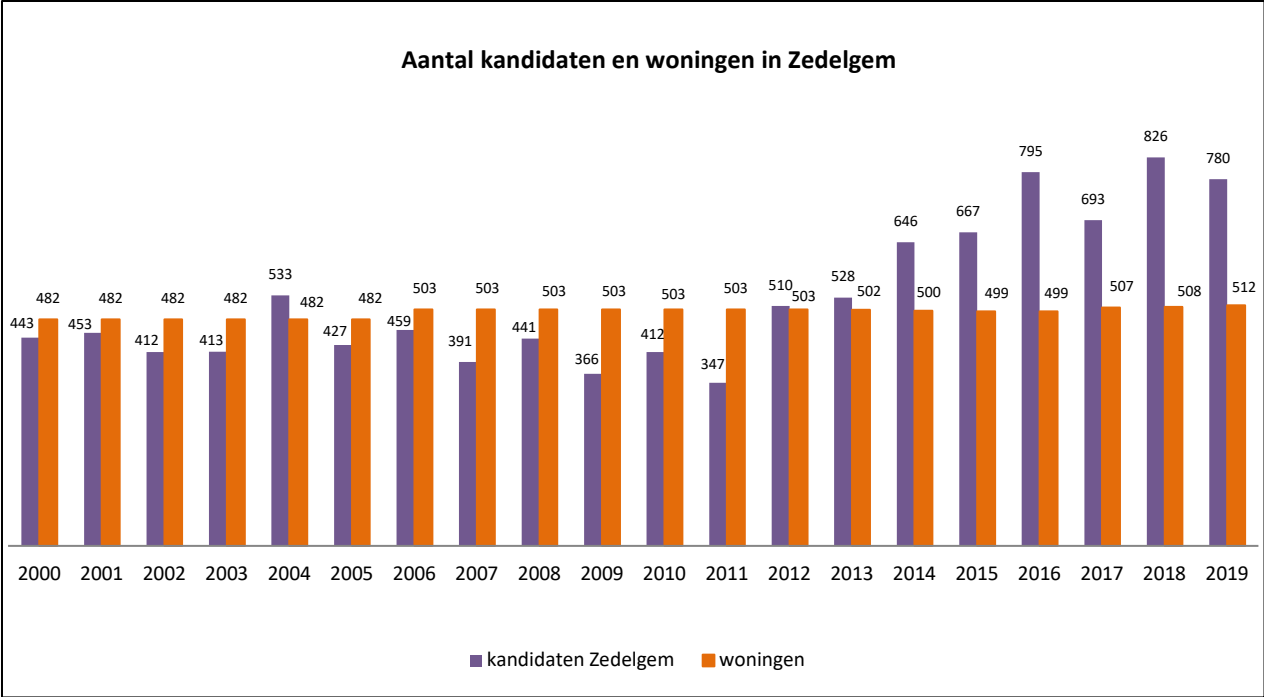


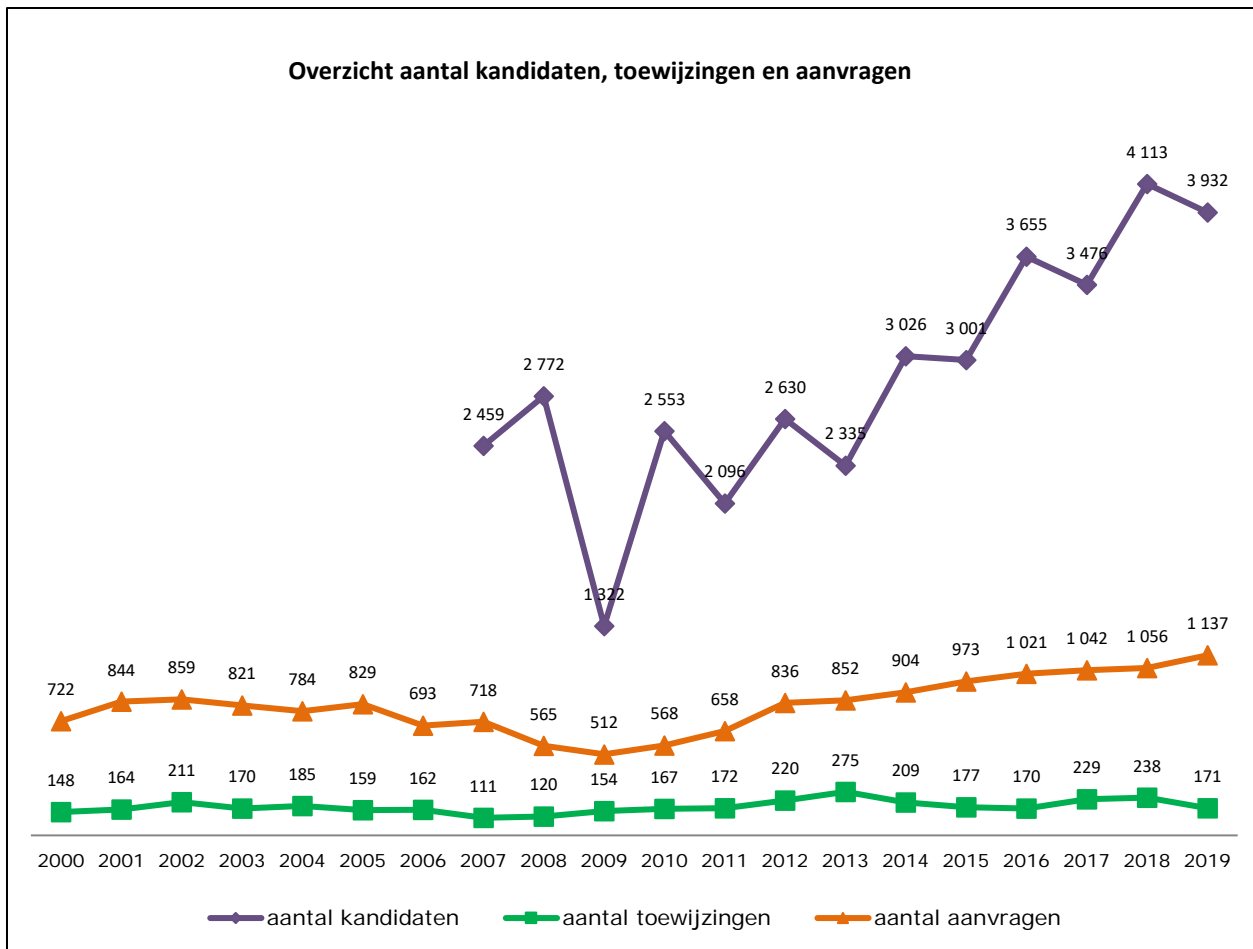










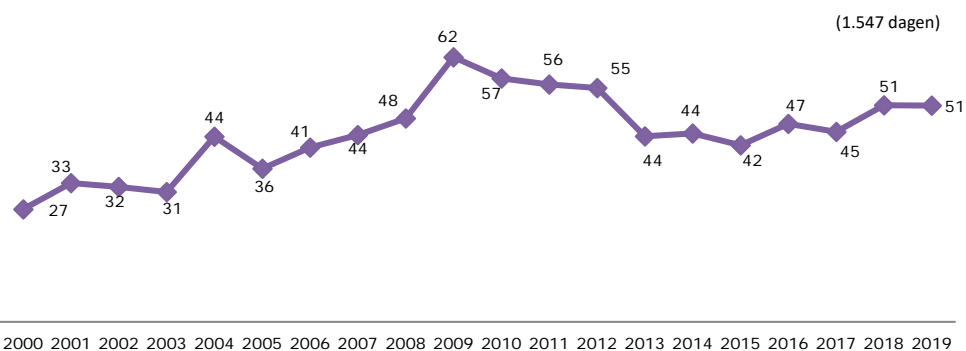


In 2019 is een **lichte daling** waarneembaar van het aantal **kandidaat-huurders**. Dit is logisch aangezien er in de oneven jaren een actualisatie plaatsvindt waardoor het aantal kandidaten afneemt omwille van mensen die niet meer geïnteresseerd zijn of door het niet beantwoorden van het actualisatieformulier. De daling van 2018 naar 2019 ligt in dezelfde lijn als de stijging tussen 2016 naar 2017.

Op het einde van het jaar waren er **3.932 kandidaten** ingeschreven op de wachtlijst van Vivendo. Daar tegenover staat dat er in de **laatste 5 jaar 985 woongelegenheden** werden **toegewezen**. Dit is iets lager dan de vorige jaren. Vooral in 2019 zijn er minder toewijzingen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan het feit dat er maar 15 nieuwbouwwoningen verhuurd konden worden. Ook bij de zittende huurders nemen we een verhuisbeweging waar binnen ons eigen patrimonium.

Het is duidelijk dat de **wachttijd** voor kandidaat-huurders bijzonder **lang** is gezien het grote aantal kandidaten.

Gemiddelde wachttijd in maanden

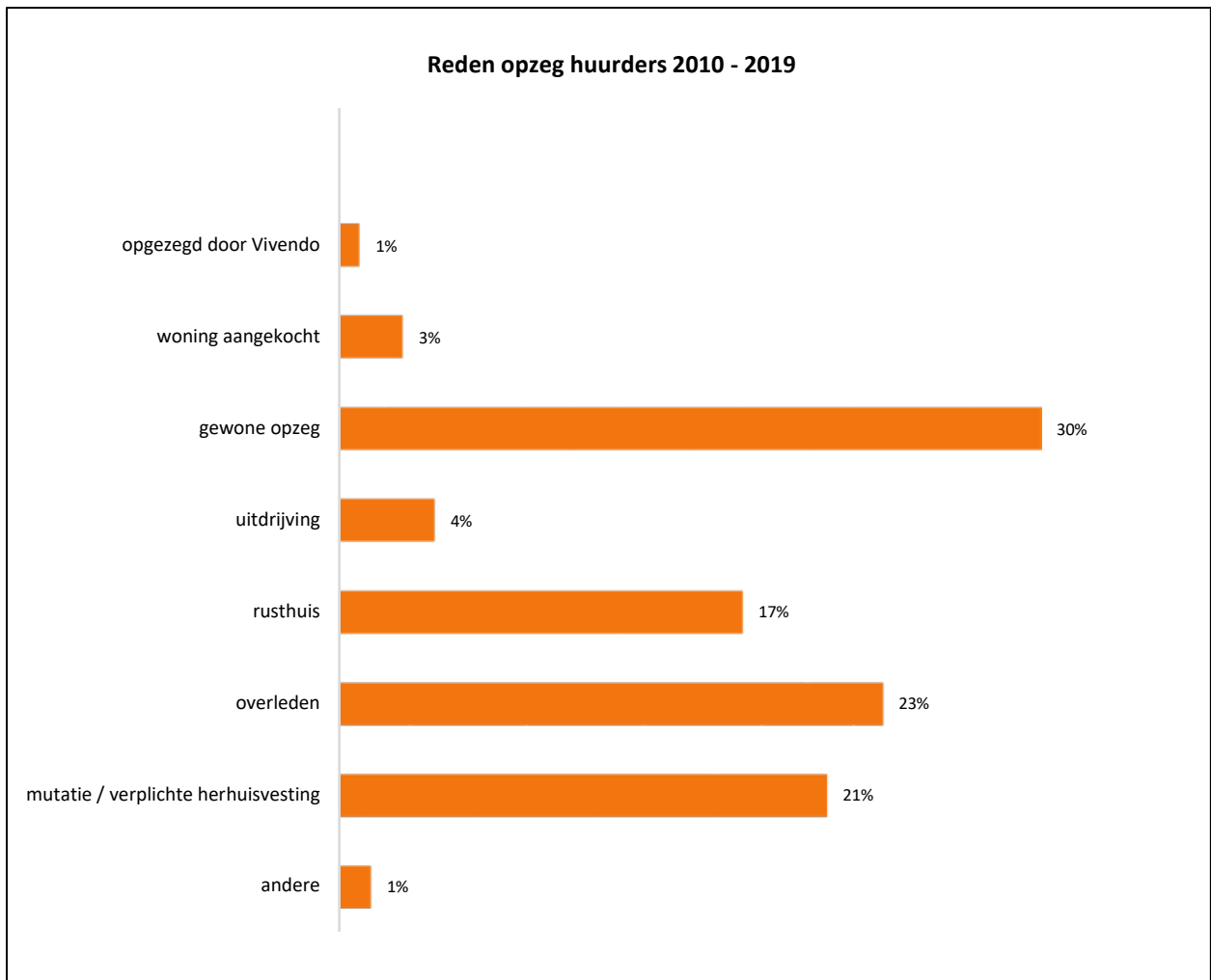


Niettemin de grote vraag naar sociale huurwoningen is het opvallend dat veel kandidaat-huurders hun aanbod weigeren met als gevolg een verlenging van de wachttijd (aangezien de volgende kandidaten op de wachtlijst dan nog aangeschreven moeten worden).

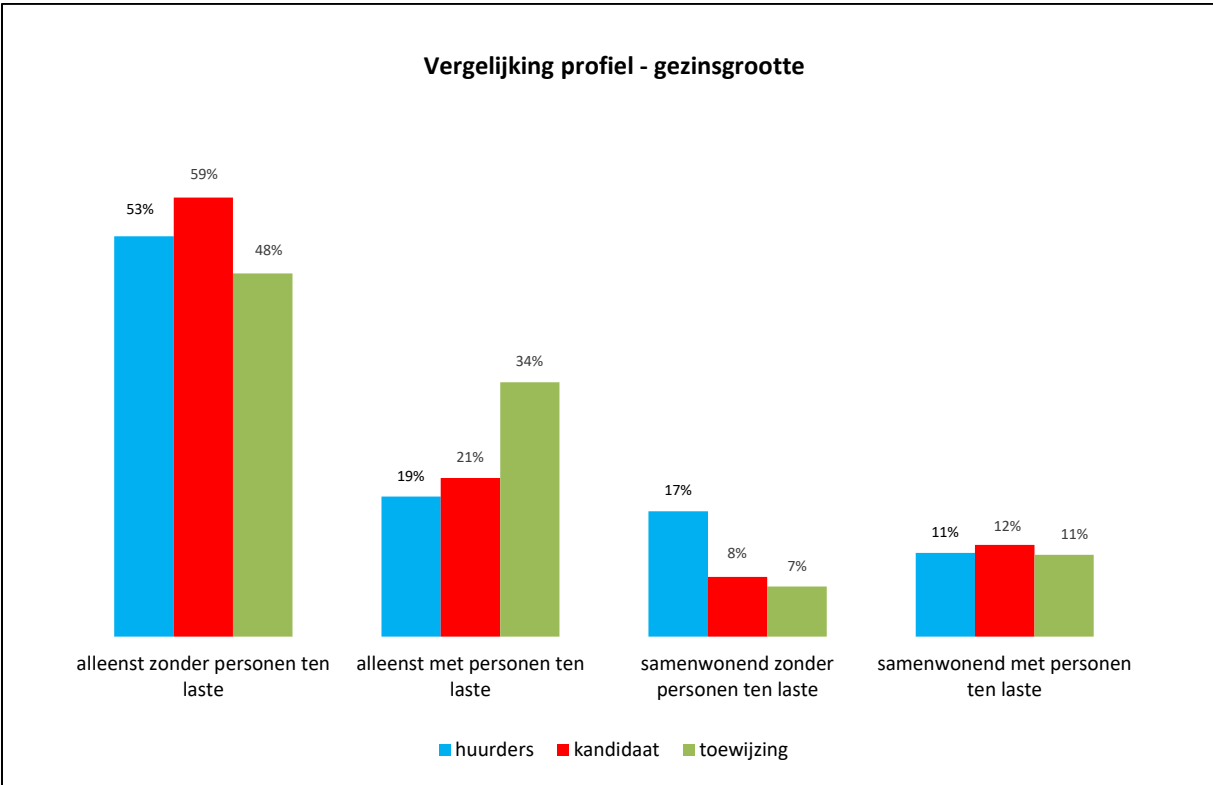
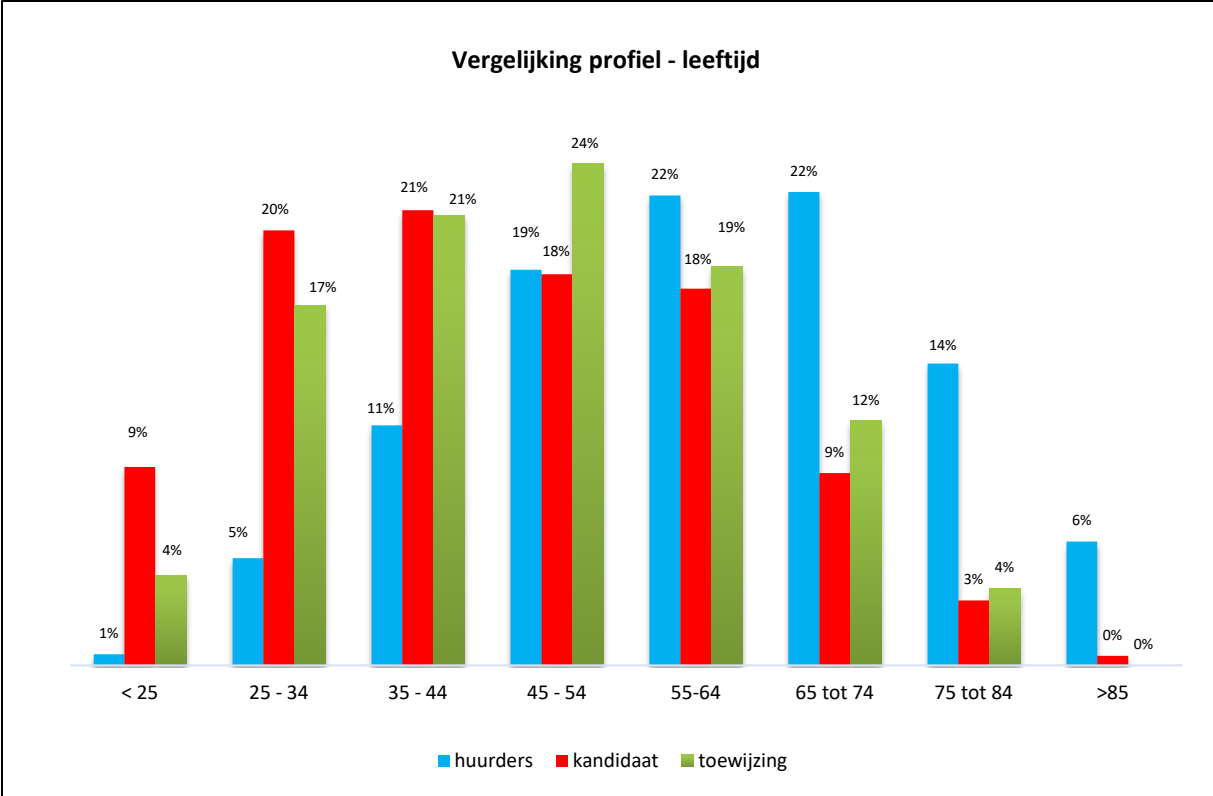
De leegstand 'omwille van werken' is het laatste jaar lichtjes gedaald. Grote of ingrijpende werken zorgen ervoor dat het pand overgaat naar de renovatielijst. Deze panden en nieuwbouw zijn niet opgenomen in dit overzicht.

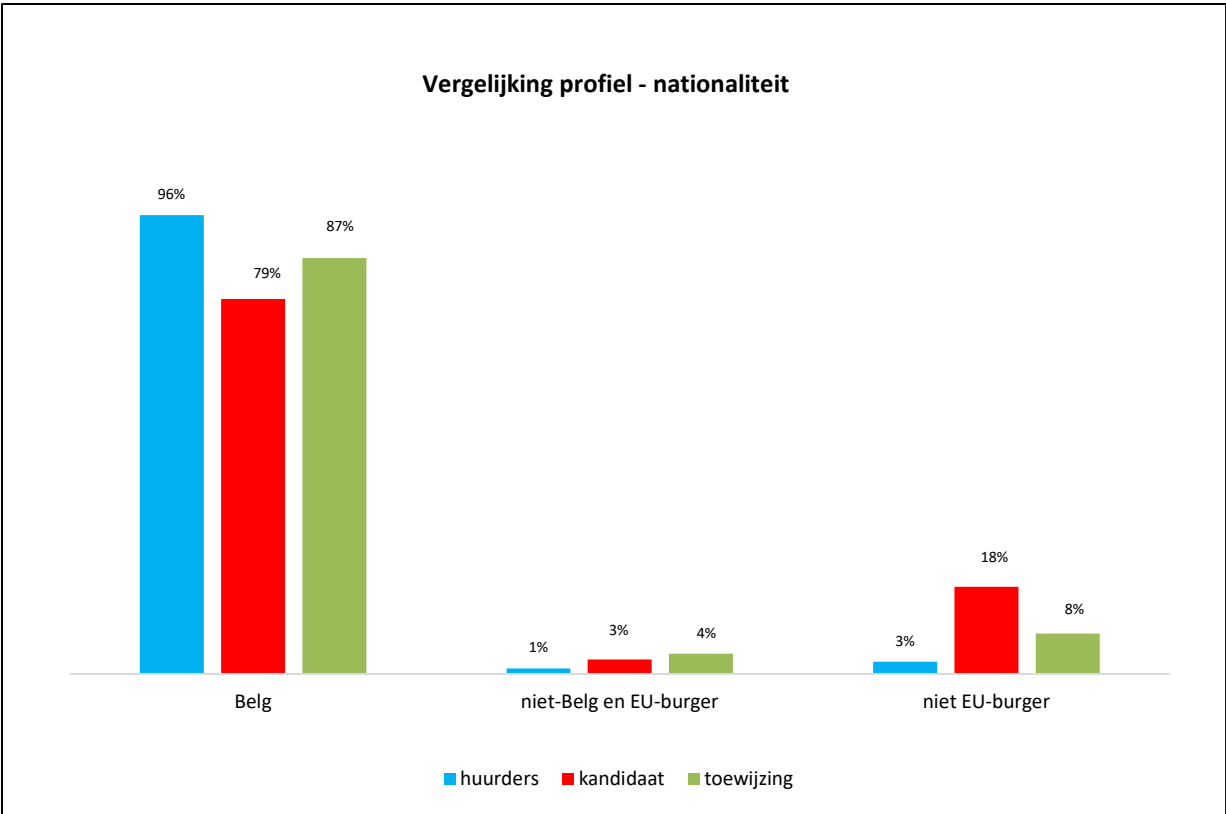
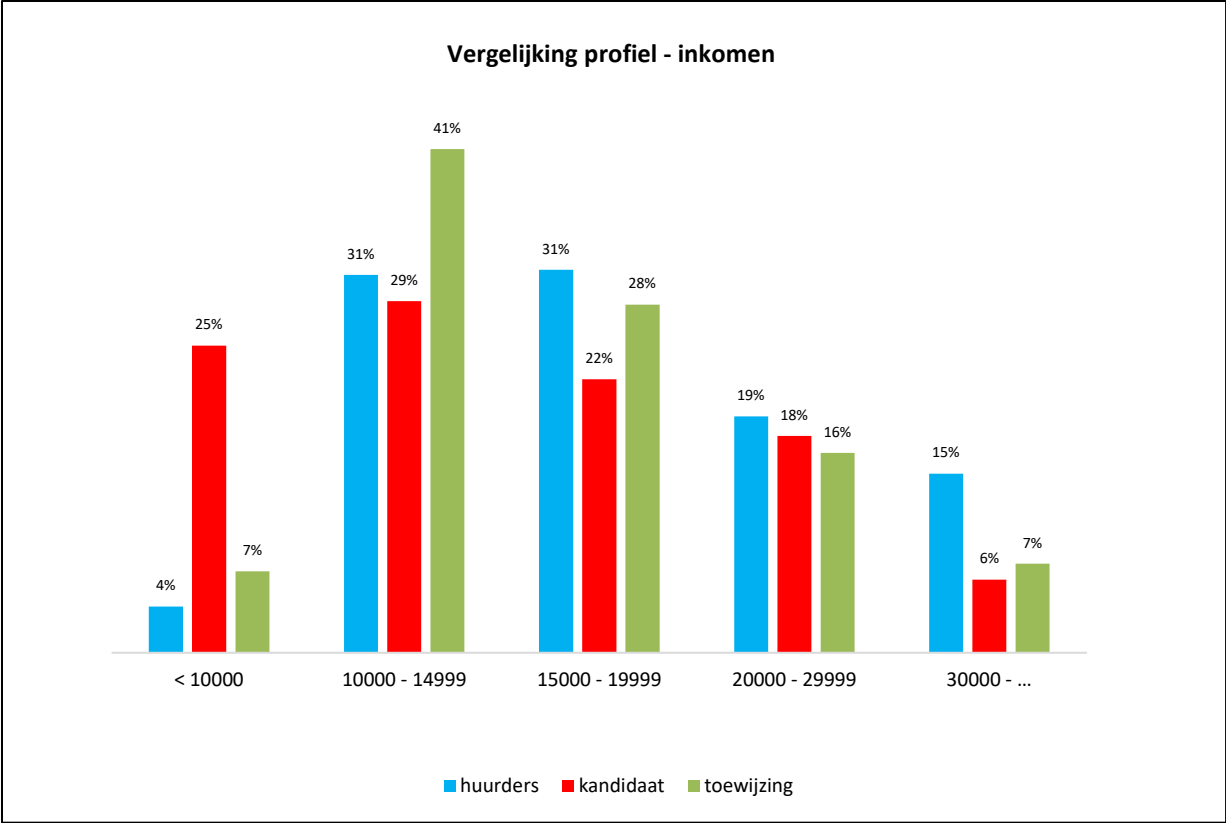
2018	gemiddeld aantal maanden leegstand technisch	gemiddeld aantal maanden leegstand geen huurder	totaal aantal maanden gemiddelde leegstand	aantal nieuwe huurders (zonder renovatie en nieuwbouw)	gemiddelde reële huur	gederfde inkomsten
jan/18	0,00	0,00	0,00	0	€ 324,43	€ 0
feb/18	3,04	1,39	4,40	22	€ 322,37	€ 31 205
mrt/18	2,98	0,45	3,40	21	€ 321,90	€ 22 973
apr/18	3,22	0,50	3,69	13	€ 321,67	€ 15 419
mei/18	2,57	0,54	3,07	10	€ 321,06	€ 9 867
jun/18	3,43	1,10	4,50	18	€ 320,09	€ 25 927
jul/18	2,25	1,55	3,77	14	€ 320,54	€ 16 935
aug/18	3,56	1,28	4,81	9	€ 320,42	€ 13 864
sep/18	3,94	1,06	4,97	19	€ 320,25	€ 30 221
okt/18	6,16	1,20	7,32	14	€ 319,54	€ 32 764
nov/18	3,55	1,37	4,89	14	€ 318,93	€ 21 821
dec/18	5,04	0,13	5,14	10	€ 318,78	€ 16 396
gemiddeld	3,31	0,88	4,16	164		
Totaal			682,80		€ 320,83	€ 237 392

2019	gemiddeld aantal maanden leegstand technisch	gemiddeld aantal maanden leegstand geen huurder	totaal aantal maanden gemiddelde leegstand	aantal nieuwe huurders (zonder renovatie en nieuwbouw)	gemiddelde reële huur	gederfde inkomsten
jan/19	7,20	0,03	7,20	1	€ 326,07	€ 2 348
feb/19	3,59	1,37	4,92	20	€ 325,86	€ 32 065
mrt/19	3,35	1,71	5,02	13	€ 325,29	€ 21 220
apr/19	4,10	1,04	5,11	8	€ 325,78	€ 13 318
mei/19	4,37	1,32	5,65	14	€ 325,41	€ 25 740
jun/19	2,23	1,04	3,24	7	€ 324,41	€ 7 364
jul/19	2,50	2,35	4,82	10	€ 324,93	€ 15 662
aug/19	1,87	2,19	4,02	9	€ 324,32	€ 11 730
sep/19	4,96	1,83	6,76	12	€ 323,38	€ 26 237
okt/19	6,83	0,87	7,67	6	€ 322,84	€ 14 861
nov/19	3,73	1,26	4,95	10	€ 322,38	€ 15 969
dec/19	3,47	1,94	5,38	16	€ 323,06	€ 27 794
gemiddeld	4,02	1,41	5,40	126		
Totaal			679,80		€ 324,48	€ 214 306



Onder 'andere' wordt volgende gecategoriseerd: een woning die onbruikbaar is geworden, genotsderving, nietigverklaring van de huurovereenkomst door de rechter, een woning die werd toegewezen en later toch nog geweigerd werd...





Belangrijkste vaststellingen

- 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 belangrijke redenen van opzeg
- het profiel van de kandidaat-huurders is in de orde van grootte gelijk aan het profiel van de toewijzingen. Enkel op het vlak van alleenstaanden met personen ten laste is er een grote uitschieter bij de toewijzingen. Op het vlak van leeftijd en de lage inkomens is er een waarneembaar verschil tussen kandidaten en huurders.
- 29% van de kandidaat-huurders is jonger dan 34 jaar terwijl dit bij de huurders maar 6% is
- 20% van de huurders is ouder dan 75 jaar terwijl dit bij de kandidaat-huurders 3% is
- 57% van de kandidaat-huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 52% van de huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 59% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden zonder personen ten laste terwijl dit bij de huurders net als vorig jaar iets lager ligt, nl. 53%
- 21% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden met personen ten laste terwijl dit bij de huurders iets lager ligt op 19%
- 12% van de kandidaat-huurders zijn samenwonenden met personen ten laste, dit is gelijk gebleven in vergelijking met vorig jaar
- 8% van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen, dit is miniem gedaald in vergelijking met vorig jaar
- 4% van de huurders verdient minder dan 10.000 euro/jaar, bij de kandidaten is dit 25% en bij toewijzing 7%. In vergelijking met vorig jaar is dit voor elke groep iets gedaald.
- 54% van de kandidaat-huurders verdient minder dan 15.000 euro/jaar, bij onze huurders is dit 35%
- 62% van de huurders heeft een inkomen tussen 10.000 euro/jaar en 20.000 euro/jaar
- 15% van de huurders verdient meer dan 30.000 euro/jaar
- 79% van de kandidaat-huurders zijn Belg, bij toewijzing is dit 87%
- 18% van de kandidaat-huurders zijn niet-EU-burgers, dit is lichtjes gestegen in vergelijking met vorig jaar

HUURINKOMSTEN

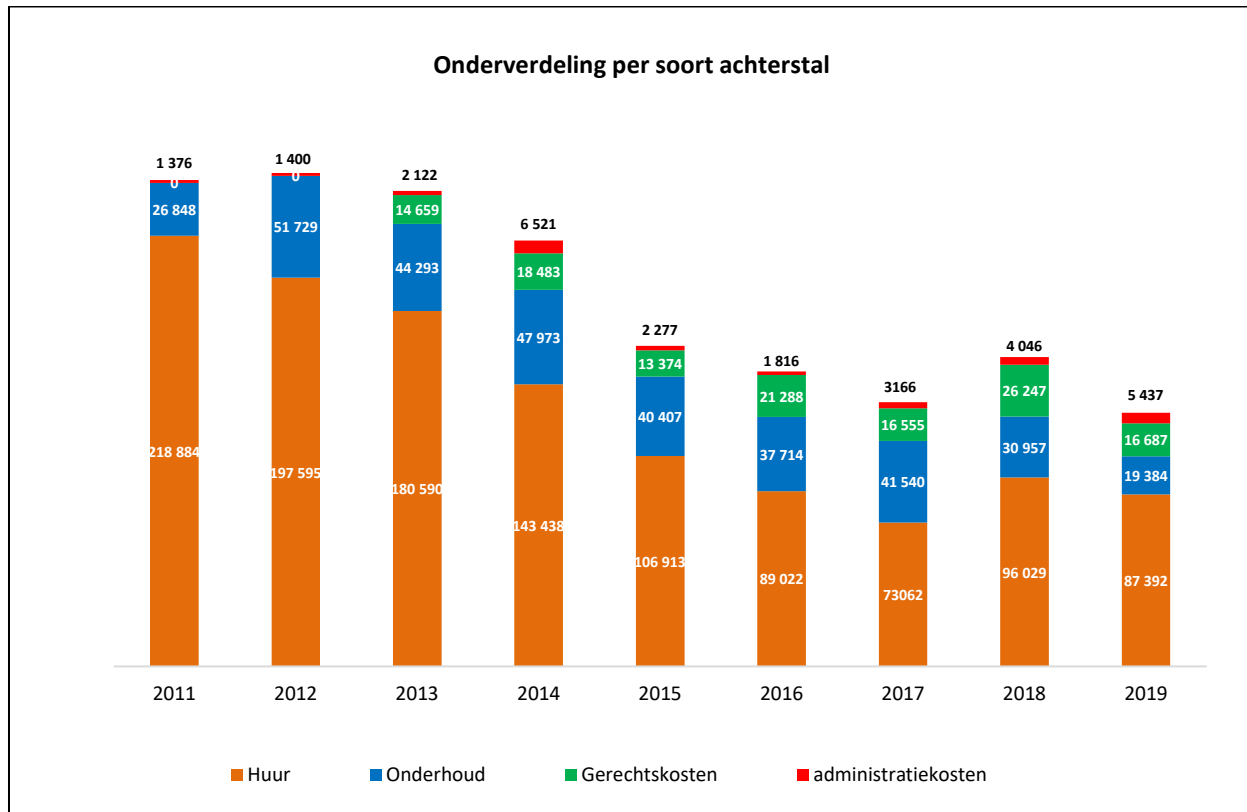
De reële sociale huurinkomsten van het totale patrimonium bedroegen in 2019 in totaal € 12.851.672 (een stijging van 2,25% t.o.v. 2018). Wanneer de sociale huurinkomsten verhoogd worden met de vergoedingen voor algemene diensten bekomen we de totale omzet uit huuractiviteit. Deze is met 2,79% gestegen t.o.v. 2018.

	2019	2018
Huuropbrengst basishuren	€ 23.309.694	€ 22.462.240
Huuropbrengst garages, fietsenberplaatsen, gronden	€ 468.472	€ 398.857
Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs	€ -10.926.494	€ -10.291.825
Totaal (sociale) huurinkomsten	€ 12.851.672	€ 12.569.272
Vergoeding (verbruik gemene delen, onderhoud CV, brandverzekering, garage...)	€ 1.475.830	€ 1.368.912
Omzet huuractiviteiten	€ 14.327.502	€ 13.938.184

Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in ons patrimonium 323,05 euro. De gemiddelde reële huurprijs is in 2019 terug lichtjes gestegen met 0,69% gestegen ten opzichte van 2018. De reële huur is nog te verhogen met de huurlasten (vb. verbruik elektriciteit in gemene delen van appartementen).

ACHTERSTAL

Eind 2019 bedroeg de volledige achterstal (= gewone + dubieuze debiteuren) 128.900,42 euro. Dit bedrag omvat zowel huurachterstal, onderhoudskosten, gerechtskosten en 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
- ✓ **Administratiekosten:** deze omvatten administratiekosten aangerekend voor het versturen van achterstalerinneringen, kosten aangerekend voor plaatsbeschrijvingen, de administratieve kosten aangerekend voor de afbetaling van huurwaarborgen en aangerekende schadebedingen

Vaststellingen

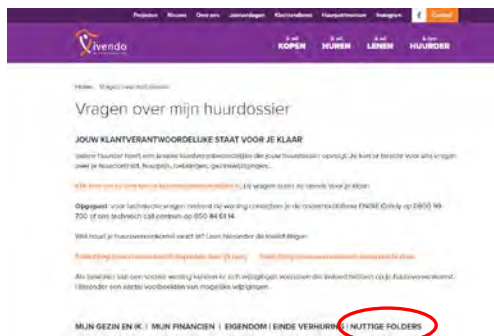
- bij de vertrokken huurders is er een daling van achterstal van € 23.523 of 36%
- de achterstal van de zittende huurders is gedaald met € 6.393 of 6,79%
- de achterstal van de zittende huurders met een gerechtelijke procedure is gedaald met € 8.836 of 16,67%
- de achterstal van de overige zittende huurders is gestegen met € 2.443 of 5,95%

De **achterstallen zijn sinds 2011 procentueel gedaald** van 2,28% naar 0,90% eind 2019. Het bestrijden van achterstallen is een belangrijk aandachtspunt voor Vivendo. Door het regelmatig aanpassen en verder optimaliseren van de achterstalprocedure slaagt Vivendo erin de achterstallen vrij stabiel te houden en kunnen we ook **cijfers** voorleggen die ruim **onder** het **sectorgemiddelde** liggen.

- Twee maal per maand worden de betalingen van de huurders gecontroleerd: rond de 20^{ste} van de maand en rond de 5^{de} van de volgende maand
- In januari worden de meeste herinneringsbrieven verstuurd aangezien de huurprijs elk jaar in januari wijzigt en men bijvoorbeeld nog de oude huurprijs vereffend heeft
- In 2019 werden 828 brieven verstuurd naar huurders met huurachterstand waarvan het dossier niet bij een raadsman zit en waarbij nog geen afbetalingsplan werd opgemaakt
- Er werden 777 sms-berichten gestuurd naar huurders met huurachterstand
- Het **grootste deel van onze huurders betaalt hun huurprijs correct**



Nuttige info in folderformaat is terug te vinden op www.vivendo.be



AFREKENING HUURWAARBORG

Wanneer een huurder de woning opzegt gebeurt een uittredende plaatsbeschrijving en wordt de huurwaarborg afgerekend.

In 2019 werd voor 155 dossiers de afrekening van de waarborg opgemaakt

- Waarborg afgerekend
 - voor 109 dossiers bij de VMSW
 - voor 12 dossiers bij BNP Paribas Fortis
 - 2 schriftelijke garanties van het OCMW
 - 30 dossiers bij Vivendo (voor private verhuringen zoals garages of verhuringen buiten het sociaal huurstelsel)
- Schade
 - **118** dossiers waar de **schade = 0 euro**
 - 11 dossiers waar de schade < 150 euro
 - 16 dossiers waar de schade ≥ 150 euro < borg
 - 4 dossiers waar de schade ≥ borg
 - In 2 gevallen gaat het over een huurder die uit huis gezet geweest is. 1 huurder is overleden en de familie heeft de nalatenschap verworpen. 1 huurder is een gewone opzeg. De kans dat nog iets van deze schuld zal ingevorderd worden is zeer klein.
 - Totale schade en huurachterstal na aftrek van de borg: 24.301,64 euro
 - Gemiddelde verwerkingstijd dossiers: 1,32 maand. Dit is met ongeveer 1 maand gedaald in vergelijking met vorig jaar.

UITHUISZETTINGEN

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

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 wijk in het gedrang brengt.

62 aanvragen tussenkomst advocaat zijn voorgelegd aan de Raad van Bestuur

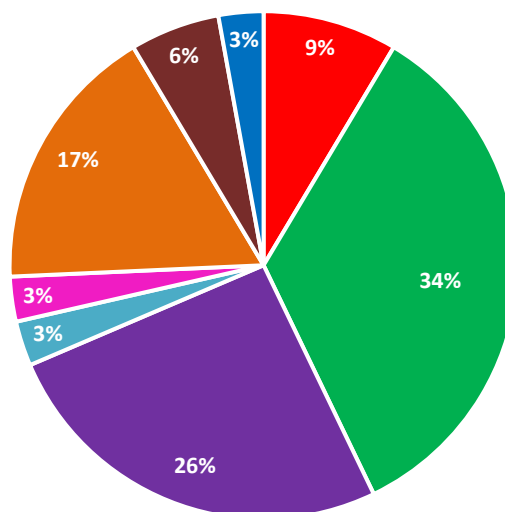
- 35 dossiers effectief doorgegeven aan raadsman (3 afgesloten, 32 in behandeling)
- 27 goedgekeurde aanvragen niet doorgestuurd naar een raadsman
 - opmaak afbetalingsplan 11 dossiers
 - betaling verricht waardoor het openstaand saldo te klein werd 4 dossiers
 - tussenkomst sociale dienst 2 dossiers
 - betaling openstaand saldo 8 dossiers
 - tussenkomst OCMW 2 dossiers

7 huurders hebben dmv een procedure tot uithuiszetting de woning verlaten in 2019

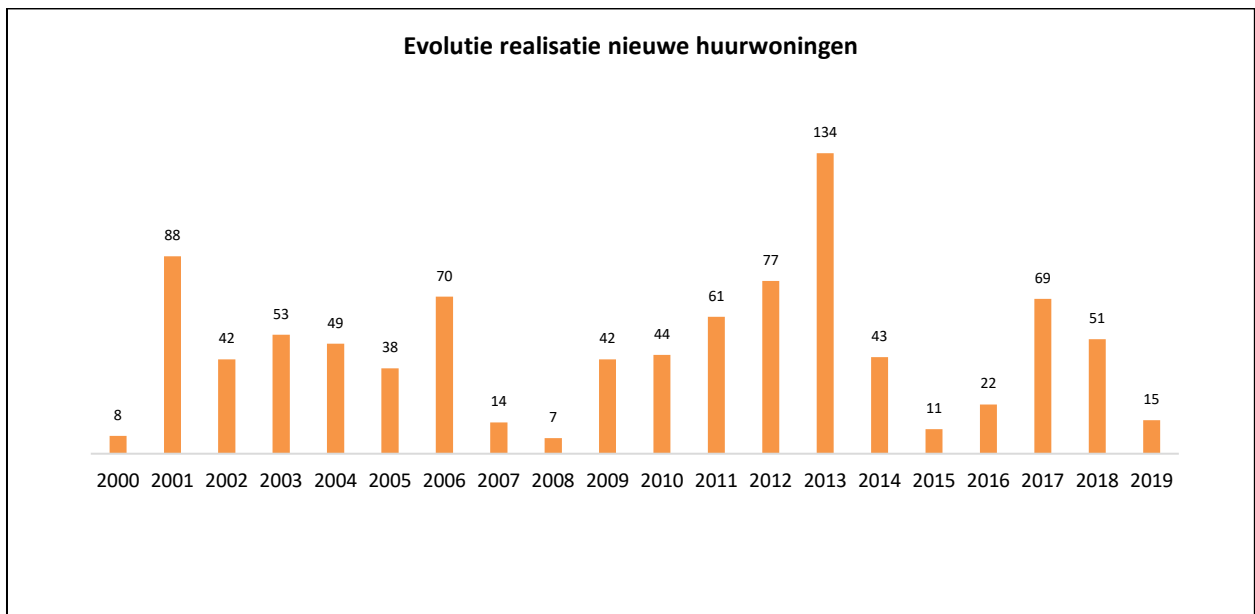
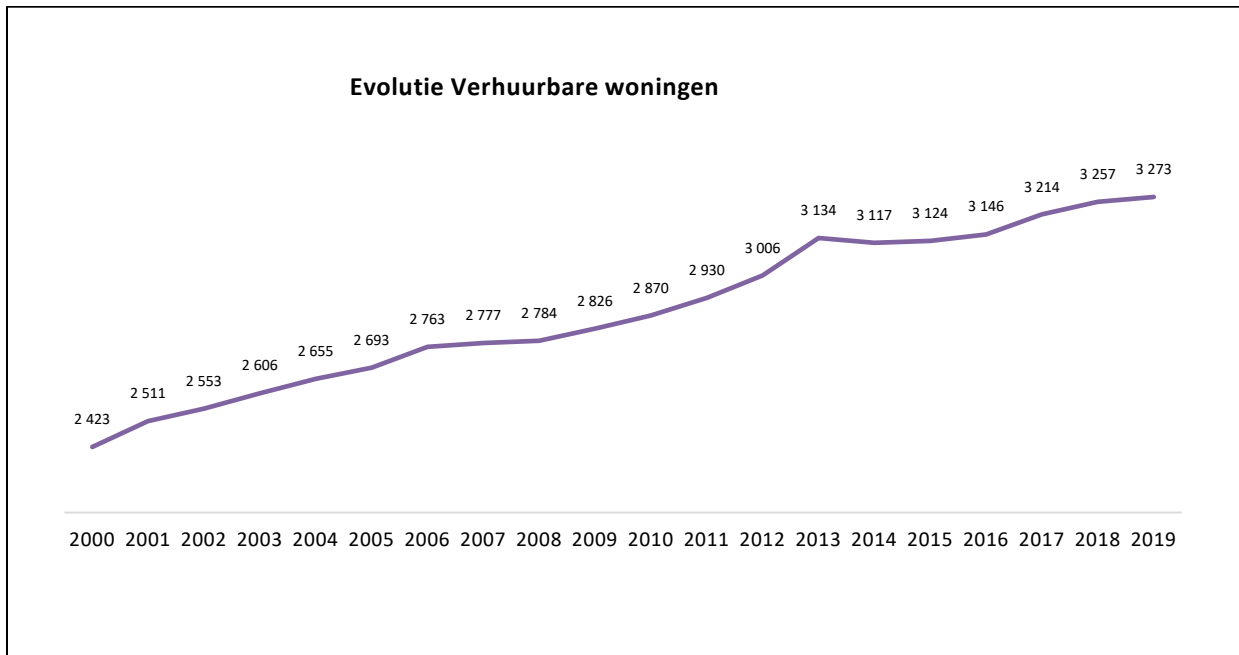
- huurschade 0 dossiers
- leefbaarheidsproblemen 1 dossier
- huurachterstand 4 dossiers
- combinatie van bovenvermelde problemen 2 dossiers

Stand van zaken dossiers (35) in 2019 doorgestuurd naar raadsman na beslissing Raad van Bestuur

- afgesloten - oninbaar
- afgesloten - vereffend
- in behandeling bij advocaat afbetaling
- in behandeling bij advocaat procedure nog bezig
- in behandeling bij advocaat aangifte CSR
- in behandeling bij advocaat woning verlaten na betekening vonnis nog schuld
- in behandeling bij gerechtsdeurwaarder
- in behandeling bij gerechtsdeurwaarder effectieve uithuiszetting
- in behandeling bij gerechtsdeurwaarder woning verlaten na betekening vonnis - nog schuld



EVOLUTIE VERHUURBARE WONINGEN



Opmerking

Dit zijn de woningen die nieuw worden verhuurd per jaar (cijfers kunnen afwijken indien woningen worden verkocht of gesloopt). Daarnaast hoeft dit niet altijd nieuwbouw te zijn. Vivendo kan ook van gemeenten, OCMW's... woningen aankopen en verhuren of haar recht van voorkoop uitoefenen.

KOOP EN KREDIETVERLENING

KOOP

Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven in één of meerdere registers en betalen 50 euro inschrijvingsgeld per gekozen register.

De permanent geopende inschrijvingsregisters (40 voor koopwoningen en 18 voor koopappartementen) omvatten het volledige werkgebied van Vivendo.

Op 31/12/2019 waren er 727 inschrijvingen van kandidaat-kopers in de diverse registers. De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd.

Voorwaarden 2019 (grondig gewijzigd vanaf 01/09/2019)

- geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden als de woning gelegen is in cluster* 1 of 2 (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in cluster 0)
 - € 39.962 (€ 38.146) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - € 43.952 (€ 41.955) voor een alleenstaande met een beperking zonder persoon ten laste
 - € 59.936 (€ 57.213) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met € 3.991 (€ 3.809) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt € 9.546

*Wat betekenen cluster 0, cluster 1 en cluster 2?

Dit zijn 3 gebieden met gelijkaardige woningprijzen.

- Cluster 0: tot deze cluster behoren alle gemeenten en steden in het Vlaams Gewest die niet behoren tot een van de twee andere clusters
- Cluster 1: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Blankenberge, De Haan, Jabbeke, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke...
- Cluster 2: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Brugge, Damme, Knokke-Heist...

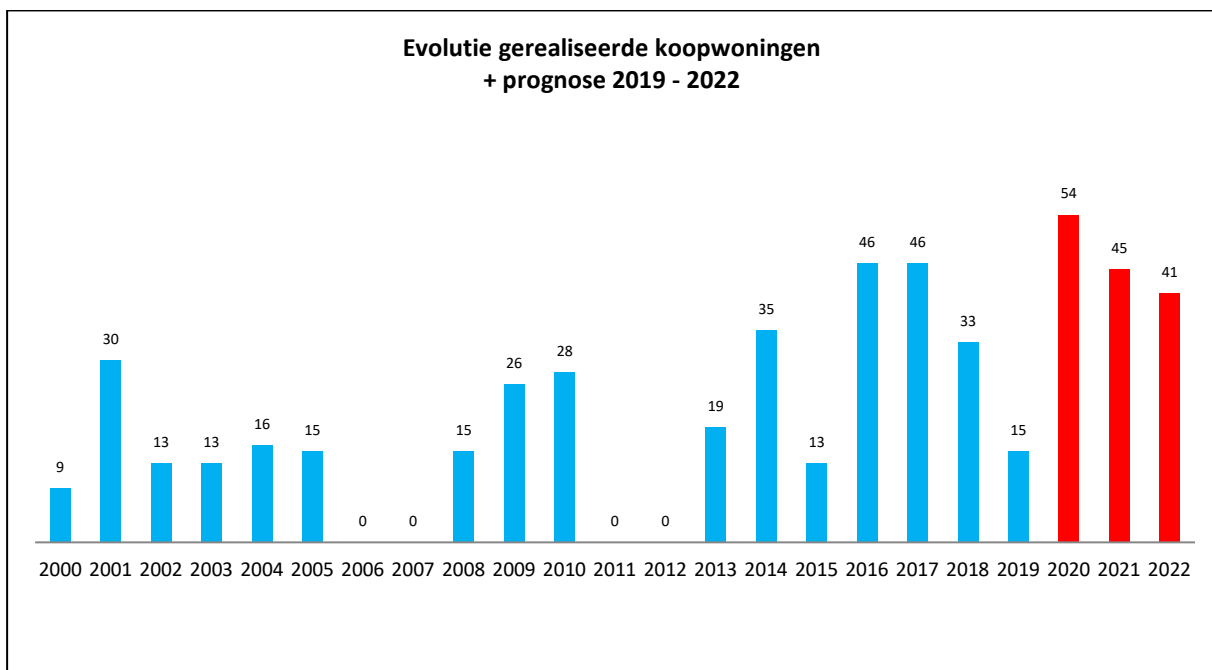
Gerealiseerde koopprojecten 2019

Plaats	Aantal woningen	Gemiddelde prijs woonegelegenheid (incl. BTW)	Gemiddelde grondopp.	Gemiddelde grondprijs (incl. BTW)	Gem. SBE (*)	Gemiddelde totale prijs
Knokke-Heist: Bakboord en Roergang	24	€ 185.053	-	€ 37.163	31.132	€ 191.084
Sijsele: Poortstraat	9	€ 175.737	338,78 m ²	€ 89.279	-	€ 265.016

(*) SBE = subsidie eigendomsverwerving

Geplande koopprojecten op korte termijn

Plaats	Aantal woonegelegenheden	Status
Veldegem: Halfuurdreef	15 woningen	Verkoop woningen zomer 2020
Sint-Michiels: Stokveldewijk	11 woningen	Start bouwwerken 2021
Torhout: Wijnendale	19 woningen	Verkoop woningen najaar 2020
Wijnendale, Oedelem, Aatrijke, Zwevezele	11 woningen	Verkoop woningen najaar 2020



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.

KREDIETVERLENING

De bemiddeling van kredieten gebeurt door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koop- of gemengde sector die een samenwerkingsovereenkomst met de VMSW hebben afgesloten. Er kunnen leningen aangevraagd worden voor individuele verrichtingen (aankoop, aankoop + renovatie, renovatie en behoud woning in de private sector) en voor de aankoop van een sociale koopwoning.

Voorwaarden 2019 (grondig gewijzigd vanaf 01/09/2019)

- geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden als de woning gelegen is in cluster* 1 of 2 (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in cluster 0)
 - € 39.962 (€ 38.146) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - € 43.952 (€ 41.955) voor een alleenstaande met een beperking zonder persoon ten laste
 - € 59.936 (€ 57.213) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met € 3.991 (€ 3.809) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt € 9.546

*Wat betekenen cluster 0, cluster 1 en cluster 2?

Dit zijn 3 gebieden met gelijkaardige woningprijzen.

- Cluster 0: tot deze cluster behoren alle gemeenten en steden in het Vlaams Gewest die niet behoren tot een van de twee andere clusters
- Cluster 1: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Blankenberge, De Haan, Jabbeke, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke...
- Cluster 2: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Brugge, Damme, Knokke-Heist...

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 het toegekende investeringsprogramma werden er in 2019 voor een totaal bedrag van € 2.714.633 (31 kredieten) aan leningen voor particulieren (renovatie en aankoop met of zonder renovatie) toegekend. Hierin zijn begrepen: 17 leningen voor wederopname kapitaal.
- naast de opmaak van de kredietaanvraagdossiers werden in de loop van het jaar diverse lenings simulaties en solvabiliteitsberekeningen voor kandidaat-leners uitgevoerd
- per 31/12/2019 is het totaal uitstaand bedrag van individuele leningen aan particulieren die door bemiddeling van onze vennootschap bij VMSW werden afgesloten € 117.956.441.

Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning

- kredietakten ter financiering van de aankoop en afwerking van een nieuwe sociale woongelegenheid van Vivendo:
 - Knokke-Heist, Bakboord en Roergang 18 appartementen € 3.346.200
 - Sijsele, Poortstraat 8 woningen € 2.166.500
- door een samenwerkingsakkoord met de Brugse Maatschappij voor Huisvesting (bouwheer) werden in 2019
 - 6 kredietakten voor een totaal bedrag van € 1.367.800 verleden voor de aankoop en afwerking van 6 woningen in de Christine D'haenstraat in Sint-Jozef
- door een samenwerkingsakkoord met SHM Het Lindenhof uit Blankenberge (bouwheer) werden in 2019
 - 6 kredietakten voor een totaal bedrag van € 1.650.800 verleden voor de aankoop en afwerking van 6 woningen in de Karel Serreynstraat in Wenduine



Sleutelafgifte van de 9 koopwoningen in de Poortstraat in Sijsele

ONROERENDE TRANSACTIES

OVERZICHT ONBEBOUWDE GRONDEN

LIGGING	OPPERVLAKTE			BOEKWAARDE OP 31/12/2019	KOSTPRIJS PER m ²
	HA	A	CA		
Beernem - Elzenbosselke		30	87,00	406 006,25	131,12
Beernem, Male Hof (te bebouwen restgrond)		2	54,00	24 679,66	111,58
Beernem (Oedelem), Den Akker	2	56	32,00	1 946 523,16	75,94
Beernem (Oedelem), Haverbilken		50	93,00	463 014,48	90,91
Beernem (Sint-Joris), Galgeveld	1	33	86,44	1 044 882,04	78,04
Brugge, Oostmeers 21		2	85,00	150 591,26	528,39
Brugge (Koolkerke), Zagersweg	1	85	33,50	165 032,14	8,90
Brugge (Koolkerke), Gemene Weidestraat		46	12,00	485 168,55	105,20
Brugge (Sint-Andries), Hermitage (incl overdracht)	4	13	64,92	68 502,16	1,60
Brugge (Sint-Andries), Dennenhof	2	22	78,81	143 144,63	6,43
Brugge (Sint-Andries), Dennenhof (gem.met OCMW)		25	00,00	8 789,73	6,39
Brugge (Sint-Andries), Hogeweg		57	39,00	1 267 705,02	220,08
Brugge (Sint-Andries), Langemolenstraat 150		22	35,00	239 452,69	107,14
Brugge (Sint-Andries), Leeg tot Zand		46	73,60	195 383,63	53,39
Brugge (Sint-Kruis), Bachten Beukenbos		39	47,00	1 432,06	0,36
Brugge (Sint-Kruis), Boomkwekersstraat		4	24,04	56 314,83	126,47
Brugge (Sint-Michiels), Stokvelde		93	05,00	567 894,29	35,35
Brugge (Sint-Pieters) (1)	9	66	73,91	1 050 566,78	10,87
Damme (Moerkerke), Bellemaertensstr (overdracht)		41	21,06	0,00	0,00
Damme (Moerkerke), Bellemaertensstraat Lot 1		4	43,30	6 397,68	13,34
Damme (Sijsele), Spermalieweg		72	66,01	0,00	99,96
Damme (Sijsele), Stakendijke		30	43,00	215 809,51	70,56
Ichtegem (Eernegem), Akkerbeek	1	38	90,00	395 227,55	28,18
Ichtegem (Eernegem), bij Stationsstraat 107		16	45,00	325 463,08	197,52
Jabbeke (Jabbeke) - Koornblomme		70	77,00	62 145,20	8,78
Jabbeke (Varsenare) - Legeweg	1	44	08,00	1 737 709,15	120,61
Knokke-Heist (Ramskapelle)	1	83	15,60	156 923,57	8,57
Oostkamp - fabiolalaan		27	19,00	757 713,11	278,53
Oostkamp, Macieberg (overdracht)		22	18,79	0,00	0,00
Oostkamp, Nieuwenhove	6	56	23,24	1 139 985,47	15,30
Oostkamp (Ruddervoorde), Hazelbeekstraat		53	48,00	87 713,64	16,40
Oostkamp (Ruddervoorde), Leegtestraat		82	61,00	1 218 984,74	147,56
Oostkamp (Waardamme), Oeverhof		62	00,00	621 560,00	100,25
Torhout (Wijnendale) Guldensporenlaan		14	64,00	166 175,16	113,51
Torhout (Wijnendale) Wijnendalestr 19 koopwon		71	83,00	646 465,61	90,01
Torhout (Wijnendale) Camiel Meysmanstraat	1	98	70,00	807 865,22	40,16
Wingene (Zwevezele), Den Hille		6	46,00	120 461,58	186,12
Wingene (Zwevezele), Tramstraat		6	67,00	173 420,00	260,00
Wingene (Zwevezele), Yzenbergstraat		5	73,00	107 326,84	187,31
Wingene (Zwevezele), Waldreef na afbraak		4	96,00	18 404,72	37,11
Zedelgem (Aartrijke), Aartrijksestraat loten 6 en 7		7	09,80	154 197,08	217,24
Zedelgem (Aartrijke), Cirkant (1/2 mede-eigenaar)		27	80,31	236 092,01	84,92
Zedelgem (Aartrijke), Sint-Aarnoutstraat	2	10	84,00	915 076,31	43,34
Zedelgem (Aartrijke), Ossebilkstraat	3	83	83,59	2 831 608,64	72,56
Zedelgem (Veldegem), Halfuurdreef	2	74	16,65	439 010,55	16,01
Zedelgem (Veldegem), Bezembindersstraat	1	26	55,24	741 961,14	58,42
Zedelgem, De Linde	1	12	15,43	72 828,44	6,49
TOTAAL	56	57	47,24	22 441 609,36	39,67

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

Opmerkingen

- **Sint-Andries, Van Leeg tot Zand**

Totale oppervlakte na de sloop van de laatste woningen is 4.673,60 m²

- **Sint-Michiels, Stokveldepad**

- Akte van 17/10/2019 verwerving/ruil met de Stad Brugge + vrijgekomen oppervlakte na de sloop van de 24 bejaardenwoningen: 6.681 m² (in reserve) + 1.124 m² (ruil/verwerving) + 1.500 m² (sloop) = 9.305 m²
- Aan de zijde van de voormalige 24 bejaardenwoningen blijft nog een deel over ter grootte van ongeveer 5.676 m². Hier zal er nog een herschikking plaats vinden in 2019 met het openbaar domein ter realisatie van het geplande bouwproject.

VERWERVING VAN EIGENDOMMEN

Brugge

Sint-Kruis

- **Babbaertstraat 34**
12/12/2019: wederinkoop koopwoning
Aankoopbedrag: € 231.869,25

Sint-Michiels

- **Stokveldewijk**
17/10/2019: aankoop 1.124,36 m² grond (na ruil)
Aankoopbedrag: € 149.543
- **Stokveldewijk 23 bus 01.07**
12/12/2019: wederinkoop koopappartement
Aankoopbedrag: € 172.345,22

Oostkamp

Ruddervoorde

- **Tijmstraat 19**
30/12/2019: aankoop strategisch belangrijke woning ihkv aangeboden voorkooprecht
Aankoopbedrag: € 265.000

Zedelgem

Zedelgem

- **Azalealaan 8**
30/12/2019: aankoop strategisch belangrijke woning ihkv aangeboden voorkooprecht
Aankoopbedrag: € 240.000
- **Lindestraat 43**
27/02/2019: aankoop strategisch belangrijke woning ihkv aangeboden voorkooprecht
Verkoopprijs: € 210.000
- **Schattingbeekstraat 5**
05/07/2019: aankoop strategisch belangrijke woning ihkv aangeboden voorkooprecht
Verkoopprijs: € 220.000
- **Schattingbeekstraat 104**
12/03/2019: aankoop strategisch belangrijke woning ihkv aangeboden voorkooprecht
Verkoopprijs: € 180.000

VERVREEMDING VAN EIGENDOMMEN

Beernem

Beernem

- **Male Hof Fase B**
18/11/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 1.330,60 m²
Kosteloos

Brugge

Assebroek

- **Caroline Poppstraat**
07/05/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 10 a 72 ca 19 dm² en 5 a 14 ca 45 dm²
Kosteloos

Brugge

- **Kammaker- en Paalstraat**
07/05/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 1 a 36 ca 75 dm²
Kosteloos

Lissewege

- **Lisseweegs Vaartje – Alfons Stynsstraat**
07/05/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 29 a 86 ca 4 dm²
Kosteloos

Sint-Andries

- **Hermitage**
07/05/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 3 ha 14 a 40 ca 70 dm²
Kosteloos

Sint-Kruis

- **Babbaertstraat**
02/04/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 52 a 50 ca 22 dm²
Kosteloos
- **Fourage**
02/04/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 970 m²
Kosteloos

Sint-Michiels

- **Stokveldewijk 23 bus 01.07**
17/09/2019: wederverkoop terug ingekocht koopappartement
Verkoopprijs: € 187.500

Zeebrugge

- **Sint-Donaasstraat**
02/04/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 275,14 m²
Kosteloos

Damme

Sijsele

- **Poortstraat**
02/04/2019: verkoop van 9 koopwoningen
Verkoopprijs: € 2.232.580,93

Jabbeke

Jabbeke

- **Koornblomme 40**
27/02/2019: openbare verkoop onverhuurbare woning
Verkoopprijs: € 195.000

Knokke-Heist

Knokke-Heist

- **Heulebrug**
27/02/2019: verkoop van 24 koopappartementen
Verkoopprijs: € 4.750.049,32

Ramskapelle

- **Ramskapellestraat**
17/12/2019: verkoop restgrond
Verkoopprijs: € 20.244

Oostkamp

Oostkamp

- **Kortrijksestraat 71-81**
20/02/2019: grondoverdracht naar het openbaar domein van 1.126 m²
Kosteloos

GROND- EN PANDENDECREET

Het decreet werd op 07/11/2013 gedeeltelijk vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De verplichte sociale last in de verkavelingen werd met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt. Het (BSO) bindend sociaal objectief wat huurwoningen betreft, is voor elke gemeente hetzelfde gebleven. Iedere gemeente waar minder dan 9% van de woningen sociaal worden verhuurd (huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor of elke actor, die binnen het sociaal huurstelsel woningen wenst te verhuren) zal bijkomende sociale huurwoningen moeten bouwen tegen 2025. Gemeenten waar minder dan 3% van de woningen sociaal worden verhuurd moeten nog een extra inspanning leveren. Deelobjectief huur in de tabel is inclusief de gevraagde extra inspanning. Wat de sociale koopwoningen en sociale kavels betreft zijn er geen bindende sociale objectieven meer op het niveau van de gemeenten. De subsidie voor het leggen van infrastructuur voor sociale koopwoningen blijft enkel bestaan voor zover het % sociale koopwoningen in het gemengd project kleiner of gelijk is aan 20%. Indien het BSO door de gemeente bereikt is, kan de gemeente via een convenant aan de Vlaamse regering vragen, om extra sociale huurwoningen te mogen bouwen. Beernem heeft een goedgekeurd convenant voor 44 woningen, Brugge voor 59 woningen en Wingene voor 61 woningen. Om de twee jaar wordt er een voortgangstoets toegepast op de verwezenlijking van nieuwe sociale huurwoningbouw. Deze gebeurde in 2018 en baseert zich op de beschikbare gegevens van 31/12/2017. De gemeenten werden onderverdeeld in 3 categorieën: Categorie 1: de gemeente is op schema, Categorie 2a: de gemeente is niet op schema en neemt voldoende acties om het BSO te bereiken, Categorie 2b: de gemeente is niet op schema en neemt onvoldoende acties om het BSO te bereiken, een actieplan is nodig.

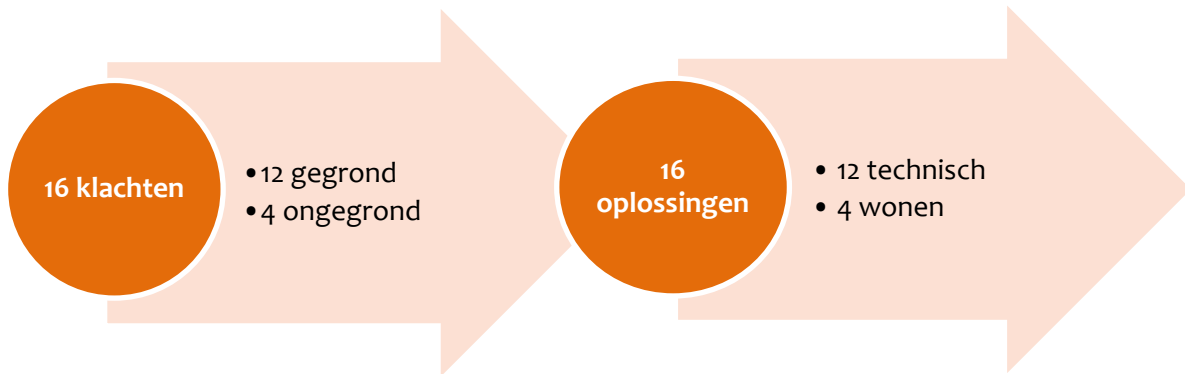
Conform het Monitoringbesluit van 10 november 2011 hebben de gemeenten van categorie 2b een overeenkomst gemaakt met de sociale woonorganisaties. In die overeenkomst gaan de partijen het engagement aan om in de periode 2019-2021 de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten.

Hieronder de tabel aangaande sociale huurwoningen, voor de gemeenten waar Vivendo werkzaam is, opgemaakt door Wonen-Vlaanderen op 31/12/2018 en de onderverdeling van de gemeenten in categorieën.

gemeente	deelobjectief huur	nulmeting huur	totaal gerealiseerd huuraanbod 31/12/2018	netto toename sinds nulmeting	nog te realiseren huurobjectief	totaal gepland huurobjectief 31/12/2018	% te verwezenlijken sociaal huuraanbod op lange termijn	% bijkomend gerealiseerd en gepland huuraanbod t.o.v. deelobjectief huur	categorie voortgangstoets 2018
BEERNEM	109	123	238	115	-6	12	-18	116,51%	1
BLANKENBERGE	154	519	648	129	25	17	8	94,81%	1
BRUGGE	861	3 448	4 116	668	193	274	-81	109,41%	1
DAMME	77	104	131	27	50	0	50	35,06%	2a
DE HAAN	107	135	200	65	42	11	31	71,03%	1
ICHTEGEM	91	216	220	4	87	0	87	4,40%	2b
JABBEKE	115	62	107	45	70	12	58	49,57%	2b
KNOKKE-HEIST	328	298	562	264	64	0	64	80,49%	1
OOSTKAMP	147	397	455	58	89	15	74	49,66%	2a
RUISELEDE	38	43	77	34	4	2	2	94,74%	1
TORHOUT	156	175	326	151	5	30	-25	116,03%	1
WINGENE	104	101	207	106	-2	48	-50	148,08%	1
ZEDELGEM	144	497	530	33	111	102	9	93,75%	1
ZUIENKERKE	18	41	43	2	16	0	16	11,11%	2b

KLACHTEN

CIJFERS 2019 EN KLACHTENBEELD



12 technische klachten

- vooral algemene technische problemen en vochtproblemen
- allen nagekeken, herstellingen werden uitgevoerd of er werd opdracht gegeven
- in 1 dossier werd compensatie gegeven ovv extra Keso-sleutels op kosten van Vivendo
- in meerdere dossiers betreft het woningen die werden opgenomen op de renovatieplanning
- in 1 dossier werd de bewoonster gecontacteerd voor een herhuisvesting ihkv renovatie (woning was al opgenomen in het renovatiedossier voor de betrokken wijk)
- 1 dossier betreft technische problemen in een koopwoning (die werden opgelost)
- in 1 dossiers dient de bewoner zijn verzekeraar in te lichten en werd hij gewezen op zijn verantwoordelijkheden als huurder in het onderhouden van zijn woning
- in 1 dossier is de verzekeraar van Vivendo het niet eens met de verzekeraar van de huurder: dit dossier werd besproken met Ethias om tot een vergelijk te komen

4 klachten dienst Wonen

- 3 klachten voor de dienst Huurders
 - 1 gecombineerde klacht:
 - bij overlast door hangjongeren op openbaar domein: politie bellen, indien ze samenkomen in de ondergrondse garage = gedeelde verantwoordelijkheid van alle bewoners om deze garage telkens correct af te sluiten, via infobrieven werden de bewoners extra gesensibiliseerd
 - er werd uitleg gegeven ivm de afrekening van de huurlasten
 - 2 klachten nav de gewijzigde huurprijzberekening met een serieuze stijging van de huurprijs als gevolg, aan beide huurders werd gedetailleerd de prijsstijging uitgelegd
- 1 klacht voor de dienst Kandidaat-huurders
 - ten onrecht geschrapt van de wachtlijst van kandidaat-huurders, dit werd rechtgezet, de betrokken kandidaat-huurder heeft nog recht op een tweede aanbod

Maatregelen

- Het gebruik van de opvolgingslijst voor de verschillende diensten die centraal wordt beheerd (controle op behandelingstermijnen) bewijst nog steeds zijn nut
- Gefaseerde renovatie
- We werken samen met de firma ENGIE Cofely voor het wettelijk onderhoud én voor problemen verwarming, boilers, sanitair, elektriciteit en ventilatie. Deze firma is 24u op 24 bereikbaar.
- Een verlenging met 3 jaar van het contract Samenlevingsopbouw om de bewonersparticipatie binnen de werking van Vivendo te vergroten

Klachtenverantwoordelijke: Veerle De Groof

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

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 31/12/2019 in bijlage.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

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

	ACTIVA	31/12/2019	31/12/2018
Vaste activa		244.395.082,88	240.036.656,09
Vorderingen > 1 j		0,00	0,00
Overige vlottende activa		19.533.753,04	19.256.359,31
TOTAAL DER ACTIVA		263.928.835,92	259.293.015,40

	PASSIVA	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen		66.850.251,00	65.897.119,44
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j		3.593.332,10	3.580.106,12
Schulden > 1 j		182.729.511,84	174.895.608,31
Schulden <= 1 j		10.021.309,32	13.489.329,90
Overlopende rekeningen		734.431,66	1.430.851,63
TOTAAL DER PASSIVA		263.928.835,92	259.293.015,40

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2019	2018
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,95	1,43
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	25,33%	25,41%

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: $\text{Vlottende activa} / \text{Schulden op korte termijn}$

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.

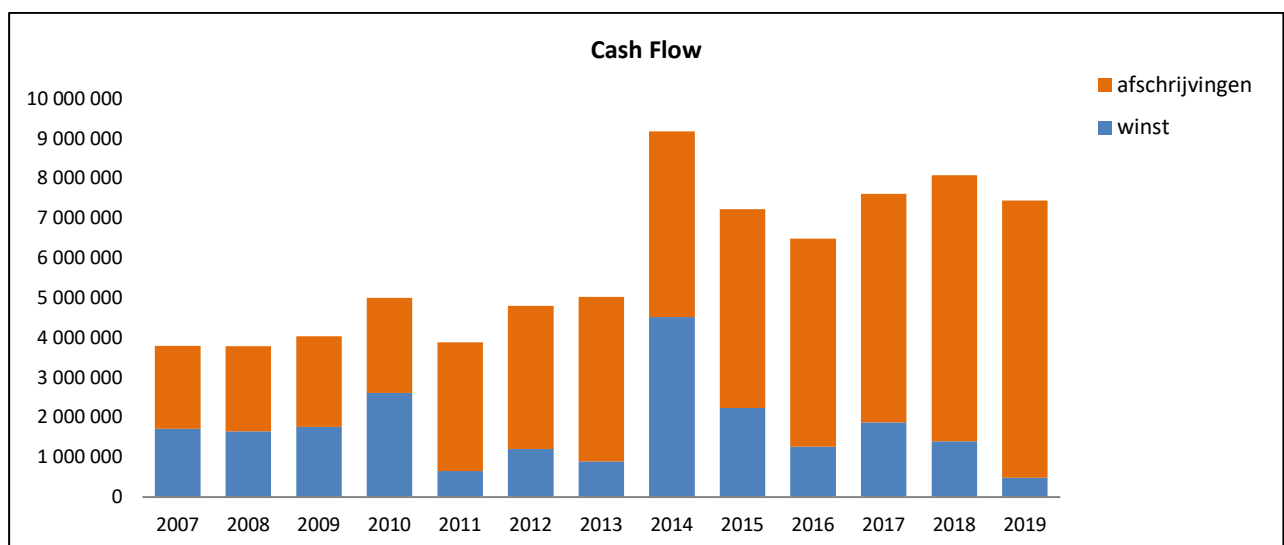
Indien de uitkomst hiervan hoger dan 1 is, wil dat zeggen dat er op korte termijn voldoende 'liquiditeit' is om aan de korte schulden te voldoen. Als de uitkomst lager is dan 1 kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen. Voor het afgelopen boekjaar 2019 kent Vivendo een liquiditeitsratio van 1,95 ten opzichte van 1,43 in 2018.

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: $\text{Eigen vermogen} / \text{Totaal vermogen} \times 100\%$

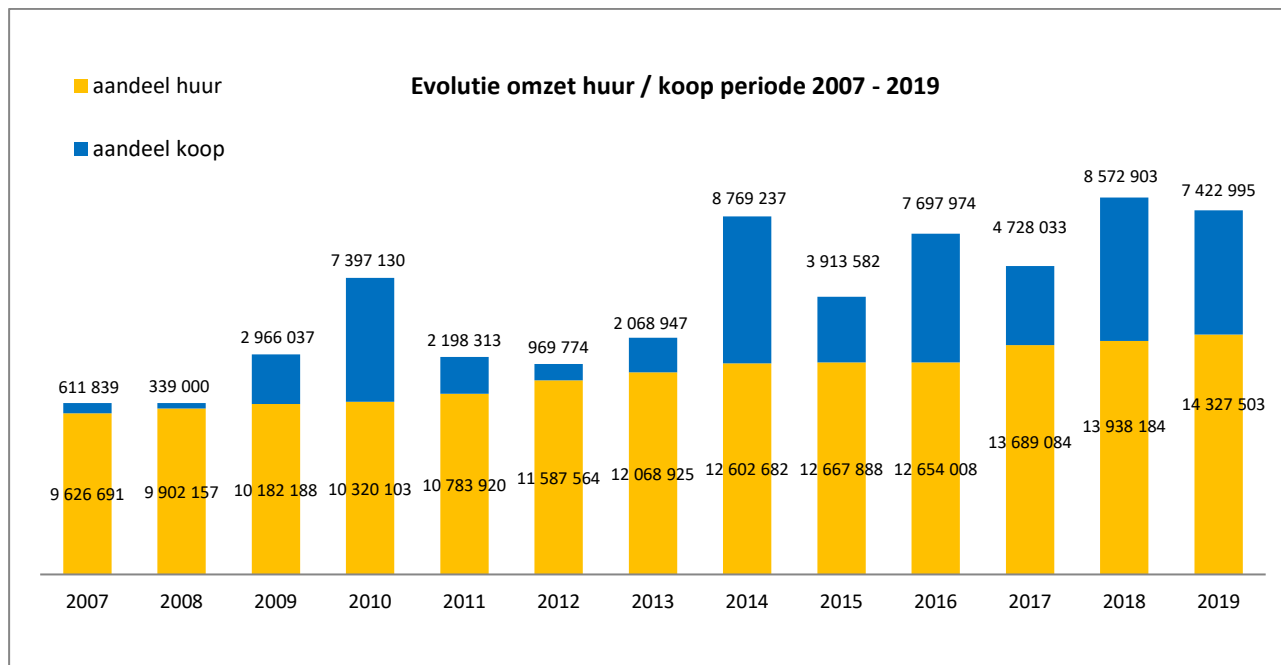
Onder het eigen vermogen verstaan we het bedrag wat je als ondernemer zelf in je onderneming hebt geïnvesteerd. Het geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Om als 'financieel gezond' te worden gezien moet de uitkomst liggen tussen de 25% en de 40%. Voor het afgelopen boekjaar 2019 kent Vivendo een solvabiliteit van 25,33% ten opzichte van 25,41% in 2018.



RESULTATENREKENING

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

RESULTATENREKENING	31/12/2019	31/12/2018
Omzet	21.750.497,51	22.511.087,27
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	6.312.572,26	6.942.754,99
Diensten en diverse goederen	4.682.010,95	5.221.373,17
Personeelskosten	1.931.296,88	1.901.842,16
Geproduceerde vaste activa	80.535,89	82.128,56
Afschrijvingen	6.954.744,46	6.676.204,11
Waardeverminderingen handelsvorderingen	36.172,35	53.130,46
Voorzieningen voor risico's en kosten	12.033,92	104.740,68
Andere bedrijfskosten	1.341.280,55	1.234.239,45
Niet-recurrente bedrijfskosten	234.812,38	49.536,48
Andere bedrijfsopbrengsten	1.066.148,86	1.419.599,52
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	360.305,49	759.779,56
Bedrijfsresultaat	1.776.631,84	2.798.254,77
Financieel resultaat	-1.379.174,20	-1.449.728,12
Regularisatie belastingen	0,00	0,00
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	18.354,78	36.543,41
Belastingen op het resultaat	18.292,66	75.788,04
Resultaat van het boekjaar	397.519,76	1.309.282,02
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	91.385,00	91.385,00
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	488.904,76	1.400.667,02



RESULTAATVERWERKING

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

A. Te bestemmen winstsaldo:	(+) 488.904,76
A. Te verwerken verliessaldo:	(-)
bestaande uit:	
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)	488.904,76
- 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	(-) 488.904,76
bestaande uit:	
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)	
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)	
- toevoeging aan de overige reserves (-)	488.904,76
D. Over te dragen winst/verlies	(-)(+)
F. Uit te keren winst	(-)
bestaande uit:	
- vergoeding van het kapitaal (-)	
- tantièmes (-)	
- andere rechthebbenden (-)	

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENRECHTERLIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

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

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De Jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Wij hebben een analyse gedaan naar de impact van de coronacrisis op onze omzet en rendabiliteit. Wij verwachten geen relevante impact.

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.

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

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

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

MEDEDELING NOPEN 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.

**JAARREKENING
EN
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Vivendo*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk*

Adres: *Magdalenastraat* Nr.: *20* Bus: *1*

Postnummer: *8200* Gemeente: *Sint-Andries*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Gent, afdeling Brugge*

Internetadres¹: *www.vivendo.be*

Ondernemingsnummer **BE 0406.062.883**

DATUM **25 / 06 / 2018** 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.

JAAARREKENING **JAAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **31 / 08 / 2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2019** tot **31 / 12 / 2019**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2018** tot **31 / 12 / 2018**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~zijn niet~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **53** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15, 16*

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

DE SITUATIE VAN DE ONDERNEMING**Betreft deze jaarrekening een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019? ja**

Vennootschappen die hun jaarrekeningen dienen op te stellen en neer te leggen volgens de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gebruiken eveneens onderhavig model. Voor die jaarrekeningen geldt:

- 'Wetboek van vennootschappen' moet worden gelezen als 'Wetboek van vennootschappen en verenigingen'.
- In de onderstaande secties verwijzen de artikelen uit het Wetboek van vennootschappen naar de volgende artikelen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<u>Sectie</u>	<u>Wetboek van Vennootschappen</u>	<u>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</u>
VOL 6.7.2	art. 631, §2 en 632, §2	art. 7:225
VOL 6.16	art.134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 6.18.1	art.16	art. 1:26
	art.110	art. 3:23
	art. 113, §2 en §3	art. 3:26, §2 en §3
VOL 6.18.2	art. 134, §4 en §5	art. 3:65, §4 en §5
	art. 134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 11	art. 100, §1, 6 ^o /3	art. 3:12, §1, 9 ^o
VOL 12	art. 261, 1e en 3e lid	art. 5:77, §1
VOL 13	art. 646, §2, 4e lid	art. 7:231, 3e lid
VOL 14	art. 938 en art. 1001	art. 15:29 en art. 16:27
VOL 15	art. 100, §1, 6 ^o /1	art. 3:12, §1, 7 ^o

- De rubriek 11 'Uitgiftepremies' moet gelezen worden als 'Inbreng (- Buiten kapitaal)'.

- De rubriek 6503 'Geactiveerde interesten' moet gelezen worden als 6502 'Geactiveerde interesten' ten gevolge van de nieuwe minimumindeling van het algemeen rekeningenstelsel.

Is de vennootschap een kapitaallose vennootschap ? nee

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

<i>Dirk De fauw Bremlaan 10, 8200 Sint-Andries, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Jos Demarest Azalealaan 30, 8200 Sint-Michiels, België</i>	<i>Gevolmachtigd bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Patrick Arnou Maria Van Bourgondiëlaan 8, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Monique Boydens Gulden Vlieslaan 68 bus 3, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>William Coppens Poekestraat 39, 8755 Ruiselede, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 14/06/2021</i>
<i>Elsie Desmet Driekoningestraat 102, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Ann Devriendt Dorpweg 1 bus D000, 8211 Aartrijke, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Annemieke Dhase Popstaalstraat 75, 8490 Jabbeke, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 14/06/2021</i>
<i>Mathijs Goderis Jakob Reyvaertstraat 68, 8380 Zeebrugge (Brugge), België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Vicky Reynaert Wellingstraat 82, 8730 Beernem, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 14/06/2021</i>
<i>Ruben Strobbe Stationsstraat 29, 8730 Beernem, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Sebastian Vande Ginste Korte Kwadeplassstraat 8, 8020 Oostkamp, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>Antoon Vanhoutteghem Westmoere 47, 8490 Jabbeke, België</i>	<i>Bestuurder 01/01/2019 - 10/06/2024</i>
<i>BV Certam Bedrijfsrevisoren Nr.: BE 0446.426.860 Kortrijkstraat 145, 8560 Wevelgem, België Lidmaatschapsnr.: B00179</i>	<i>Commissaris 11/06/2018 - 14/06/2021</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>	
<i>Liesbet Vandenabeele (Bedrijfsrevisor) Wijnendaelestationsstraat 39, 8820 Torhout, België Lidmaatschapsnr.: A02306</i>	

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)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	244.395.082,88	240.036.656,09
Immateriële vaste activa	6.2	21	7.951,35	4.567,26
Materiële vaste activa	6.3	22/27	244.387.131,53	240.032.088,83
Terreinen en gebouwen		22	206.410.761,03	202.966.096,32
Installaties, machines en uitrusting		23	6.045,31	7.277,79
Meubilair en rollend materieel		24	83.573,44	88.785,70
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	18.882.234,19	18.849.670,55
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	19.004.517,56	18.120.258,47
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	.....	.....
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	.....	.....
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	.....	.....

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	19.533.753,04	19.256.359,31
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	8.231.344,24	8.540.653,56
Vorraden		30/36	8.231.344,24	8.540.653,56
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	7.959.615,15	8.540.653,56
Vooruitbetalingen		36	271.729,09	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.419.735,87	1.180.612,75
Handelsvorderingen		40	89.106,89	89.694,98
Overige vorderingen		41	1.330.628,98	1.090.917,77
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	8.740.149,18	8.477.762,25
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.142.523,75	1.057.330,75
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	263.928.835,92	259.293.015,40

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	66.850.251,00	65.897.119,44
Kapitaal	6.7.1	10	27.130,52	27.194,52
Geplaatst kapitaal		100	104.125,00	104.375,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	76.994,48	77.180,48
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	54.499.332,07	54.101.810,28
Wettelijke reserve		130	11.609,46	11.607,43
Onbeschikbare reserves		131	46.559.083,21	46.070.178,45
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	46.559.083,21	46.070.178,45
Belastingvrije reserves		132	7.928.639,40	8.020.024,40
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	12.323.788,41	11.768.114,64
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	3.593.332,10	3.580.106,12
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	2.774.620,08	2.786.654,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.587.992,00	2.786.654,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	186.628,08	.....
Uitgestelde belastingen		168	818.712,02	793.452,12

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	193.485.252,82	189.815.789,84
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	182.729.511,84	174.895.608,31
Financiële schulden		170/4	180.752.678,66	172.961.095,46
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	180.500.432,59	172.594.655,99
Overige leningen		174	252.246,07	366.439,47
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.976.833,18	1.934.512,85
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	10.021.309,32	13.489.329,90
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	5.329.659,14	7.666.256,15
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.984.450,90	2.914.510,55
Leveranciers		440/4	2.984.450,90	2.914.510,55
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		63.107,26
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.328.689,29	1.208.292,53
Belastingen		450/3	1.076.696,06	977.270,51
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	251.993,23	231.022,02
Overige schulden		47/48	378.509,99	1.637.163,41
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	734.431,66	1.430.851,63
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	263.928.835,92	259.293.015,40

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	23.257.487,75	24.772.594,91
Omzet	6.10	70	21.750.497,51	22.511.087,27
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	80.535,89	82.128,56
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.066.148,86	1.419.599,52
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	360.305,49	759.779,56
Bedrijfskosten		60/66A	21.480.855,91	21.974.340,14
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	6.312.572,26	6.942.754,99
Aankopen		600/8	5.731.533,85	4.626.081,62
Voorraad: afname (toename)		609	581.038,41	2.316.673,37
Diensten en diverse goederen		61	4.682.010,95	5.221.373,17
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	1.931.296,88	1.901.842,16
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	6.954.744,46	6.676.204,11
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	36.172,35	53.130,46
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-12.033,92	-104.740,68
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.341.280,55	1.234.239,45
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	234.812,38	49.536,48
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	1.776.631,84	2.798.254,77

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.900.586,01	1.823.812,96
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.900.586,01	1.823.812,96
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	5.891,21	6.815,94
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.894.694,80	1.816.997,02
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	3.279.760,21	3.273.541,08
Recurrente financiële kosten	6.11	65	3.279.760,21	3.273.541,08
Kosten van schulden		650	3.279.706,92	3.273.371,21
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651		
Andere financiële kosten		652/9	53,29	169,87
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	397.457,64	1.348.526,65
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	18.354,78	36.543,41
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat		6.13	18.292,66	75.788,04
Belastingen		670/3	18.292,66	75.788,04
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	397.519,76	1.309.282,02
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	91.385,00	91.385,00
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	488.904,76	1.400.667,02

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	488.904,76	1.400.667,02
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	488.904,76	1.400.667,02
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	488.904,76	1.399.609,89
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	488.904,76	1.399.609,89
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		1.057,13
Vergoeding van het kapitaal	694		1.057,13
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	17.649,54
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	7.176,28	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8042(+)/(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	24.825,82	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	13.082,28
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	3.792,19	
Teruggenomen	8082	.....
Verworven van derden	8092	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8112(+)/(-)	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	16.874,47	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	7.951,35	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	272.342.238,03
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	561.227,55	
Overboekingen van een post naar een andere	8181	10.661.085,65	
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	282.442.096,13	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
.....	8251P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	69.376.141,71
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	7.166.620,60	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	511.427,21	
Overgeboekt van een post naar een andere	8311	.....
.....(+)/(-)			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	76.031.335,10	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	206.410.761,03	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	12.324,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8182	.....
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	12.324,67	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8242	.....
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.046,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.232,48	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8312	.....
.....(+)/(-)			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	6.279,36	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	6.045,31	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	263.139,98
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	12.473,46	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8183 (+)/(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	275.613,44	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8243 (+)/(-)	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	174.354,28
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	17.685,72	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8313 (+)/(-)	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	192.040,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	83.573,44	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIELE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	18.849.670,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	319.702,27	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	72.500,43	
Overboekingen van een post naar een andere	8185	-214.638,20	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	18.882.234,19	
Meerwaarden 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		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275		
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
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)	18.882.234,19	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	18.120.258,47
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	11.331.371,22	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	664,68	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-10.446.447,45	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	19.004.517,56	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....
Verworven van derden	8226	.....
Afgeboekt	8236	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....
Teruggenomen	8286	.....
Verworven van derden	8296	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	19.004.517,56	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51	.....	.....
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken	8683	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

	Boekjaar
<i>Subsidies FS3 leningen Vmsw - huuractiviteit - afl.fase: verkregen opbrengsten</i>	890.599,40
<i>Fee verstrekte hypothecaire leningen</i>	239.608,76
<i>Over te dragen kosten</i>	11.398,94
<i>Fee huurwaarborgen Vmsw</i>	716,65

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen 8761
Daaraan verbonden stemrecht 8762

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf 8771
Aantal aandelen gehouden door haar dochters 8781

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG
VOORKOMT**

Hangend geschil bouwproject

.....

.....

.....

Boekjaar
186.628,08
.....
.....
.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	5.308.203,03
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	5.194.009,63
Overige leningen	8851	114.193,40
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	21.456,11
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	5.329.659,14
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	29.091.773,66
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	28.839.527,59
Overige leningen	8852	252.246,07
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 5 jaar	8912	29.091.773,66
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	151.660.905,00
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	151.660.905,00
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	1.976.833,18
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	153.637.738,18

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
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	9061	.....

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

Financiële schulden	8922	.....
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	.....
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
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	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	.....

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-ervallen belastingschulden	9073	1.076.696,06
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	251.993,23

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
<i>Toe te rekenen rente annuïteit Domus Flandria</i>	22.874,99
<i>Toe te rekenen intresten op leningen Vmsw</i>	699.386,69
<i>Andere toe te rekenen kosten</i>	12.169,98
.....

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	573.399,95	705.145,55
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	29	27
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	26,3	25,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	42.662	42.792
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.392.847,05	1.369.345,65
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	354.930,46	363.019,36
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	127.648,62	122.503,47
Andere personeelskosten (+)/(-)	623	55.870,75	46.973,68
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen 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	77.895,88	53.130,46
Teruggenomen	9113	41.723,53	.....
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	996.939,59	1.224.246,14
Bestedingen en terugnemingen	9116	1.008.973,51	1.328.986,82
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.273.737,85	1.175.600,88
Andere	641/8	67.542,70	58.638,57
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	247.598,54	582.588,18
Interestsubsidies	9126	1.645.912,16	1.232.570,58
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Moratoire intresten op belastingsteruggave		336,97	809,55
Aanbrengpremies huurwaarborgen geplaatst bij VMSW		838,00	640,86
Intresten op diverse vorderingen		9,13	387,85
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6503	12.454,65	14.528,01
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		
Vorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Overige financiële kosten		(+)(-)	
		53,29	168,87

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	360.305,49	759.779,56
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	360.305,49	759.779,56
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	358.491,82	701.392,97
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1.813,67	58.386,59
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	234.812,38	49.536,48
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	234.812,38	49.536,48
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	234.586,53	41.710,51
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ..	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	225,85	7.825,97
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	18.292,66
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	20.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	1.707,34
Geraamde belastingssupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	.....
Geraamde belastingssupplementen 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	(+)/(-)	74.158,83
Belastbare voorzieningen	(+)/(-)	-198.662,00
Notionele intrestaftrek	(+)/(-)	-17.152,20
Onderschatting van het actief	(+)/(-)	212.506,42
Autokosten ten belope van een gedeelte van het V.V.A.	(+)/(-)	-922,91
Vrijgestelde meerwaarden op gronden	(+)/(-)	-201.076,15

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

	Boekjaar
Uitzonderlijke afschrijvingen op mva	234.586,53
Boeten en verwijlrenten	208,79
Diverse uitzonderlijke kosten	17,06
Meerwaarden op verkoop terreinen	-176.833,52
Meerwaarden op grondruil	-181.658,30
Overige uitzonderlijke opbrengsten	-1.813,67

Bronnen van belastinglatenties

	Codes	Boekjaar
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	149.631,24	41.835,09
Door de onderneming	9146	1.355.655,24	1.325.224,92

Nr. BE 0406.062.883

VOL 6.13

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing
Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9147	356.307,38	366.172,52
9148	.....	114,37

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 geëndosseerde 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	.....
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 de 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 de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

	Codes	Boekjaar
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		
<i>uit te voeren werken in contractueel vastgelegde overeenkomsten met aannemers</i>		19.080.233,52
.....	
.....	
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

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSJOENEN 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
9220

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN 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

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLLEREN ZONDER VERBODEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
.....		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
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	26.048,97
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBODEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.000,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
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 134 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

1. BEGINSSEL

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

De waarderingsregels werden ten opzichte van het voorafgaande 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

Immateriele vaste activa:

De immateriele vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 30% 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 oorspronkelijke

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. Vanaf 2011 worden deze over 33 jaar afgeschreven.
- 4) De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven over 30 jaar voor gietijzeren ketels en over 15 jaar voor gaswandketels en in plaatstaal en dit voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.
- 5) Liftten 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) Rollend materieel wordt afgeschreven aan 20% lineair.
- 9) Waterverwarmers, fornuizen, koelkasten, ventilatoren, radiatoren, zonneblinden, dampkappen, vuilniscomprimator 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 materiele vaste activa worden geactiveerd tegen de aanschaffingswaarde, te weten:

- de aankoopprijs in geval van aankoop
- de kostprijs 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.

Vorraden:

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 materiele 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 laste 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 voorziening voor onderhoud en herstellingen wordt aangelegd in functie van de reële planning voor het komende boekjaar.

In het boekjaar 2019 werden kapitaalsubsidies (o.a. Vlaams Klimaat Fonds subsidies) toegekend voor een bedrag van € 205.420,44.
Hiervan werd een bedrag van € 173.406,88 ontvangen in 2019.

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 1.882.848,98 eur aan huurwaarborgen dewelke niet onmiddellijk opvraagbaar zijn.

Verduidelijking van rubriek toelichting 6.3.5 'Overige Materiële vaste activa' (toestand per 31-12-2019)

De uitsplitsing van de nettoboekwaarde kan als volgt worden voorgesteld:

- Volle eigendom en opstallen: € 17.822.877,68
- In onverdeeldheid: € 1.059.356,51

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.

Aangezien wij van mening zijn dat de coronacrisis geen continuïteitsrisico veroorzaakt, hebben wij de waarderingsregels niet aangepast.

Wij verwijzen naar het jaarverslag voor verdere informatie.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

Zie volgende pagina.

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 31 augustus 2020

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 2019.

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 balans van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR).

(bedragen in eenheden)

	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVA		
Vaste activa	244.395.082,88	240.036.856,09
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	19.533.753,04	19.256.359,31
TOTAAL DER ACTIVA	263.928.835,92	259.293.015,40
PASSIVA		
Eigen vermogen	66.850.251,00	65.897.119,44
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	3.593.332,10	3.580.106,12
Schulden > 1 j	182.729.511,84	174.895.608,31
Schulden <= 1 j	10.021.309,32	13.489.329,90
Overlopende rekeningen	734.431,66	1.430.851,63
TOTAAL DER PASSIVA	263.928.835,92	259.293.015,40

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af

	2019	2018
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,95	1,43
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	25,33%	25,41%

RESULTATENREKENING

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

(bedragen in EUR)

RESULTATENREKENING	31/12/2019	31/12/2018
Omzet	21.750.497,51	22.511.087,27
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	6.312.572,26	6.942.754,99
Diensten en diverse goederen	4.682.010,95	5.221.373,17
Personeelskosten	1.931.296,88	1.901.842,16
Geproduceerde vaste activa	80.535,89	82.128,56
Afschrijvingen	6.954.744,46	6.676.204,11
Waardeverminderingen handelsvorderingen	36.172,35	53.130,46
Voorzieningen voor risico's en kosten	12.033,92	104.740,68
Andere bedrijfskosten	1.341.280,55	1.234.239,45
Niet-recurrente bedrijfskosten	234.812,38	49.536,48
Andere bedrijfsopbrengsten	1.066.148,86	1.419.599,52
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	360.305,49	759.779,56
Bedrijfsresultaat	1.776.631,84	2.798.254,77
Financieel resultaat	-1.379.174,20	-1.449.728,12
Regularisatie belastingen	0,00	0,00
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	18.354,78	36.543,41
Belastingen op het resultaat	18.292,66	75.788,04
Resultaat van het boekjaar	397.519,76	1.309.282,02
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	91.385,00	91.385,00
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	488.904,76	1.400.667,02

RESULTAATVERWERKING

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

A Te bestemmen winstsaldo:	(+)	488.904,76
A Te verwerken verliessaldo:	(-)	
bestaande uit:		
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)		488.904,76
- 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	(-)	488.904,76
bestaande uit:		
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)		
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)		
- toevoeging aan de overige reserves (-)		488.904,76
D.Over te dragen winst/verlies	(-)(+)	

F. Uit te keren winst (-)
bestaande uit:
- vergoeding van het kapitaal (-)
- 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

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR
De jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR
Wij hebben een analyse gedaan naar de impact van de coronacrisis op onze omzet en rendabiliteit. Wij verwachten geen relevante impact.

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN
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 29 april 2020
De Raad van Bestuur



Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

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

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



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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

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	22,7	14,3	8,4
Deeltijds	1002	5,0	2,0	3,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	26,3	15,7	10,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	36.958	23.846	13.112
Deeltijds	1012	5.704	2.055	3.649
Totaal	1013	42.662	25.901	16.761
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.673.078,39	1.079.501,79	593.576,60
Deeltijds	1022	258.218,49	93.029,28	165.189,21
Totaal	1023	1.931.296,88	1.172.531,07	758.765,81
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	25,9	15,4	10,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	42.792	25.142	17.650
Personeelskosten	1023	1.901.842,16	1.261.353,87	640.488,29
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	24	5	27,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	23	5	26,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	15	2	16,3
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	6		6,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	8	2	9,3
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	9	3	11,4
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	1	1	1,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	7	2	8,6
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1		1,0
Bedienden	134	20	5	23,7
Arbeiders	132	3		3,0
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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	21	1	21,2
210	1	.....	1,0
211	20	1	20,2
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende 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 bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	19	1	19,2
310	.....	.....	.....
311	19	1	19,2
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	19	1	19,2
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	13	5811	11
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	68	5812	65
Nettokosten voor de onderneming	5803	5.976,69	5813	3.394,11
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	4.232,11	58131	2.512,85
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.744,58	58132	881,26
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	.....

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 100, §1, 6°/3 van het Wetboek van vennootschappen)

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG BOEKJAAR 2019

<u>Bestuurder</u>	<u>Zitpenningen</u>	<u>Verlaatsingskosten</u>	<u>Totaal</u>
DE FAUW Dirk	5 709,94	0,00	5 709,94
ARNOU Patrick - Zedelgem	340,00	0,00	340,00
ARNOU Patrick - Brugge	1 491,65	5,84	1 497,49
BOYDENS Monique	2 854,97	0,00	2 854,97
COPPENS William	1 406,65	144,13	1 550,78
DEMAREST Jos	3 281,63	12,79	3 294,42
DEMUYT Wim	85,00	0,00	85,00
DESMET Elsie	511,66	25,75	537,41
DEVRIENDT Ann	2 514,97	49,68	2 564,65
DHAESE Annemieke	1 193,32	50,56	1 243,88
ENNAERT Pascal	85,00	0,00	85,00
GODERIS Mathijs	1 023,32	0,00	1 023,32
REYNAERT Vicky	979,99	62,39	1 042,38
STROBBE Ruben	1 108,32	63,91	1 172,23
TALLOEN Katrien	85,00	10,72	95,72
VANDE GINSTE Sebastiaan	1 491,65	0,00	1 491,65
VANHOUTTEGHEM Antoon	1 406,65	53,48	1 460,13
<u>Commissaris</u>	<u>Bezoldiging</u>		
Certam Bedrijfsrevisoren bvba	6 000,00		

DETAIL JAARREKENING

2019

2018

BALANS**ACTIVA****VASTE ACTIVA (20/28)****244 395 082,88****240 036 656,09**II. Immateriële vaste activa: (21)**7 951,35****4 567,26**Software licenties
- afschrijvingen24 825,82
-16 874,47
7 951,3517 649,54
-13 082,28
4 567,26III. Materiële vaste activa: (22/27)**244 387 131,53****240 032 088,83**A. Terreinen en gebouwen:206 410 761,03202 966 096,32(220) Terreinen
(2201) Bebouwde gronden
(2210/2211) Gebouwen
(2212) Garages en bergplaatsen
(2213) Administratieve gebouwen
(2214) Installaties CV en liften2 557 093,26
23 168 217,08
248 935 326,06
1 322 963,10
1 014 565,30
5 359 005,412 555 739,27
22 623 354,05
239 202 520,00
1 337 226,47
1 014 565,30
5 523 907,04

(2215) Woninguitrusting

84 925,90

84 925,90

CV
liften 5 044 141,95
314 863,46
waterverwarmers 5 689,90
Fornuizen 0,00
Zonneblinden e.a. 79 236,00CV
liften 5 209 043,58
314 863,46
waterverwarmers 5 689,90
Fornuizen 0,00
Zonneblinden e.a. 79 236,00**282 442 096,11****272 342 238,03**MIN afschrijvingen:Gebouwen
Garages / bergplaatsen
Admin. Gebouwen
Installaties CV en liften70 958 818,87
750 678,30
226 635,93
3 983 378,3264 337 825,82
747 121,28
192 818,91
3 990 700,91

Woninguitrusting

67 325,19

63 176,32

CV
liften 3 854 681,43
128 696,89
Waterverwarmers 5 689,97
Fornuizen 0,00
Zonneblinden e.a. 61 635,22CV
liften 3 872 498,59
118 202,32
Waterverwarmers 5 502,90
Fornuizen 0,00
Zonneblinden e.a. 57 673,42Waardevermind. Aange-
kochte bebouwde grond44 498,47
76 031 335,0844 498,47
69 376 141,71

		2019			2018		
Aanschaffingswaarde		282 442 096,11			272 342 238,03		
Afschrijvingen		-76 031 335,08			-69 376 141,71		
<u>Boekwaarde einde boekjaar</u>		<u>206 410 761,03</u>			<u>202 966 096,32</u>		
<u>B. Installaties, machines en uitrusting: (23)</u>		<u>6 045,31</u>			<u>7 277,79</u>		
(231)	Machines en materieel	12 324,67			12 324,67		
	- afschrijvingen	-6 279,36			-5 046,88		
		6 045,31			7 277,79		
<u>C. Meubilair - rollend materieel: (24)</u>		<u>83 573,44</u>			<u>88 785,70</u>		
		<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>	<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>
	Meubilair	155 817,20	94 963,53	60 853,67	155 817,20	87 172,63	68 644,57
	Kantoomaterieel	16 541,09	5 252,14	11 288,95	7 108,01	4 219,56	2 888,45
	Informaticamaterieel	58 666,32	47 235,50	11 430,82	55 625,94	38 373,26	17 252,68
	Rollend Materieel	44 588,83	44 588,83	0,00	44 588,83	44 588,83	0,00
		275 613,44	192 040,00	83 573,44	263 139,98	174 354,28	88 785,70
<u>E. Overige materiële vaste activa: (26)</u>		<u>18 882 234,19</u>			<u>18 849 670,55</u>		
<u>Beernem:</u>	(1193) - Gronden Beernem - Sint-Joris - Galgeveld		1 044 882,04		1 044 697,04		
	(1287) - Gronden Beernem - Bloemendaele - Elzenbosselke (3.087m²)		406 006,25		404 766,00		
	(1303) - Gronden Beernem - Malehof (254m²)		24 679,66		24 546,56		
	(1141) - Gronden Oedelem - Den Akker		1 946 523,16		1 946 523,16		
	(1132) - Gronden Oedelem - Haverbilken		340 948,68		340 948,68		
<u>Brugge:</u>	(1181) - Gronden Brugge-Oostmeers 21		150 591,26		150 591,26		
	Gronden Koolkerke - Zagersweg		165 032,14		165 032,14		
	(1210) - Gronden Koolkerke - Gemene Weidestraat		485 168,55		485 168,55		
	Gronden Sint-Andries - Dennenhof 2HA47A78CA81DM2		143 144,63		143 144,63		
	Gronden Sint-Andries - Dennenhof Ocmw (gemeenschapp.grond)		8 789,73		7 987,50		
	Gronden Sint-Andries - Hermitage		68 502,16		66 256,40		
	(1082) - Gronden Sint-Andries - Hoge Weg (57a39ca)		1 267 705,02		1 263 062,00		
	Gronden Sint-Andries - Lange Molenstraat 150HA22A35CA		239 452,69		239 452,69		
	Gronden Sint-Andries - Van Leeg Tot Zand 25A97CA		195 383,63		137 703,75		
	Gronden Sint-Kruis (landbouwgrond)		1 432,06		1 432,06		
	(1240) - Gronden Sint-Kruis - Boomkwekersstraat - restgrond		56 314,83		56 314,83		
	Gronden Sint-Michiels - Stokvelde + buurtwinkel + 1196		567 894,29		236 192,99		
	(1122) - Gronden Sint-Pieters (in onverdeeldheid)		1 050 566,78		1 050 566,78		
<u>Damme:</u>	(1148) - Gronden Moerkerke-Halvemaanstraat		0,00		5 912,68		
	(1131) - Gronden Sijsele - Stakendijkje aanleunflats (30a43ca)		215 809,51		214 720,51		
	(1188) - Gronden Sijsele - Spermaliweg (4.225m²)		0,00		421 861,08		
<u>Ichtegem:</u>	Gronden Eernegem-W.Elsschotstraat (Akkerbeek)		395 227,55		391 416,05		

	2019	2018
<u>Jabbeke:</u> Gronden Jabbeke - Koornblomme (1262) - Gronden Varsenare-Noord - Legeweg (1ha44a08ca)	62 145,20 1 737 709,15	62 145,20 1 737 744,15
<u>Knokke:</u> Gronden Knokke-Heist - Ramskapelle 2HA 34A 92CA	156 923,57	157 749,72
<u>Oostkamp:</u> Gronden Oostkamp - Nieuwenhove (1169) - Gronden Ruddervoorde - Hazelbeekstraat 12hw 53A 48CA (1294) - Gronden Waardamme - Oeverhof (6.200m²)	1 139 985,47 87 713,64 621 560,00	1 139 985,47 87 713,64 621 560,00
<u>Torhout</u> (1236) - Gronden Wijnendale - Guldensporenlaan - 1464m² (1285) - Gronden Winendale - Camiel Meysmanstraat (19.869,57m²)	166 175,16 807 865,22	166 175,16 798 024,89
<u>Zedelgem:</u> (1005) - Gronden Aartrijke - St.-Aarnoutstraat (1208) - Gronden Aartrijke - Aartrijksestraat 3A65CA50DM+3A44CA30DM (1271) - Gronden Aartrijke - Ossebilkstraat (38.383,59m²) (1187) - Gronden Veldegem-Halfuurdreef (1221) - Gronden Veldegem - Bezembindersstraat Gronden Zedelgem-De Linde	915 076,31 154 197,08 2 831 608,64 439 010,55 741 961,14 72 828,44	913 772,17 154 197,08 2 785 085,60 439 010,55 741 961,14 72 828,44
<u>Wingene:</u> (1217) - Gronden Zvevezele - Tramstraat (667m²)	173 420,00	173 420,00
<u>F. Activa in aanbouw (27)</u>	<u>19 004 517,56</u>	<u>18 120 258,47</u>
27001 - 7 Vaste activa in aanbouw of aankoop	<u>27 501,71</u>	<u>26 870,36</u>
<u>Brugge</u> (1124) - Assebroek - Sint-Trudo	23 849,66	23 736,46
<u>Damme</u> (1235) - Sijsele - Stakendijkje - 2e project	1 551,83	1 551,83
<u>Jabbeke:</u> (1219) - L&L - Oudenburgweg - Varsenare (1305) - Jabbeke - Ketelweg	1 161,60 518,15	1 161,60
<u>Zedelgem:</u> (1048) - Loppem - Maartenshove - 22 ovd	420,47	420,47
2701 Gebouwen in aanbouw	<u>17 989 870,33</u>	<u>14 069 065,48</u>
<u>Beernem:</u> (1281) - Beernem - Reigerlocomplex (1141) - Oedelem - den Akker - 49w. (1193) - Sint-Joris - Galgeveld - 11kw + 20kw (1202) - Beernem - WVI Bloemendaele - 9hw	859 131,57 7 413,67 678 032,36 11 749,84	785 082,90 7 413,67 68 313,91 7 432,73

	2019	2018
<u>Brugge:</u>		
(1147) - Brugge - centrum - Hoefijzerlaan / Neststraat - 11 HW (A)	630 169,72	615 432,93
(1181) - Brugge - centrum - Oostmeers 21	4 235,00	4 235,00
(1202) - Brugge - centrum - Peterseliestraat - Militair hospitaal	4 558 840,99	4 553 423,36
(1300) - Brugge - Assebroek - Sint-Trudostraat	7 648,29	
(1139) - Brugge - Assebroek - Van Hammestraat	11 191,41	11 191,41
(1152) - Brugge - Koolkerke - Zagersweg	191 071,65	147 003,02
(1082) - Sint-Andries - Hoge Weg - xx hw	75 684,61	70 193,79
(1160) - Sint-Andries - Van Leeg tot Zand - 10 HW	59 530,82	30 975,71
(1179) - Sint-Andries - Van Leeg tot Zand - xx aantal woningen	1 039,86	1 039,86
(1085) - Sint-Kruis - B.B. 10 à 12 w.	24 955,94	24 955,94
(1092) - Sint-Michiels - De Leeuwerik	13 612,50	
(1233) - Sint-Michiels - De Lijster - 62 hw (A)	404 712,32	404 712,32
(1298) - Sint-Michiels - Godelieve - 't Groenhof (vervangbouw ovd)	48 999,96	7 371,01
(1196) - Sint-Michiels - Stokveldewijk - 38w. (28hw+10kw)	507 297,55	351 187,58
(1149)+(1196) - Sint-Michiels - Stokveldewijk 21kw(A).+38W (28hw+10kw)	48 557,82	48 551,75
(1100) - Sint-Michiels - Veeweide 6w.	47 017,07	25 173,88
(1122) - Sint-Pieters - Sint-Pietersmolenwijk	13 109,26	13 109,26
<u>Damme:</u>		
(1188) - Sijsele - Spermalie - 9kw / 16hw	0,00	2 778 275,39
(1307) - Sijsele - Stakendijke - 8hw	8 943,55	
<u>Ichtegem:</u>		
(1280) - Eernegem - Stationsstraat	1 627,45	
<u>Jabbeke:</u>		
(1206) - Koornblomme Fase II 12hw	2 010 882,84	610 112,36
(1308) - Jabbeke - Caverstraat - app.	3 630,00	
<u>Oostkamp:</u>		
(1169) - Ruddervoorde - Hazelbeekstraat - 15hw.	958 345,71	128 413,66
(1223) - Oostkamp - Fabiolalaan	2 500,00	
(1213) - Oostkamp - Nieuwenhove VIII - 48w.	37 397,57	3 049,20
(1289) - Oostkamp - Nieuwenhove 101w. Sloop + nieuwbouw	6 402,53	5 827,54
(1294) - Waardamme - Oeverhof - xx hw	3 347,00	2 500,00
<u>Ruiselede:</u>		
(1278) - Ruiselede - Toekomstlaan - vervangbouw 8w	94 805,71	37 790,43
(1286) - Ruiselede - Tuinwijk - vervangbouw (6hw)	2 029,42	1 004,91
<u>Torhout:</u>		
(1182) - Torhout - Beerstraat 24	201 392,34	201 392,34
<u>Zedelgem:</u>		
(1277) - Aartrijke - OC Engelbewaarder - fase 1 - 4 assistestudio's	352 717,79	99 667,77
(1005) - Aartrijke - Sint Aarnoutstr./Sportlaan - 30 HW + 16 KW	28 565,66	28 565,66
(1187) - Veldegem - Halfuurdreef	4 172 281,55	1 385 301,66
(1221) - Veldegem - Bezembindersstraat - 33 hw (A)	209 287,64	97 301,57
(1263) - Veldegem - Halfuurdreef - 24 hw (A)	59 077,99	59 077,99
(1264) - Veldegem - Halfuurdreef - 13 hw	11 822,42	11 822,42
(1259) - Zedelgem - 't Groenhof - vervangingsbouw OVD	33 232,64	26 371,83
(1108) - Zedelgem - de Varens	14 469,60	11 969,60
(1291) - Zedelgem - De Linde II (vervangingsbouw)	12 426,65	5 861,32
(1292) - De Linde - nieuw app.gebouw achter Gentweg	3 672,59	3 672,59
<u>Wingene:</u>		
(1282) - Zwevezele - Schoolstraat 10	1 499 558,13	1 384 440,69
(1217) - Zwevezele - Tramstraat - 8hw	57 451,34	9 846,52

	2019	2018
276	Renovatie van woningen	
	<u>987 145,52</u>	<u>4 024 322,63</u>
<u>Beernem:</u>	(5252) - Beernem - Berkenstraat 4 + 2 bw - interne renovatie	0,00
	(5289) - Beernem - Berkenstraat 9 + 6 adressen ifv leegstand - interne renovatie	12 015,26
	(5241) - Beernem - Tuinwijk / Den Akker - renovatie platte daken	0,00
	(5177) - Oedelem - Herfststraat - renovatie gebouwschil	13 095,69
	(5267) - Oedelem - Herfststraat 5 - interne renovatie	0,00
	(5301) - Oedelem - Herfststraat 13 - interne renovatie	7 928,80
	(5269) - Oedelem / Loppem - Guido Gezellelaan 3 + Den Akker 78 - renovatie	0,00
	(5302) - Sint-Joris - Tuinwijk 1/11/20/25/33/38/40/42/44/92/96/98/102 - dak	2 310,62
<u>Brugge:</u>	(5233) - Centrum - Karthuizerwijk - renovatie	14 597,70
	(5162) - Centrum - Zilverpand - Volledige renovatie - 4 verschillende loten	0,00
	(5131) - Centrum - Zilverpand - Keukens / voordeuren	3 665,13
	(5196) - Assebroek - Blekkaard/Meidoorn/Voorslag - gebouwschil - daken	584 148,38
	(5285) - Sint-Andries - Dennenhof 9 - interne renovatie	10 641,19
	(5239) - Sint-Andries - diverse adressen - metsel- en voegwerken	0,00
	(5273) - Sint-Andries - Eigen Heerd 5 - renovatie badkamer	0,00
	(5015) - Sint-Andries - Ter Lindehof omgeving	3 453,14
	(5017) - Sint-Andries - Ter Lindehof 66+69	23 492,53
	(5027) - Sint-Andries - Ter Lindehof 11 duplexen fase 3 - volledige renovatie	0,00
	(5016) - Sint-Andries - Ter Lindehof 65 bus 0102 - interne renovatie	0,00
	(5286) - Sint-Andries - Ter Lindehof - fietsenberging	7 391,99
	(5118) - Sint-Michiels - Stokveldewijk - gebouwschil	0,00
	(1218) - Sint-Michiels- bloemappartementen - gebouwschil	138 932,95
	(1255) - Sint-Michiels- bloemappartementen - renovatie	0,00
	(5260) - Sint-Kruis - Fourage I - renovatie collectieve cv ketel	0,00
	(5197) - Sint-Pieters - Papenweg 5 appartementen - interne renovatie	0,00
<u>De Haan</u>	(5221) - Wenduine - Walvisstraat/Zeehondstraat - infrastructuur tuinen	11 205,90
<u>Ichtegem</u>	(5287) - Eernegem - Kapelhoek 1 - interne renovatie	6 296,36
<u>Jabbeke</u>	(5300) - Jabbeke - Koombloem II&III - 23 w. - volledige renovatie	1 324,36
<u>Oostkamp:</u>	(5133) - Oostkamp - Groeningestraat 17 - interne renovatie	465,90
	(5247) - Oostkamp - Tulpenstraat 38+39 - interne renovatie	0,00
	(5248) - Ruddervoorde - Marjolein-Rozemarijn-Tijmstraat - buitenschrijnwerk	39 578,27
<u>Zedelgem:</u>	(5291) - Aartrijke - 10w - renovatie daken	1563,03
	(5270) - Veldegem - Nachtegaalstraat 4 - interne renovatie	0,00
	(5195) - Zedelgem - 80w. - renovatie gebouwschil	40 588,61
	(5292) - Zedelgem - 13 woningen - renovatie buitenschrijnwerk	2 392,82
	(5279) - Zedelgem - Schattingbeekstraat 104 - interne renovatie	25 499,89
	(5266) - Zedelgem - Sperreweg 29 - interne renovatie	0,00
	(5274) - Zedelgem - Sprinkelhoevestraat 1&3 - interne renovatie	36 557,00
		176 495,50
		0,00
		45 826,45
		6 178,75
		2 760,86
		0,00
		36 275,04
		0,00
		14 512,34
		30 385,74
		3 581,59
		204 438,17
		0,00
		13 042,39
		10 554,83
		3 453,14
		0,00
		53 504,40
		19 535,02
		0,00
		2 778 453,06
		4 168,45
		67 736,24
		3 975,58
		252 968,79
		7 886,51
		0,00
		0,00
		243 737,41
		0,00
		0,00
		2 044,74
		39 780,27
		0,00
		0,00
		3 027,36
		0,00

2019**2018****VLOTTENDE ACTIVA (29/58)****19 533 753,04****19 256 359,31**

VI.	<u>Voorraden en bestellingen in uitvoering</u> (3)	<u>8 231 344,24</u>	<u>8 540 653,56</u>
	<u>A. Voorraden:</u> (30/36)	<u>8 231 344,24</u>	<u>8 540 653,56</u>
(30/31)	<u>grond-en hulpstoffen</u> (materialen in magazijn)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
(35)	<u>Onroerende goederen bestemd voor verkoop</u>	<u>7 959 615,15</u>	<u>8 540 653,56</u>
<u>Beernem:</u>	(1273) - Gronden Oedelem - Haverbilken (lot 10-11-12) - 5kw (1193) - Sint-Joris - Galgeveld - 24kw	122 065,80 1 653 310,58	122 065,80 83 079,75
<u>Brugge:</u>	Babbaertstraat 34 (wederinkoop) (1124) - Assebroek - Sint-Trudostraat 34kw (A) (1301) - Assebroek - Sint-Trudostraat 8 kw (1152) - Koolkerke - Zagersweg - 24kw (1085) - Werf Sint-Kruis - Bachten Beukenbos - 10kw (1196) - Werf Sint-Michiels - stokveldepad - 11kw	231 894,25 26 035,67 4 188,55 118 800,95 11 683,64 62 373,61	0,00 8 519,91 0,00 77 524,05 9 885,64 33 169,85
<u>Damme:</u>	(1188) - Gronden Damme - Spermalieweg 9kw (1188) - Werf Damme - Sijsele - Spermalie - 9KW (1306) - Moerkerke - Belle Maertensstraat	0,00 0,00 6 397,68	304 438,92 1 312 910,87 0,00
<u>Knokke:</u>	(1178) - Gronden Knokke-Heist - Heulebrug (1178) - Werf Knokke-Heist - Heulebrug - 24KW (1191) - Werf Ramskapelle B - dorp - 21 kw	0,00 0,00 78 550,03	833 950,00 3 659 270,66 69 277,71
<u>Oostkamp:</u>	(1214) - Oostkamp - Nieuwenhove IX - 6 kw	551,15	0,00
<u>Torhout:</u>	(1231) - Gronden Wijnendaele - 18kw (1231) - Werf Wijnendaele - Winendalestraat 5/15	646 465,61 1 408 446,41	646 465,61 74 310,78
<u>Wingene</u>	(1270) - gronden Zwevezele - Yzenbergstr. Lot 1+2 (573m²) (1274) - gronden Zwevezele - De Hille (1282) - Werf Zwevezele - Schoolstraat - 11kw (1254) - Werf Zwevezele -Waldreef - xx kw	107 326,84 120 461,58 68 334,96 49 961,73	107 326,84 120 236,58 43 785,60 49 611,73
<u>Zedelgem:</u>	(1005) - Werf Aartrijke Sint-Aarnoutstraat/Sportlaan - 16KW (1187) - Veldegem- Halfuurdreef - 37kw (1221) - Veldegem - Bezembindersstraat - 7kw (1263) - Werf Veldegem - 8kw (a) (1264) - Werf Veldegem - 29kw (a) (1279) - Werf Aartrijke / Wijnendale / Zwevezele / Oedelem - 11kw.	12 832,71 2 298 491,29 89 214,77 18 003,38 21 041,84 803 182,12	12 832,71 825 199,12 41 944,78 18 003,38 20 342,46 66 500,81
(36)	<u>Vooruitbetalingen</u> Wederinkoop Maurice Van Dammestraat 14 (akte nog niet verleden in 2019)	<u>271 729,09</u> 271 729,09	<u>0,00</u> 0,00

	2019	2018
VII. <u>Vorderingen op ten hoogste één jaar:</u> (40/41)	<u>1 419 735,87</u>	<u>1 180 612,75</u>
<u>A. Handelsvorderingen:</u> (40)	<u>89 106,89</u>	<u>89 694,98</u>
Achterstallen woningen / garages	59 945,22	47 463,52
Achterstallen commerciële ruimten (Peterseliestraat)	5 280,00	0,00
Dubieuze Debiteuren	63 675,20	109 816,64
Geboekte waardeverminderingen	-41 590,07	-83 313,60
Debiteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)	1 796,54	15 728,42
<u>B. Overige Vorderingen:</u> (41)	<u>1 330 628,98</u>	<u>1 090 917,77</u>
Tegemoetkomingen Domus Flandria - huurw.	26 050,70	13 025,35
Diverse vorderingen	3 682,34	10 405,35
Huurcompensatie Alternatieve Financiering	1 218,90	26 927,10
Molenaarsstraat 11 - Barigand - te vorderen	0,00	1 037,52
Kosten van huurcontracten (registratie)	1 045,95	955,20
Belastingen - te verwachten teruggave	120 919,30	150 182,55
Te ontvangen subsidies energiebesparende maatregelen (vkf e.a.)	751 702,99	837 616,99
Te ontvangen toelage Stad Brugge - Peterseliestraat - Militair hospitaal	400 000,00	0,00
Te ontvangen waarborgen huurders	0,00	1 536,35
Huursubsidies Domus Flandria	10 708,80	5 354,40
terug te vorderen btw	0,00	28 576,96
Borgtochten aanleg rioleringen - aftakking drinkwaternet	15 300,00	15 300,00
VIII. <u>Geldbeleggingen</u> (51/53)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Termijnrekening VMSW op 1 jaar	0,00	0,00
IX. <u>Liquide middelen:</u> (54/58)	<u>8 740 149,18</u>	<u>8 477 762,25</u>
	31 december 2019	31 december 2018
Gewone rekening-courant VMSW	5 671 643,39	5 744 356,10
R/C Huurwaarborgen VMSW	1 882 848,98	1 836 175,61
Rekening-courant Bnp Paribas - U.R.	122 367,61	29 488,37
Rekening-courant Bnp Paribas - OGM	1 065 824,72	868 795,24
Kas-boekhouding	808,48	1 214,93
Maaltijdcheques	-3 344,00	-2 268,00
	<u>8 740 149,18</u>	<u>8 477 762,25</u>
X. <u>Overlopende rekeningen:</u> (490/1)	<u>1 142 523,75</u>	<u>1 057 330,75</u>
- Over te dragen kosten	11 398,94	68 487,37
- Verkregen opbrengsten	1 131 124,81	988 843,38
<u>TOTAAL ACTIVA:</u>	<u>263 928 835,92</u>	<u>259 293 015,40</u>

2019

2018

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN****66 850 251.00****65 897 119.44**

I.	<u>Kapitaal:</u>		<u>27 130,52</u>	<u>27 194,52</u>
IV.	<u>Reserves:</u>		<u>54 499 332,07</u>	<u>54 101 810,28</u>
	Wettelijke reserves		11 609,46	11 607,43
	Onbeschikbare reserves		46 559 083,21	46 070 178,45
	Belastingvrije reserves		7 928 639,40	8 020 024,40
VI.	<u>Kapitaalsubsidies: (15)</u>		<u>12 323 788,41</u>	<u>11 768 114,64</u>
	Vlaamse Overheid		9 597 902,10	9 510 557,79
	Lokale Overheden		517 665,55	45 660,03
	Overige		2 208 220,76	2 211 896,82

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)**3 593 332.10****3 580 106.12**

VII.	<u>A. Voorziening voor risico's en kosten: (160/5)</u>		<u>2 774 620,08</u>	<u>2 786 654,00</u>
(162)	<u>Provisie voor grote herstellings- en onderhoudskosten</u>			
	Saldo	2 587 992,00		2 786 654,00
(164)	<u>Voorziening voor hangende geschillen</u>			
	Geschil Vivendo - Six bvba	186 628,08		0,00
	<u>B. Uitgestelde belastingen: (168)</u>		<u>818 712,02</u>	<u>793 452,12</u>

SCHULDEN**193 485 252.82****189 815 789.84**

VIII.	<u>Schulden op meer dan één jaar (17)</u>		<u>182 729 511,84</u>	<u>174 895 608,31</u>
	<u>A. Financiële schulden: (170/4)</u>		<u>180 752 678,66</u>	<u>172 961 095,46</u>
	<u>4. Kredietinstellingen (173)</u>	<u>180 500 432,59</u>		<u>172 594 655,99</u>
	- Annuïteitenleningen VMSW huuractiviteit	172 875 689,15		168 088 240,91
	- Leningen op MLT-VMSW-VVD - huurwoningen	1 714 077,70		2 462 534,45
	- Leningen op MLT-VMSW-VVD - koopwoningen	5 910 665,74		2 043 880,63
	<u>5. Overige leningen (174)</u>	<u>252 246,07</u>		<u>366 439,47</u>

	2019	2018
<u>C. Overige schulden: (178/9)</u>	<u>1 976 833,18</u>	<u>1 934 512,85</u>
- Huurwaarborgen	31 231,99	31 927,78
- Huurwaarborgen garages	24 276,35	24 609,39
- Waarborgen magnetische kaarten	1 287,20	1 237,20
- Huurwaarborgen geplaatst buiten VMSW	2 177,57	7 174,23
- Huurwaarborgen geplaatst bij VMSW	1 876 959,57	1 828 691,35
- Waarborgen fietsenberglplaatsen	3 406,66	3 379,06
- Andere waarborgen	37 493,84	37 493,84
IX. <u>Schulden op ten hoogste 1 jaar: (42/48)</u>	<u>10 021 309,32</u>	<u>13 489 329,90</u>
<u>A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen: (42)</u>	<u>5 329 659,14</u>	<u>7 666 256,15</u>
- Annuïteitenleningen huuractiviteit	5 194 009,63	4 721 201,27
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - huurwoningen	0,00	0,00
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - koopwoningen	0,00	2 812 716,77
- Consolidatieleningen Domus Flandria	114 193,40	106 912,65
- Huurwaarborgen gestort in handen van de verhuurder	21 456,11	25 425,46
<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>2 984 450,90</u>	<u>2 914 510,55</u>
- Leveranciers	2 427 368,58	2 205 249,84
- Te ontvangen facturen	557 082,32	709 260,71
<u>D. Ontvangen vooruitbetalingen / bestellingen: (46)</u>	<u>0,00</u>	<u>63 107,26</u>
- Voorschotten kopers Knokke-Heist - Heulebrug	0,00	63 107,26
<u>E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen, sociale lasten: (45)</u>	<u>1 328 689,29</u>	<u>1 208 292,53</u>
<u>1. Belastingen (450/30)</u>	<u>1 013 715,45</u>	<u>915 326,67</u>
- Geraamd bedrag onroerende voorheffing	994 835,94	915 326,67
- Verschuldigde btw	18 879,51	0,00
<u>2. Bezoldigingen (454/9)</u>	<u>314 973,84</u>	<u>292 965,86</u>
- Bezoldigingen	8 599,42	7 313,56
- Vakantiegeld	209 583,01	202 707,61
- RSZ	33 810,80	21 000,85
- Bedrijfsvoorheffing	62 980,61	61 943,84

2019**2018**F. Overige schulden: (47/48)378 509,991 637 163,41

- Huurders die vooraf betaald hebben (huur/O&H)	110 938,13
- Verm. OV terug te storten aan huurders	17 340,92
- crediteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)	208 459,33
- Diverse crediteuren	1 785,97
- Ruddervoorde - Leegtestraat (grond) - nog te betalen aan het W.V.I.	0,00
- Knokke-Heist (Heulebrug) - recht van overbouw - nog te betalen	0,00
- Te betalen zitpenningen / verplaatsingskosten bestuurders	0,00
- dividenden over het boekjaar	0,00
- Waarborgen/provisies kopers woningen	8 218,03
- inschrijvingsrecht kandidaat-kopers	34 050,00
- Nog te betalen beheersvergoeding VMSW	8 217,61
- Provisie algemene delen - burelen Magdalenastraat 20	-10 500,00

92 744,24
17 784,08
226 397,10
1 468,53
1 215 886,00
50,00
27 714,09
1 057,13
43 512,08
28 750,00
4 900,16
-23 100,00

X Overlopende rekeningen734 431,661 430 851,63

- Toe te rekenen rente annuïteit D.F.	22 874,99
- Toe te rekenen intresten op leningen VMSW	699 386,69
- Andere toe te rekenen kosten	12 169,98
- Projectsubsidie - Knokke-Heist (Heulebrug) - 24 koopwoningen	0,00

29 549,01
642 110,98
12 033,14
747 158,50

TOTAAL PASSIVA:**263 928 835,92****259 293 015,40**

2019

2018

RESULTATENREKENING**KOSTEN**

	<u>21 480 855,91</u>	<u>21 974 340,14</u>
II. <u>BEDRIJFSKOSTEN: (60/66A)</u>		
<i>A. <u>Handelsgoederen: (60)</u></i>	<u>6 312 572,26</u>	<u>6 942 754,99</u>
- Inkopen	5 731 533,85	4 626 081,62
- Wijziging in de voorraad	581 038,41	2 316 673,37
<i>B. <u>Diensten en diverse goederen: (61)</u></i>	<u>4 682 010,95</u>	<u>5 221 373,17</u>
- Kantoor - en administratiekosten	222 982,64	211 337,87
- Onderhoud en herstel van:		
* Gebouwen / CV / liften/groenruimten/woning en keukenuitrusting	3 325 867,41	3 748 854,43
* Machines, materieel en uitrusting	15 498,32	17 583,11
* Algemene delen appartementsgeb.	399 652,89	409 258,51
- water / gas / electriciteit	382 355,98	394 649,28
- Verzekeringen	113 182,42	105 707,34
- Gerechtskosten en kosten van akten	79 436,99	98 505,74
- Diverse kosten (o.a. erfpachten, vergoeding revisor / fiscalist,...)	174 664,63	158 071,18
- Beheersvergoeding VMSW patrimonium	-59 840,45	48 195,76
- Zitpenningen bestuurders/RSVZ	28 210,12	29 209,95
<i>C. <u>Bezoldigingen: (62)</u></i>	<u>1 931 296,88</u>	<u>1 901 842,16</u>
- Bedienden	1 294 941,45	1 289 669,68
- Arbeiders	91 030,20	83 502,80
- R.S.Z. bedienden	317 994,10	325 463,85
- R.S.Z. arbeiders	36 936,36	37 555,51
- Voorz. vakantiegeld: toevoeging/terugname	6 875,40	-3 826,83
- Premies bovenwettelijke verzekering	127 648,62	122 503,47
- Andere personeelskosten	55 870,75	46 973,68
<i>D. <u>Afschrijvingen: (630)</u></i>	<u>6 954 744,46</u>	<u>6 676 204,11</u>
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	3 792,19	3 529,91
- Afschrijvingen op gebouwen	6 693 756,05	6 446 574,34
- Afschrijvingen op garages / bergplaatsen	17 820,39	17 820,39
- Afschrijvingen op adm.gebouwen	33 817,02	33 522,92
- Afschrijvingen installaties C.V.	171 997,17	128 455,50
- Afschrijvingen liften	10 494,57	21 376,00
- Afschrijvingen woninguitrusting	4 148,87	4 530,86
- Afschrijvingen machines en materieel	1 232,48	1 093,06
- Afschrijvingen meubilair en kantoormat.	8 823,48	8 555,78
- Afschrijvingen informaticamaterieel	8 862,24	10 745,35
- Afschrijvingen op rollend materieel	0,00	0,00

	2019	2018
<i>E. Waardevermindering op voorraden: (631/4)</i>	<u>36 172,35</u>	<u>53 130,46</u>
- Waardevermind. op handelsv. (toevoeging)	77 895,88	53 130,46
- Waardevermind. op handelsv. (terugname)	-41 723,53	0,00
<i>F. Voorzieningen voor risico's en kosten: (635/8)</i>	<u>-12 033,92</u>	<u>-104 740,68</u>
- Toevoeging	996 939,59	1 224 246,14
- Afname	-1 008 973,51	-1 328 986,82
<i>G. Andere bedrijfskosten: (640/8)</i>	<u>1 341 280,55</u>	<u>1 234 239,45</u>
- Onroerende voorheffing	1 271 893,97	1 175 769,40
- Verkeersbelasting	431,53	400,11
- Provincie - en gemeentebelastingen (vnl. Polderbelastingen)	1 412,35	-568,63
- Diverse Bedrijfskosten	41 328,71	29 913,75
- niet aftrekbare btw	26 213,99	28 724,82
<i>H. Niet-recurrente bedrijfskosten (66A)</i>	<u>234 812,38</u>	<u>49 536,48</u>
<i>A. Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa</i>	<u>234 586,53</u>	<u>41 710,51</u>
<i>B. Mindervaarden bij de realisatie van vaste activa:</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<i>C. Andere uitzonderlijke kosten:</i>	<u>225,85</u>	<u>7 825,97</u>
V. FINANCIELE KOSTEN	<u>3 279 760,21</u>	<u>3 273 541,08</u>
<i>A. Kosten van schulden: (65)</i>	<u>3 279 760,21</u>	<u>3 273 541,08</u>
- Intresten in annuïteit - Domus Flandria - huurwoningen	25 561,26	32 803,32
- Intresten in len.NFS VB-vaste ann. - aflossingsfase	1 105 161,79	808 783,95
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - aflossingsfase	1 823 628,20	2 078 031,37
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - opnamefase	180 600,21	157 864,33
- Marge op leningen - opnamefase	147 167,78	82 126,47
- Marge op leningen - consolidatiefase	-35 556,14	51 047,14
- Intresten op huurwaarborgen - rentevoet Kaderbesluit Sociale Huur	1 491,70	10 434,70
- Intrseten leningen VVD VMSW huuractiviteit	32 311,18	55 071,74
- Intrseten leningen VVD VMSW koopactiviteit	11 506,54	10 776,44
- Intresten leasingschulden en soortgelijke	289,05	959,76
- Geactiveerde intercalaire intresten	-12 454,65	-14 528,01
- Diverse financiële kosten	53,29	169,87

2019**2018****IX bis.B. OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN****0.00****0.00****X. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****18 292.66****75 788.04****XI. WINST VAN HET BOEKJAAR****397 519.76****1 309 282.02****XII. OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVE****0.00****0.00****XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR****488 904.76****1 400 667.02**

2019

2018

OPBRENGSTEN**I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN: (70/76A)****23 257 487,75****24 772 594,91****A. Omzet: (70)****21 750 497,51****22 511 087,27**

- Basishuren woningen	23 309 693,41
- Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs (-)	-10 926 493,71
- Huren van garages, autoboxen, bergplaatsen e.a.	468 472,42
- Subsidie alternatieve financiering	37 198,74
- Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud)	22 159,36
- Vergoedingen voor huurlasten	840 336,78
- Vergoeding voor herstellingswerken	241 580,08
- Vergoedingen energie	309 936,90
- Verkoop van onroerende goederen	7 422 995,10
- Diverse vergoedingen	24 618,43

22 703 297,49
-10 509 391,77
398 857,11
14 209,44
20 080,52
1 027 398,37
41 962,78
223 952,62
8 572 903,24
17 817,47

B. Geproduceerde Vaste Activa: (72)**80 535,89****82 128,56**

Overboeking van lonen en verplaatsingskosten van toezichters en van admin. kosten naar gronden en gebouwen in aanbouw	80 535,89
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

82 128,56

C. Andere bedrijfsopbrengsten: (74)**1 066 148,86****1 419 599,52**

- Huursubsidies Domus Flandria	64 252,80
- Tegemoetkoming D.F. huurwoningen	183 763,08
- Meerwaarden op handelsvorderingen	21 314,76
- Beheersvergoeding VMSW (Leningen KV-sector)	239 808,76
- Inkomsten dossiers	5 100,00
- recup. O.V. terugbetaald door kopers	338,66
- Recuperatie van kosten	111 515,51
- Vergoeding voortijdige verkopen	48 535,00
- Regularisatie verschuldigde/betaalde OV	15 719,55
- Andere bedrijfsopbrengsten (vnl. subsidies fs3 leningen, subsidie actieve Shm)	326 038,40
- Vergoedingen opstalrecht / erfpachtrecht	0,00
- Schadevergoedingen verzekeringsmaatschappijen	49 762,34

78 366,52
154 420,63
9 809,71
454 544,83
10 550,00
0,00
137 057,11
20 800,00
11 228,32
473 945,55
0,00
68 876,85

D. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten: (76A)**360 305,49****759 779,56**

- Meerwaarde verkoop terreinen/gebouwen	358 491,82
- Diverse uitzonderlijke opbrengsten	1 813,67

701 392,97
58 386,59

	2019	2018
IV. <u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75)</u>	<u>1 900 586,01</u>	<u>1 823 812,96</u>
<i>B. Opbrengsten uit vlottende activa: (751)</i>	<u>5 891,21</u>	<u>6 815,94</u>
- Intresten op rekening-courant e.a.	5 891,21	6 815,94
<i>C. Andere financiële opbrengsten: (753 / 756)</i>	<u>1 894 694,80</u>	<u>1 816 997,02</u>
(753) - Kapitaal- en intrestsubsidies	1 893 510,70	1 815 158,76
(756) - Diverse financiële opbrengsten	1 184,10	1 838,26
IX. <u>ONTTREKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN</u>	<u>18 354,78</u>	<u>36 543,41</u>
X. <u>REGULARISERING VAN BELASTINGEN EN TERUGNAME VOORZIENINGEN</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
- regularisatie verschuldigde/betaalde belastingen		
XII. <u>ONTTREKING AAN DE BELASTINGSVRIJE RESERVE</u>	<u>91 385,00</u>	<u>91 385,00</u>

Onze deur staat voor je open!

De medewerkers van Vivendo helpen je met het vinden van een geschikte huur- of koopwoning, of het afsluiten van een sociale lening.

CONTACTEER VIVENDO

Tel. 050 44 61 10

E-mail: info@vivendo.be

www.vivendo.be

OF SPRING EENS BINNEN

Magdalenastraat 20 (bus 1),
8200 Sint-Andries / Brugge

Elke werkdag van 8u30 tot 12u en
op dinsdag ook van 13u30 tot 18u.

- Met de bus: lijn 52 of 53, bushalte 'Hertogen'
- Met de trein: station Brugge op 10 minuten wandelen
- Met de auto: randparking 'Magdalenastraat/Edgar de Smetplantsoen' op 100 meter