

Jaarverslag

BOEKJAAR 2022 **Volkshaard**

Deinze/Nevele, Biebuyck- & Camille Van der Cruyssenstraat



Nazareth, Stropstraat



Gent/Sint-Amansberg, Westveld



Volkshaard bv

Betaalbaar en duurzaam wonen

SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP ERKEND DOOR WONEN IN VLAANDEREN ONDER NR. 4160

COLOFON

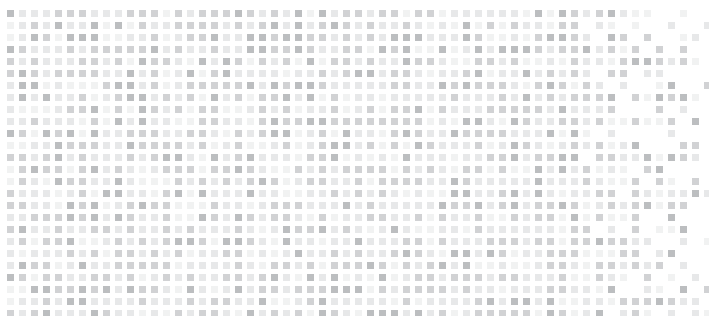
Volkshaard bv

Ravensteinstraat 12 – 9000 Gent – 09 223 50 45
www.volkshaard.be – info@volkshaard.be

Vormgeving: Anne Van Hootegem
Druk en realisatie: www.perka.be

Jaarverslag

95^{ste} BOEKJAAR **Volkshaard**



Gewestelijke Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen

Onderworpen aan de Huisvestingscode

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en sociaal oogmerk heeft aangenomen.

Register der Burgerlijke Vennootschappen Gent, nr. 11

Aangenomen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting op 1 december 1927 (416)

Aangenomen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991 (416)

Maatschappelijke zetel: Ravensteinstraat 12, 9000 Gent

Gesticht te Gent op 3 januari 1928 Belgisch Staatsblad 20 januari 1928 – nr. 827

Laatste wijziging der statuten op 30 juni 2022 Belgisch Staatsblad van 25 juli 2022 onder nummer 22089081



Simulatiebeeld - Aalter, Lotenhulle, Congostraat



Inhoudstafel

Bestuursorgaan	6	DEEL 2: PROJECTEN	13
Dank	6	Bouwwerken	13
Mandaten	6	Nieuwbouw huur	13
		Renovaties huur	17
		Nieuwbouw koop	19
<hr/>			
DEEL 1: ALGEMEEN	7	Projectwerking	21
Fusie	7	Gronden	22
Nieuw organogram	8	<hr/>	
Dienst Patrimonium	8	DEEL 3: HUUR	25
Dienst Klantenwerking	9	Patrimonium	25
Ondersteunende diensten	9	Kandidatenwerking	37
Woonmaatschappij	11	Bewonerswerking	38
Een nieuwe naam: Dimensa	11	Huurachterstallen	39
Werking auditcomité	12	Huurwaarborgen	39
		Onderhoud en herstellingen	40
		<hr/>	
		DEEL 4: KOOP	41
		Verkopen	41
		Wederinkopen	44
		Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes	44
		Leningen	44
		Aantal kandidaten per gemeente	45
		Profiel van de kopers	46
		Resultaten tevredenheidsmeting	47
		<hr/>	
		Bijlage 1: Klachtenrapportage	48
		Bijlage 2: Vorming medewerkers	49
		Balans en resultatenrekening na winstverdeling	51
		Verslag van het Bestuursorgaan	59
		Verslag van de commissaris	63



Bestuursorgaan

VOORZITTER

Louis Vervloet

ONDERVOORZITTER

Rutger De Reu

BESTUURDERS

Mireille Buyck
Peggy Demoor
Hilde De Graeve
Annemie De Gussem
Luc De Meyer
Davine De Ronne
Marc De Schrijver
Frank De Vis
Natasja De Vos
Bruno Dhaenens
Michiel Geers
Nathalie Lambrecht
Guido Mortier
Mario Pauwels
Eva Rombaut
Sven Roegiers
Janine Stadeus
Emmanuel Van Daele
Marleen Van De Populiere
Isabelle Van De Steene
Daniël Verbeken
Jean-Benoît Verhaegen
Wilfried Verspeeten

COMMISSARIS-REVISOR

EY bedrijfsrevisoren BV
Lieve Cornelis, vaste vertegenwoordiger van BVBA Cornelis
(B00653) (bedrijfsrevisor)
Pauline van Pottelsberghelaan 12,
9051 Gent/Sint-Denijs-Westrem, België
Lidmaatschapsnummer: A01539

DIRECTIE

Hans Heyse – algemeen directeur
Guido Lenaert – senior directeur

Dank

Het realiseren van een dergelijk mooi jaarresultaat is enkel maar mogelijk dankzij de steun, het vertrouwen en de inzet van velen.

We willen dan ook de medewerkers, de directie en de leden van het Bestuursorgaan en het auditcomité van harte danken voor de geleverde prestaties, hun inzet en hun enthousiasme. We zijn er ons van bewust dat er heel wat extra inspanningen geleverd zijn om de fusie tot een goed einde te brengen.

Onze dank gaat ook uit naar de gemeentebesturen, de leden van de verschillende administratieve en bestuurlijke diensten en de sociale organisaties waarmee we samenwerken.

Mandaten

Er zijn geen vervallen mandaten.

Deel 1: ALGEMEEN

In 2021 besliste de Vlaamse Regering dat er per stad of gemeente maar één maatschappij meer mag zijn die sociale woningen bouwt, verhuurt en verkoopt: de woonmaatschappij.

Die beslissing was voor de Raden van Bestuur van Habitare+ (de in 2018 gerealiseerde fusie tussen de Merelbeekse Sociale Woningen & de Deinse Sociale Bouwmaatschappij), Kleine Landeigendom Het Volk en Volkshaard het signaal om de fusiegesprekken op te starten. Een logische stap, want – bovenop het overlappende werkingsgebied – zijn ook de geschiedenis, de visie en de werking van deze maatschappijen zeer gelijklopend.

2022 stond dan ook vooral in het teken van deze fusie en de voorbereiding op onze omvorming tot woonmaatschappij.

Fusie

Juridische fusie

Op 15 december 2021 werd de intentie tot fusie tussen de maatschappijen al aangekondigd. In de eerste helft van 2022 werd achter de schermen verder gewerkt aan de officiële fusie.

Uiteindelijk kon op **30 juni 2022** de juridische fusie tussen Habitare+, Kleine Landeigendom Het Volk en Volkshaard officieel bekrachtigd worden in drie Buitengewone Algemene Vergaderingen en met ingang van 1 januari 2022.

De fusie van de drie maatschappijen gebeurde via een **overname** van Habitare+ en KLE Het Volk door Volkshaard en ging voorlopig onder die laatste naam verder. Dat wil echter niet zeggen dat de fusiemaatschappij een doorstart werd van Volkshaard. De organisatie werd volledig aangepast, met onder andere een vernieuwde werking en bijhorend nieuw organogram (cf. infra).

Praktische fusie

Om de werking van de drie maatschappijen op elkaar af te stemmen, lieten we ons begeleiden door een externe adviesorganisatie. Zij organiseerden in de loop van 2022 **werksessies** met de verschillende diensten, waarin de eerste praktische afspraken gemaakt werden. Hierbij werden ook de SVK's – die in 2023 zullen inkantelen – al actief betrokken. De dagdagelijkse werking wordt nog voortdurend op elkaar afgestemd.

Door de fusie bestaat het personeelsteam van Volkshaard uit **99 medewerkers**, die samen instaan voor het beheer van **6.800 woongelegenheden** (cf. infra: Patrimonium). De personeelsploeg zit voorlopig verdeeld over drie hubs: in Gent, Deinze en Merelbeke. We zijn echter wel actief op zoek naar een nieuwe locatie binnen ons nieuwe werkingsgebied.

Werkingsgebied

Voorlopig is de fusiemaatschappij nog actief in **20 steden en gemeenten**: Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Gent, Kaprijke, Lievegem, Lochristi, Maldegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Oosterzele, Sint-Laureins, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke en Zulte.

Na de omvorming tot woonmaatschappij zullen dit nog 11 gemeenten zijn (cf. infra).



Gevolgen voor huurders en kopers?

Deze fusie – en ook de latere vorming van de woonmaatschappij – zal **geen invloed hebben op de woonsituatie van de huurders** van de drie maatschappijen. De lopende huurcontracten worden voor iedereen gewoon verder gezet.

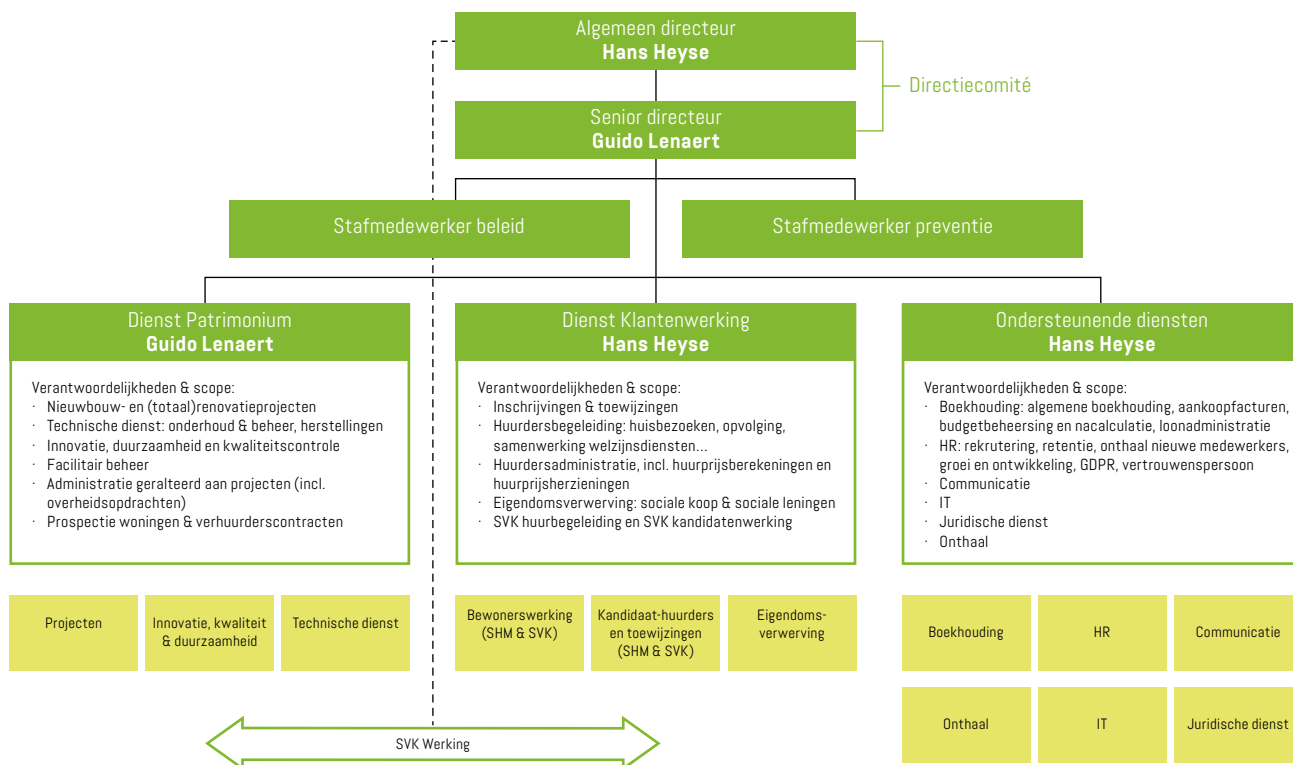
De fusie – en de latere vorming van de woonmaatschappij – zullen zelfs heel wat **voordelen** hebben voor zowel de huidige als de toekomstige (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)kopers.

Zo zal een huurder zich bijvoorbeeld maar één keer moeten inschrijven, wat het administratief veel eenvoudiger maakt. Bovendien zullen we ook veel bereikbaarder zijn: er zal slechts één aanspreekpunt zijn bij vragen en problemen rond sociaal wonen, dicht bij huis.

Ook op het vlak van kennis zullen we onze krachten bundelen, waardoor de fusiemaatschappij veel efficiënter zal werken. Dit alles zal de dienstverlening alleen maar ten goede komen. Denk maar aan snellere renovaties, meer nieuwe woningen, meer mogelijkheden voor bewonersparticipatie, ...

Nieuw organogram

Door de fusie werd een volledig nieuw organogram uitgetekend, die als basis voor de nieuwe organisatie dient. Ook de werking van de sociale verhuurkantoren – die in 2023 zullen inkantelen – kreeg een plaats binnen het organogram.



Dienst Patrimonium

1. Projecten

De verantwoordelijkheid van de Dienst Projecten bestaat (nog steeds) uit het opstarten en opvolgen van nieuwbouw- en (totaal)renovatieprojecten (cf. Deel 2: Projecten). Onder begeleiding van de externe adviesorganisatie werd een **nieuwe structuur** voor deze dienst uitgetekend. Er werd gewerkt aan een **regioverdeling**, waarbij projectleiders gemeenten toegewezen krijgen, waarin ze van begin tot einde verantwoordelijk zijn voor de projecten. In 2023 zullen de projectleiders de lopende werven aan elkaar dienen over te dragen.

2. Innovatie, duurzaamheid en kwaliteitscontrole

Binnen de Afdeling Patrimonium werd ook een aparte dienst opgericht die instaat voor de **innovatie, duurzaamheid en kwaliteitscontrole van de projecten**. We vinden het dan ook onze plicht om de mogelijkheden van innovatieve woonvormen verder te onderzoeken en uit te werken.

Zo zullen er bijvoorbeeld innovatieve proefprojecten opgezet worden en analyses gemaakt worden om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en de circulariteit van de gebruikte materialen te vergroten. We verdiepen ons verder in studies of pilootprojecten in andere bouwmethodieken (zoals modulair bouwen). We zullen ook nagaan of het mogelijk is om aanbestedingen anders te organiseren.

3. Technische Dienst

De opdracht van de Technische Dienst blijft voornamelijk hetzelfde: zij staan in voor het **onderhoud, het facilitair beheer en de herstellingen van ons patrimonium**. De onderhoudsploeg van Volkshaard nam in de loop van 2022 ook al de herstellingen van het vroegere Habitare+ mee op in haar planning. Naast het beheer van het patrimonium, blijft de Technische Dienst ook verantwoordelijk voor de opmaak van plaatsbeschrijvingen, EPC-attesten en het magazijnbeheer.

4. SVK-werking

Er werd binnen de 'Dienst Patrimonium' ook ruimte voorzien voor de SVK-werking. Het gaat om de **prospectie** voor te verhuren woningen en de **contacten met verhuurders**. Dit zal – na de inkanteling van de SVK's – verder uitgewerkt worden.

Dienst Klantenwerking

1. Kandidaten- en bewonerswerking

In de aanloop naar de fusie werd in de eerste helft van het jaar **het organogram** herbekeken, eveneens onder begeleiding van de externe adviesorganisatie. We maakten hierbij opnieuw de splitsing tussen een kandidaten- en bewonerswerking. Daarnaast werd ook werk gemaakt van een aangepast **Intern Huurreglement (IHR)** en een vernieuwd **Reglement van Inwendige Orde (RIO)**.

Administratief moesten heel wat zaken op orde gezet worden voor de fusie: we moesten toegang krijgen tot elkaars dossiers. Om de dossiers samen te kunnen voegen, werden de nodige aanpassingen gedaan in ons softwareprogramma **Sociopack**.

In 2022 werden ook gesprekken aangegaan met de gemeenten om onze **zitdagen op locatie** verder uit te breiden. Het is immers onze ambitie om als woonmaatschappij fysiek aanwezig te zijn in de 11 gemeenten uit ons werkingsgebied. Begin 2023 zullen de nieuwe zitdagen uitgerold worden.

Ook binnen het organogram van de de kandidaten- en bewonerswerking werd ruimte voorzien voor de SVK-werking, meer bepaald het onderdeel **kandidatenwerking en huurdersbegeleiding**. Dit zal – na de inkanteling van de SVK's – verder uitgewerkt worden.

- **KANDIDATENWERKING**
Specifiek voor de kandidatenwerking werden ook de **procedures** op het vlak van inschrijvingen en toewijzingen en de bijhorende communicatie aangepakt.
- **BEWONERSWERKING**
Op het vlak van de bewonerswerking werd in de eerste fase vooral gewerkt aan een **regioverdeling**. Elke wooncoördinator kreeg een welbepaalde, vergelijkbare regio toegewezen waarbinnen ze verantwoordelijk zijn voor de opvolging van de bewoners.

Tijdens de werksessies werden ook de procedures op het vlak van taalkennisvereiste, controle VDAB, huurherziening, bijwoning, overlast en domiciliefraude aangepakt.

Na de effectieve fusie gingen we de wooncoördinatoren ook samen op huisbezoek, zodat we elkaars werkwijzen konden vergelijken.

2. Eigendomsvererving

Onder eigendomsvererving vallen de activiteiten die voor de fusie door Kleine Landeigendom Het Volk opgenomen werden.

We bleven ook in 2022 volop inzetten op het bouwen van betaalbare **sociale koopwoningen**, bestemd voor mensen met een bescheiden inkomen. Een analyse van onze kandidaat-kopers bevestigt deze strategie: onze kopers bevinden zich in de laagste inkomstenquintielen (cf. infra: Profiel van de kopers). Uit de klantentevredenheid blijkt ook dat de kopers zeer tevreden zijn over onze werking (cf. infra: Tevredenheidsmeting).

Ook op het vlak van **sociale leningen** bleven we tot de koplopers behoren, met 56 afgewerkte dossiers in 2022. Wij treden hierbij op als bemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds.

Ondersteunende diensten

1. Boekhouding

De boekhouding werd, binnen het organogram, als apart luik binnen de 'ondersteunende diensten' geplaatst en spitst zich nu vooral toe op **algemene boekhouding, aankoopfacturen, huurachterstallen, huurlasten** en dergelijke. In dat opzicht werden de aankoopfacturen van het vroegere Habitare+ mee opgenomen, alsook de huurachterstallen en huurlasten van Habitare+.

Omdat de fusie met terugwerkende kracht werkt, werd ook veel tijd geïnvesteerd in het opstellen van een gezamenlijke **jaarrekening** voor 2022, met onder andere geijkte waarderingsregels.

Ten slotte werden ook de eerste stappen gezet voor een **diepgaandere financiële planning en controlling**, waar de komende jaren verder op ingezet zal worden.

2. HR

Human resources kreeg ook een aparte plaats binnen ons organogram. De HR-verantwoordelijke is onder andere verantwoordelijk voor de rekrutering en het onthaal van nieuwe medewerkers en voor het beleid inzake vorming. Deze persoon is ook actief als vertrouwenspersoon binnen de organisatie.

PERSONEELSBEZETTING

Volkshaard telde in 2022 88,7 VTE waarvan 46,9 VTE mannen en 41,8 VTE vrouwen.

In 2022 hebben 7,4 VTE personeelsleden de organisatie verlaten en mochten we eveneens 20 VTE personeelsleden verwelkomen, onder meer naar aanleiding van de fusie/overname.

2 medewerkers gingen aan de slag met een contract van bepaalde duur, de 18 anderen kregen een contract van onbepaalde duur.

OPLEIDINGEN

We bieden een ruim scala aan opleidingen aan aan onze medewerkers. Een overzicht van alle gevolgde opleidingen wordt als bijlage toegevoegd aan dit jaarverslag (cf. infra: bijlage 2).

• Participatiegraad

We vinden het belangrijk dat alle personeelsleden de kans krijgen om een opleiding te volgen. We monitoren dan ook elk jaar de participatiegraad. Deze indicator geeft de verhouding van het aantal personeelsleden dat aan tenminste één vormingsactiviteit heeft deelgenomen dat jaar t.o.v. het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van dat betreffende jaar in dienst was.

De participatiegraad toont aan hoe de deelname over de personeelsleden gespreid is en of elke medewerker de mogelijkheid heeft gekregen om aan één of meerdere vormingsactiviteiten deel te nemen.

De participatiegraad bedroeg in 2022 **55,21 %**. Dit is een lichte daling in vergelijking met het percentage van 59,49 % in 2021.

• Duur

Daarnaast monitoren we ook de duur van de vorming, training en opleiding (VTO). Deze indicator toont de verhouding van het totaal aantal uren dat besteed werd aan vorming t.o.v. het totaal te presteren arbeidsuren in datzelfde jaar.

Het geeft een indicatie van de intensiteit van de door de personeelsleden geleverde inspanningen met betrekking tot vorming ten opzichte van het totaal aantal gepresteerde arbeidsuren.

In 2022 bedroeg het aantal uren besteed aan VTO **772,25 uren**. Ten opzichte van een totaal van 108.387,1 geleverde arbeidsuren, geeft dit een verhouding van **0,71 %**.

Dit is een minieme stijging ten opzichte van 2021. In dit jaar werden er 642 uren aan VTO besteed, wat een verhouding van 0,70% betekende.

• GDPR

Omdat we werken met heel wat gevoelige informatie, werd verder ook ingezet op de **sensibilisering** van onze medewerkers op het gebied van GDPR (gegevensbescherming van persoonsgegevens). Verder werkten we ook passende protocollen uit met externe partners.

3. Communicatie

De communicatieverantwoordelijke zorgde ook in 2022 voor vier edities van de **huurderskrant VOLuit**, het beheren en uitbouwen van de website en het versturen van (nieuws) brieven (voor huurders en stakeholders) en persberichten. Sinds de fusie in juni worden ook de huurders en projecten van Habitare+ mee opgenomen in deze communicaties.



Daarnaast werden ook de **modelbrieven van de kandidaten- en bewonerswerking** herwerkt op het vlak van leesbaarheid (cf. infra).

Er werd ook veel tijd besteed aan de voorbereiding van de **uitrol van de nieuwe naam**, in samenwerking met een externe partner. Een nieuwe naam gaat immers gepaard met een volledige aanpassing van de communicatiemiddelen. Denk maar aan een nieuwe huisstijl, nieuwe website, nieuwe huurderskrant, ... In 2023 zal dit verder uitgerold worden (cf. infra).

4. Onthaal

Op het vlak van onthaal werd in 2022 een **nieuw telefoniesysteem** uitgedacht, waarbij gewerkt zal worden met een keuzemenu. Dit moet niet alleen de onthaalmedewerkers ontlasten, maar moet het ook voor de (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)kopers eenvoudiger maken om onmiddellijk de juiste dienst te bereiken. Dit nieuwe systeem zal in 2023 uitgerold worden.

5. IT

Op het vlak van IT werd in 2022 ingezet op de uitrol van **Sharepoint** binnen onze organisatie. We lieten ons hiervoor begeleiden door POLIS (Provinciale Ondersteuning voor Lokale Instanties). Het projectteam dat hiervoor samengesteld werd, kwam vanaf het najaar op geregelde tijdstippen samen.

In eerste instantie werden de **doelstellingen** van het project bepaald. Daarna werd gewerkt aan een **afsprakenkader** voor de naamgeving van documenten. Vervolgens werd dieper ingegaan op het gebruik van Teams en van Sharepoint.

In 2023 zal een **generieke structuur** bepaald worden voor Sharepoint. Daarna komt de uitbouw van de Sharepoint-pagina's per dienst aan de beurt. Het doel is om uiteindelijk zo efficiënt en veilig mogelijk documenten met elkaar te delen en hieraan samen te werken. Er zal ook een **intranet** ontwikkeld worden.

Woonmaatschappij

Aanvraag tot erkenning

Naast de fusie stond ook de voorbereiding op de **omvorming tot woonmaatschappij** centraal in 2022. In de loop van 2022 bereidden wij onze aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij voor. Begin 2023 zal deze aanvraag ook effectief ingediend worden. Tegen 1 juli 2023 moeten de nieuwe woonmaatschappijen immers actief zijn. Op dat moment zullen ook de sociale verhuurkantoren SVK Leie en Schelde, SVK OCMW Destelbergen en SVK Domus Donza inkantelen in onze organisatie.

Op 4 februari 2022 werden de **42 werkingsgebieden** definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Volkshaard dient een aanvraag tot erkenning in voor de regio die 'Gent-Zuid' genoemd wordt. De 11 gemeenten die hier deel van uitmaken zijn Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte.

Overdracht van patrimonium

In elk werkingsgebied moeten alle bestaande woonactoren samengaan, volgens een welbepaald stappenplan, vastgelegd door de minister.

1. Vooreerst moet een fusie nagestreefd worden. Dit is uiteraard enkel mogelijk voor woonactoren die in hetzelfde werkingsgebied actief zijn.
2. Waar een fusie niet mogelijk is, moet onderzocht worden in welke mate de bestaande vennootschappen gesplitst kunnen worden. Het beleid gaat ervan uit dat bepaalde woningen worden overgedragen naar een andere vennootschap, in ruil voor aandelen. Hiervoor zijn echter geen bestuursmandaten voorzien.
3. Als fusie of splitsing niet gerealiseerd kunnen worden, zal het patrimonium verkocht moeten worden aan de actieve woonmaatschappij in het werkingsgebied. Dit kan via onderhandelingen. Als er geen akkoord bereikt wordt over de prijs, moet er een aanvraag ingediend worden bij de minister, die de prijs zal bepalen. Elke opbrengst uit deze verkopen moet sowieso opnieuw geïnvesteerd worden in sociale nieuwbouw- of renovatieprojecten, binnen de 5 jaar.

Meerwaarde?

Bepaalde elementen uit de hervorming kunnen zeker als een meerwaarde beschouwd worden. De invoering van een **centraal inschrijvingsregister** zal het voor een kandidaat-huurder eenvoudiger maken: hij hoeft zich maar op één locatie meer in te schrijven. Ook de **samenvoeging van de SHM- en SVK-werking** lijkt ons zinvol: voor de kandidaat-huurder maakt het immers niet uit wie de eigenaar van het pand is dat ze huren.

We hebben echter nog verschillende bedenkingen bij de hervorming.

Op vele vlakken leidt deze hervorming tot **vertragingen**. De fusies en hervormingsoperaties vragen niet alleen veel middelen, maar ook veel tijd van het personeel. Dat leidt onherroepelijk tot vertragingen in de verdere uitrol van bestaande sociale woonprojecten.

In de hervorming wordt ook bepaald dat de regie toegekend wordt aan publieke vennoten en dat **private aandeelhouders** minder mogelijkheden krijgen. Zo mogen bestuurders uit private instanties allemaal samen nog slechts één bestuurder aanduiden. Het verleden heeft nochtans uitgewezen dat vennootschappen met een stevig gewicht van private aandeelhouders getuigen van een goed beleid. Dat bleek ook uit de rentabiliteitsstudie die wij – samen met 9 andere collega's – lieten uitvoeren door KPMG in 2017.

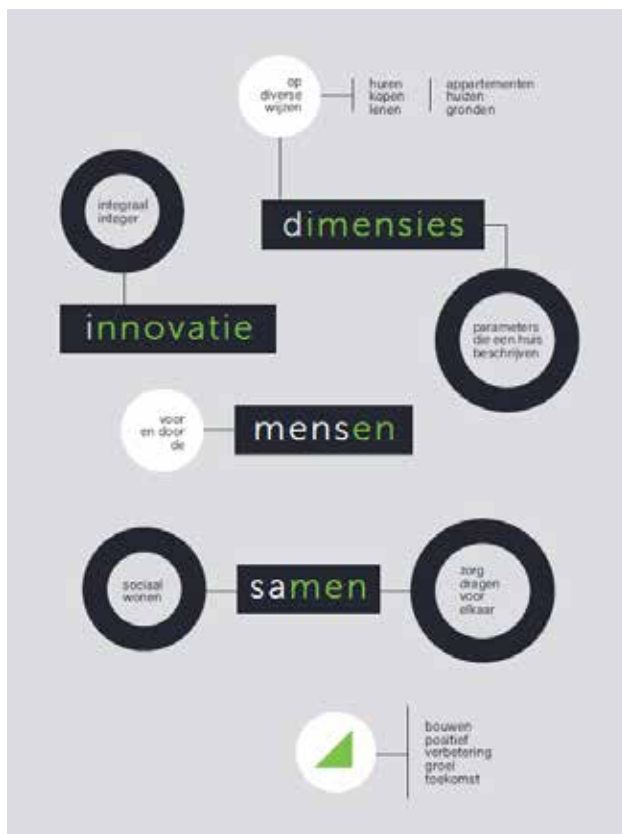
Er wordt in de hervorming ook helemaal **geen aandacht** besteed **aan sociale koopwoningen of sociale kavels**. De realiteit toont nochtans dat hier nog steeds heel veel nood aan is (cf. Deel 3: Koop).

Ten slotte hebben wij ook gemerkt dat de hervorming tot heel wat **ongerustheid** heeft geleid, vooral bij onze huurders. Hoewel alle bestaande huurcontracten – met alle rechten en plichten – overgedragen worden, is het voor velen niet evident om – vaak na vele jaren – naar een andere maatschappij over te gaan.

Een nieuwe naam: Dimensa



Bij de nieuwe start als woonmaatschappij zullen we verder gaan onder een nieuwe naam. In oktober 2022 werd een externe partner gecontacteerd om een aantal voorstellen uit te werken, met bijhorend logo en huisstijl. In december kwam de werkgroep tot een gedragen voorstel: Dimensa.



Centraal in die nieuwe naam – en in alles wat we doen – staat de **mens**. Dimensa is er voor de mensen die het nodig hebben. Want dat is en blijft onze kernopdracht: het aanbieden van kwalitatieve woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. Dat zie je ook in ons nieuwe logo: we geven de mens als het ware een dak boven zijn hoofd.

Die kwaliteit komt terug in de eerste twee letters van de naam. De 'd' verwijst naar de **duurzaamheid**, die als een rode draad door onze organisatie loopt. We zetten in op duurzaam bouwen en duurzaam onderhouden, maar ook op een duurzaam verdienmodel en duurzame relaties.

De 'i' refereert naar onze drang naar **innovatie**: we zoeken naar vernieuwende toepassingen en oplossingen voor ons woonaanbod.

De 'i' staat eveneens voor het **integrale** aanbod van de woonmaatschappij. Dimensa zal in haar werkingsgebied immers instaan voor het bouwen, verhuren en verkopen van alle sociale woningen. Daardoor komt er één duidelijk aanspreekpunt voor alle vragen rond sociaal wonen, zowel voor (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers, ontleners en verhuurders als voor de steden en gemeenten.

De 'sa' in Dimensa verwijst dan ook naar **samen**. Want als woonmaatschappij werken we natuurlijk niet alleen. We werken enerzijds nauw samen met de lokale besturen, want we staan samen in voor de realisatie van onze doelstellingen en het sociale woonbeleid in de gemeenten.

Anderzijds willen we ook onze stakeholders, architecten, aannemers, (kandidaat-)huurders, verhuurders en (kandidaat-)kopers zoveel mogelijk betrekken bij onze werking. Het zal

belangrijk zijn om goed naar hen te luisteren, zodat we kunnen inspelen op hun noden en mogelijkheden.

In januari 2023 zal de nieuwe naam officieel goedgekeurd worden door het Bestuursorgaan.

Werking auditcomité

Het Auditcomité kwam in 2022 één keer samen, op 28 maart 2022. Volgende zaken werden besproken:

Ontslag lid Auditcomité

Mevrouw Steffi Beyaert nam ontslag als lid van het Auditcomité.

Opvolging actiepunten uit eerdere audits:

ICT-veiligheid – cybersecurity en dataprivacy (2020)

De stafmedewerker gaf toelichting bij het informatieveiligheidsplan zoals opgemaakt in samenwerking met de DPO. Het plan geeft a.d.h.v. een kleurcode een update van zaken die reeds zijn afgewerkt en welke nog in opmaak zijn.

Interventietijden Technische dienst (2021)

Een overzicht van het aantal meetbare opdrachten en de gepresteerde uitvoeringstermijn werd toegelicht door het diensthoofd. Algemeen kan men stellen dat het percentage van de opdrachten met classificatie prioritair of urgent die tijdig klaar waren, licht gedaald is t.o.v. het jaar ervoor (3%). Alle andere classificaties zijn positief geëvolueerd. In de praktijk zal het behaalde percentage voor urgente opdrachten hoger liggen dan gerapporteerd. In veel gevallen is de Technische dienst wel ter plaatse geweest binnen de vooropgestelde tijd, maar zijn vervolgwerken essentieel, waardoor de timing niet gehaald wordt. M.b.t. het plan van aanpak deelde het diensthoofd mee dat er inzake dataverzameling aan de nieuwe raamovereenkomsten een boeteclausule zal worden toegevoegd, waardoor de aannemer verplicht wordt om de opdrachten te registreren én de vooropgestelde interventietijden na te leven. Tevens zal aan Woonpartners gevraagd worden om het portaal voor aannemers operationeel te maken.

Toekomstige werking van het Auditcomité

De voorzitter deelde mee dat in het voorjaar van 2023 een beslissing zal genomen worden rond het nieuw te vormen Bestuursorgaan alsook de samenstelling van het nieuw Auditcomité.

DEEL 2: PROJECTEN

Bouwwerken

Nieuwbouw huur

In gebruik genomen in 2022

DEINZE/NEVELE, BIEBUYCK- & CAMILLE VAN DER CRUYSSENSTRAAT:

25 appartementen – L8 architecten



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	7
Appartement 2 slaapkamers	16
Appartement 3 slaapkamers	2

DE PINTE, SPOORWEGLAAN:

20 studio's + 1 appartement (in samenwerking met OC Broeder Ebergiste te Gavere) – Archipl Architecten
(foto: zie p. 36)

TYPE	AANTAL
Studio	20
Appartement 1 slaapkamer	1

GENT, NIEUW GENT, MORGANIET- & ROBIJNSTRAAT:

42 appartementen (vervangingsbouw) – GDR-architecten



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	23
Appartement 1 slaapkamer (gelijkvloers)	7
Appartement 1 slaapkamer (aangepast)	1
Duplex 2 slaapkamers	11

GENT/SINT-AMANDSBERG, WATERSTRAAT:

4 woningen – Buro 56



TYPE	AANTAL
Hoekwoning 3 slaapkamers	1
Rijwoning 3 slaapkamers	3

MERELBEKE, BERGBOSSTRAAT, "ARTENYS":
18 appartementen – Paul Lecluyse



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	15
Appartement 4 slaapkamers	3

MERELBEKE, BERGBOSSTRAAT, "VAN DE VELDE":
18 appartementen – Paul Lecluyse



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	7
Appartement 2 slaapkamers	11

In opbouw op 31/12/2022

DE PINTE, MOERKENSHEIDE II:
16 woningen – GDR-Architecten



EVERGEM/ERTVELDE, HOGE WAL:
6 woningen – ARKS Architecten



GENT/GENTBRUGGE, TREILLARMÉ:
16 woningen + 7 appartementen – Buro 56



GENT/SINT-AMANDSBERG, LIJNMOLENSTRAAT II:
4 woningen + 6 appartementen – B2Ai



LIEVEGEM/LOVENDEGEM, VERKORTINGSWEG (ROBUNDER):
6 woningen – GDR-Architecten



MALDEGEM/ADEGEM, ADEGEM-DORP:
21 appartementen – JUXTA



ZULTE/MACHELEN, VEER- & DORPSSTRAAT:
16 woningen – Bressers Architecten



MELLE, MUSSENBOS:
13 woningen + 12 appartementen + 2 transitwoningen –
Buro 56



**Aanbesteed of aan te besteden en te starten
in 2023**

AALTER/LOTENHULLE, CONGOSTRAAT (FASE 2):
9 woningen – Buro 56



NAZARETH, STROPSTRAAT:
16 woningen – Luc Bosschem



**DEINZE, CANTECLAERWIJK (COBBESTRAAT,
HERMELEINSTRAAT & TIJBAARTSTRAAT):**
31 appartementen – Design & Build met Damman



SINT-MARTENS-LATEM, OPEN VELD:
12 appartementen – Rudy Dezitter



DEINZE/LANDEGEM, POELDENDRIES/MOORSTRAAT:
10 + 1 appartementen & 2 woningen – Buro 56



DEINZE/VINKT, AARSELEWEG:

14 appartementen – Design & Build met Damman



MELLE, CARITASSTRAAT:

10 appartementen – Bressers Architecten

ZULTE, MAÏSSTRAAT (BINNENGEBIED):

10 wooneenheden – Vandriessche Architecten



ZULTE, WYBO:

15 appartementen – Architectenbureau Luc Toelen



Toekomstige projecten

AALTER/KNESSELARE, SPORT- & KLOOSTERSTRAAT:

21 woningen

AALTER/LOTENHULLE, GULDENSPORENPLEIN & LOMOLENSTRAAT:

9 woningen – ARKS Architecten

DEINZE, BERTEN DE KIMPESTRAAT & GENTSTRAAT (RIJKSWACHTKAZERNE):

45 wooneenheden

DEINZE, TOLPOORTSTRAAT 141:

7 appartementen – ArQ

DEINZE/ASTENE, PONTSTRAAT:

42 wooneenheden – Architectenbureau NERO

DEINZE/BACHTE-MARIA-LEERNE, LEERNESESTEENWEG:

19 woningen – Guy De Muynck

DEINZE/MERENDREE, HEILIGE GEESTSTRAAT:

67 wooneenheden – Architectenbureau NERO

DEINZE/PETEGEM-AAN-DE-LEIE, GINSTBULK:

42 wooneenheden – Guy De Muynck

DEINZE/VINKT, AARSELEWEG:

vervangingsbouw 7 woningen naar 14 wooneenheden – Sieleghem & Partners

GAVERE, SINT-AMANDSWIJK:

17 woningen – Urbain Architectencollectief

LOCHRISTI, VAARLAARS:

7 woningen – Bressers Architecten

LOCHRISTI/BEERVELDE, KLOOSTERSTRAAT (FASE 1):

19 appartementen – AnD Architecten

MELLE, GONTRODE HEIRWEG (FASE 3):

2 x 18 appartementen (gefaseerd) – GDR-Architecten

MERELBEKE, DIJSEGEM:

25 appartementen – Claeys Architectuurbureau

MERELBEKE, GONTRODE HEIRWEG (BORMS):

6 appartementen – Boulez & Degrande

MERELBEKE, GONTRODE HEIRWEG (NOVUS):

6 appartementen – Boulez & Degrande

MERELBEKE, LEOPOLD III-LAAN:

18 appartementen

MERELBEKE, RINGVAARTSTRAAT:

6 woningen & 12 appartementen – Paul Lecluyse

MERELBEKE, TRAMSTELPLAATS:

15 appartementen

NAZARETH, DRAPSTRAAT:

24 woningen

NAZARETH/EKE, SITE PASTORIJ:

4 appartementen – Buro 56

SINT-MARTENS-LATEM, BRANDSTRAAT:

vervangingsbouw van 5 naar 10 wooneenheden

SINT-MARTENS-LATEM, MOEISTRAAT:

vervangingsbouw van 6 naar 12 wooneenheden

Renovaties huur

Opgeleverd in 2022

GENT/SINT-AMANDSBERG, WESTVELD:

binnenrenovatie van 160 woongelegenheden



LOCHRISTI/ZAFFELARE, BERKENSTRAAT:

renovatie en isolatie hellende daken, omschakeling elektrische verwarming naar gas, plaatsen ventilatie, aanpassen elektriciteit, vervangen buitenschrijnwerk in 40 woningen



LOCHRISTI/ZEVENEKEN, TUINWIIJK:

binnenrenovatie van 64 woningen + renovatie van 8 seniorenwoningen

ZULTE, ELLEGEMWIJK – FASE 5:

binnenrenovatie van 6 woningen



In uitvoering op 31/12/2022

DEINZE/LANDEGEM, PR. COCQUYTSTRAAT:

renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 38 woningen



GENT, KOGGESTRAAT:

totaalrenovatie van 18 woningen + 24 appartementen



GENT, MALEM:

totaal- en deelrenovatie van 102 woongelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken)



GENT/LEDEBERG, H. ARENDTSTRAAT (BLOK A):
renovatie gevels en dak

GENT/WONDELGEM, VIERMEERSEN:
totaal- en deelrenovatie van 113 woningen + renovatie 12 seniorenwoningen (exclusief reeds gerenoveerde daken)



GENT/ZWIJNAARDE, HEKERS:
renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 98 woonegelegenheden

GENT/ZWIJNAARDE, HERTOUIEBOS:
totaal- en deelrenovatie van 68 woonegelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken)



SINT-MARTENS-LATEM, OPEN VELD:
totaalrenovatie van 15 woningen



Aanbesteed of aan te besteden en te starten in 2023

MELLE, DAGERAAD- & KLOOSTERSTRAAT:
renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, plaatsen ventilatie, aanpassen elektriciteit en renovatie & isolatie platte daken van 11 woningen

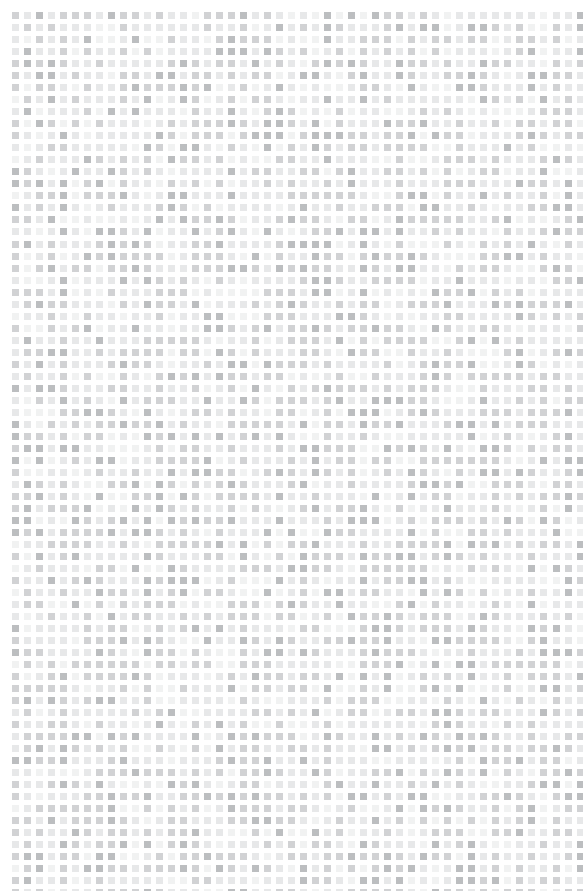
GENT, H. VAN WITTENBERGHSTRAAT:
totaalrenovatie van 10 naar 9 appartementen

Toekomstige renovaties

GENT, EUROPALAAN:
plaatsen van nieuwe keukens, vernieuwen collectief verwarmingssysteem, dakisolatie en -vernieuwing, ventilatiesysteem, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie

GENT, NIEUW GENT, RESIDENTIE WINDEKIND (90 APPARTEMENTEN):
renovatie gevels, balkons, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie

GENT/SINT-AMANDSBERG, HIPPODROOMLAAN, RESIDENTIES WEDERIK EN ZONNEDAUW (2 X 70 APPARTEMENTEN):
te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie



Nieuwbouw koop

In het werkjaar 2022 werden 20 woningen verkocht die al in 2021 afgewerkt werden. 30 andere woningen en appartementen werden zowel afgewerkt als verkocht in 2022.

Verkocht in 2022

GENT, HOGEWEG (KERKTUIN):

1 woning & 2 appartementen – Buro 56

In 2021 werden al 11 woningen en 9 appartementen van het project 'Kerktuin' verkocht. De akten van de laatste 2 appartementen en 1 woning werden ondertekend in 2022.



VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW)	
Appartementen - Type 2/3:	€ 141.500
Woningen - Type A:	€ 189.800
Grondprijs:	€ 240/m ²
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 135.566,84 en € 246.505,99, afhankelijk van het type en de grootte van het lot.	

GENT, HOGEWEG (SAPINIÈRE):

7 woningen – Buro 56

27 appartementen – Bressers Architecten

De 7 woningen van het project 'Sapinière' werden al afgewerkt in 2021, maar pas in 2022 verkocht.

26 appartementen werden zowel afgewerkt als verkocht in 2022. 1 appartement zal nog verkocht worden in 2023.



VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW)		
Appartementen	- Type A 2/3:	€ 140.400
	- Type B 3/5:	€ 194.100
	- Type C 2/4:	€ 150.900
	- Type D 2/3:	€ 156.300
	- Type E 2/3:	€ 162.900
	- Type F 1/2:	€ 128.000
	- Type G 1/2:	€ 133.200
	- Type H 2/3:	€ 151.700
	- Type I 3/4:	€ 187.000
Woningen	- Type A:	€ 200.900
	- Type E:	€ 162.000
	- Type H:	€ 164.100
	- Type K:	€ 198.400
	- Type M:	€ 176.000
Grondprijs:	€ 240/m ²	
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 154.079,34 en € 257.311,64, afhankelijk van het type en de grootte van het lot.		

GENT/SINT-AMANDSBERG, WATERSTRAAT:

3 woningen – Buro 56

Ook in de Waterstraat in Sint-Amandsberg werden 3 woningen voorlopig opgeleverd én verkocht in 2022.



VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW)	
- Type rijwoning 3/5:	€ 192.400
- Type hoekwoning 3/5:	€ 200.100
Grondprijs:	€ 240/m ²
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 265.523,28 en € 287.264,60, afhankelijk van het type en de grootte van het lot.	

OOSTERZELE/BALEGEM, HUCKERSTRAAT:

7 woningen – Buro 56

Deze 7 woningen werden voorlopig opgeleverd in december 2021. De verkopen van 6 van deze woningen gingen door in de loop van 2022. De akte van de laatste woning zal ondertekend worden in 2023.



VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):	
- Type A rijwoning 4/5:	€ 224.300
- Type A halfopen 4/5:	€ 234.400
- Type B halfopen 3/4:	€ 196.200
Grondprijs:	€ 185/m ²
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 281.083,25 en € 326.232,64 , afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

ZULTE/MACHELEN, VEERSTRAAT/DORPSSTRAAT:

4 woningen – Bressers Architecten

In 2021 werden al 14 van de 18 woningen in de verkaveling aan de Veer- en Dorpsstraat verkocht. De laatste 4 rijwoningen in de nieuwe Biestweg en Mauwbeekweg werden in 2022 verkocht.



VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):	
- Type A rijwoning::	€ 165.500
Grondprijs:	€ 195/m ²
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 230.259,10 en € 288.902,15 , afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

Te verkopen in 2023**GENT, HOGEWEG (SAPINIÈRE):**

1 appartement – Bressers Architecten

NAZARETH, STROPSTRAAT:

26 woningen – Bureau Bosschem

**OOSTERZELE/BALEGEM, HUCKERSTRAAT:**

1 woning

In opbouw op 31/12/2022**EVERGEM/ERTVELDE, HOGE WAL (FASE 3):**

6 woningen – ARKS Architecten

**GENT/MARIAKERKE, ZUIDBROEK:**

25 woningen – GDR-architecten



Aan te besteden om aan te vatten in 2023

AALTER/LOTENHULLE, CONGOSTRAAT (FASE 2):

9 woningen – Buro 56

GENT, HOGEWEG (BERNMAAIEWEG, SCHEEPSLOSSERS & ZEEMANSTUIN):

23 woningen – Bressers Architecten + 14 woningen & 13 appartementen – Buro 56

Toekomstige projecten

AALTER, OOSTMOLENSTRAAT:

14 woningen – ARKS Architecten

AALTER/LOTENHULLE, CONGOSTRAAT (FASE 3):

16 woningen

AALTER/LOTENHULLE, HEIR- EN MELKERIJSTRAAT:

18 woningen – ARKS Architecten

DESTELBERGEN, BERENDRIES:

aantal te bepalen

DESTELBERGEN/HEUSDEN, RENDEKENSSTRAAT:

aantal te bepalen

GENT/DRONGEN, NOORDHOUT:

11 appartementen – Marge architecten

LOCHRISTI/BEERVELDE, KLOOSTERSTRAAT:

12 woningen – David De Beule

LOCHRISTI/ZAFFELARE, VAARDEKEN:

12 woningen – Buro 56

MELLE, GONTRODE HEIRWEG (FASE 4):

2 x 16 woningen – GDR-Architecten

MERELBEKE, RINGVAARTSTRAAT/RODENBACHLAAN:

10 woningen – Buro 56

NAZARETH, ROOMBAARDSTRAAT:

19 appartementen – In en Out Architecten

Projectwerking

Personeel

De Dienst Projecten – die verantwoordelijk is voor de nieuwbouw- en renovatieprojecten, zowel in de huur-als koopsector – bestaat sinds de fusie uit 9 bedienden, namelijk:

- > 1 diensthoofd,
- > 1 celverantwoordelijke nieuwbouw,
- > 1 celverantwoordelijke renovatie,
- > 5 projectleiders en
- > 1 administratief medewerker.

Nieuwbouwprojecten

In 2022 werden er binnen de nieuwe fusiemaatschappij Volkshaard bv **9 nieuwbouwprojecten** opgeleverd met in totaal **170 woonegelegenheden** en een gezamenlijke kostprijs van **27.869.300,94 euro** exclusief btw.

Het gaat binnen het **huursegment** om 4 woningen, 115 appartementen en een gebouw met zorgassistentie van 20 studio's en 1 appartement, met een gezamenlijke kostprijs van **23.326.702,11 euro** exclusief btw.

Bovendien waren er op 31/12/2022 nog eens **139 huurwoonegelegenheden** in opbouw binnen de Cel Nieuwbouw. Hierbij gaat het om 48 appartementen en 91 woningen, verspreid over 9 werven. Deze vertegenwoordigen een gezamenlijk bestelbedrag van **24.933.040,54 euro** exclusief btw.

Aangaande de **koopsector** spreken we in 2022 over de realisatie van 3 woningen en 27 appartementen, met een gezamenlijke kostprijs van **4.542.598,83 euro** exclusief btw. Bijkomend waren er op 31/12/2022 nog eens 31 woonegelegenheden in opbouw binnen de Cel Nieuwbouw. Dit betreft 31 woningen, verspreid over 2 werven. Deze vertegenwoordigen een gezamenlijk bestelbedrag van **5.706.365,51 euro** exclusief btw.

Renovatieprojecten

Naast onze nieuwbouwprojecten zijn er ook in 2022 heel wat renovatiewerken uitgevoerd aan het bestaande patrimonium van Volkshaard bv.

Er werden 4 renovatieprojecten **opgeleverd** met in totaal **269 woonegelegenheden**. De totale kostprijs hiervan bedroeg **26.055.097,63 euro** exclusief btw. Twee hiervan zijn totaalrenovatieprojecten op wijkniveau en omvatten samen 223 woonegelegenheden. Dit betreft de wijken "Lochristi/Zeveneken, Tuinwijk" en "Gent/Sint-Amundsberg, Westveld".

Bijkomend waren er op 31/12/2022 renovatiewerkzaamheden **in uitvoering** aan nog eens **488 woongelegenheden**, en dit verspreid over 8 projecten. Deze vertegenwoordigen een gezamenlijk bestelbedrag van **40.030.358,64 euro** exclusief btw. Hieronder vallen 5 totaalrenovatieprojecten op wijkniveau, goed voor gezamenlijk 352 woongelegenheden! Het betreft de wijken:

- > Gent, Malem,
- > Zwijnaarde, Hertooiebos,
- > Gent, Koggestraat,
- > Gent/Wondelgem, Viermeersen
- > Sint-Martens-Latem, Open Veld

Na een ingrijpende totaalrenovatie kunnen deze woongelegenheden de komende jaren probleemloos herverhuurd worden, zonder risico op ongeschiktverklaring. Deze voldoen opnieuw aan de huidige **comfort-, energie- en veiligheidseisen** conform de Wooncode én aan de **geldende VMSW-normen**.

Door de impact en omvang van deze werken was het echter niet mogelijk om de woningen te laten bewonen tijdens die renovatie.

De werken verliepen gefaseerd door een continu doorschuifstelsel met een eenmalige verhuisbeweging van zittende huurders. Zodoende konden zoveel mogelijk mensen in hun vertrouwde buurt blijven wonen. Dit werkte echter noodgedwongen een **tijdelijke verhoging van de structurele leegstand** in de hand.

Wijzigende woningkwaliteitsnormen

Het **toekomstige Vlaams beleid** is erop gericht om tegen 2050 alle woongelegenheden over een **EPC-label A** te laten beschikken.

Om dit te bewerkstelligen werd het EPC toegevoegd aan de minimale woningkwaliteitseisen uit de Vlaamse Wooncode en werd hieraan een verstrengingspad gekoppeld met tussendoelen tot 2050.

Dit EPC-verstrengingspad werd specifiek voor de sector van sociale huisvesting als volgt vastgelegd:

- > vanaf 2028 : minstens label E (tussen 500 en 400 kWh/m²jaar)
- > vanaf 2033 : minstens label D (tussen 400 en 300 kWh/m²jaar)
- > vanaf 2040 : minstens label C (tussen 300 en 200 kWh/m²jaar)
- > vanaf 2045 : minstens label B (tussen 200 en 100 kWh/m²jaar)
- > vanaf 2050 : minstens label A (tussen 100 en 0 kWh/m²jaar)

Om hieraan tegemoet te komen, zal de renovatiestrategie eruit bestaan om **voorrang** te geven aan de **slechtste labels** (F-label) en deze meteen te renoveren naar een A-label, al dan niet met blijvende bewoning. Hierbij zal er eveneens een individuele afweging gemaakt worden per (deel van een) wijk tussen **renovatie of vervangingsbouw**.

Gronden

Grondaankopen in 2022

DEINZE, Berten De Kimpestraat 1	Belgische Staat	318 m ²
MERELBEKE, Gontrode Heirweg 12	Novus nv	878 m ²
MERELBEKE, Tramstelplaats	Wisselkouter cvba	1.112 m ²
NAZARETH, Steenweg 90	Landgoed Invest bv	420 m ²

Grondverköpen in 2022

GENT, Nieuw Gent	sogent	10.242,83 m ²
------------------	--------	--------------------------

Grondreserve op 31/12/2022

LIGGING	m ²
AALTER	
· Aalter, Oostmolenstraat	6.441
· Knesselare, Kloosterstraat	53.112
· Lotenhulle, Congo- & Pittemstraat	27.493
· Lotenhulle, Heirstraat 18	782
· Lotenhulle, Lomolenstraat	1.806
· Poeke, Poekedorpstraat 39 (achterliggend gebouw)	2.215
· Poeke, Poekedorpstraat 59 (school)	1.017
DEINZE	
· Astene, Pontstraat (Baars-, Snoeck-, Kromme- en Visserstraat)	8.658
· Bachte-Maria-Leerne, Meirebeekstraat	10.415
· Deinze, Berten De Kimpestraat 1-2-3-4-5 en Gentstraat 72	2.864
· Deinze, Kerrebroek, wijk "Molenkouter"	43.126
· Hansbeke, Doornbosstraat	6.027
· Hansbeke, Merendreestraat	7.240
· Landegem, Moorstraat-Poeldendries	1.896
· Merendree, Veld- en Heilige Geeststraat	52.666
· Petegem, Oostkouter	14.475
· Vinkt, Sint-Pieterslaan, Aarseleweg (Stagge- en Pypaertstraat)	11.931
DE PINTE	
· De Pinte, Moerkensheide II	4.945
· De Pinte, Spoorweglaan	3.350
DESTELBERGEN	
· Destelbergen, Berendries	48.238
· Destelbergen, Rendekensstraat	13.670
· Heusden, Prinsenhof	56.064
· Heusden, Stylvoorde	10.136
EVERGEM	
· Ertvelde, Hoge Wal	3.510
· Ertvelde, Kluizen*	2.796
· Evergem, Spoorwegstraat	2.456
· Sleidinge, Oostveld	65.809
GAVERE	
· Asper, Luxemburgstraat/Nieuwlandstraat/Pontweg	37.578
· Gavere, Sint-Amanswijk	10.821
GENT	
· Hoge Weg	5.511
GENT/DRONGEN	
· Baarle, Noordhout	109.990
GENT/GENTBRUGGE	
· L. Van Houttestraat (Treillarmée)	3.944
GENT/OOSTAKKER	
· Wolfputstraat	5.075
GENT/SINT-AMANDSBERG	
· Ledestraat*	63.617
· Lijnmolenstraat	2.503
GENT/WONDELGEM	
· Silcose	3.550
GENT/SINT-DENIJS-WESTREM	
· "De Vennen"	2.289
KAPRIJKE	
· Lembeke, Aveschoot	17.390
LIEVEGEM	
· Waarschoot, Consciencelaan	3.080

LOCHRISTI	
· Beervelde, Kloosterstraat	17.444
· Lochristi, Vaarlaars	2.901
· Zaffelare, Vaardeken	46.297
MALDEGEM	
· Adegem, Waleweg	17.441
· Maldegem, Brielstraat-Nieuwstraat	583
· Maldegem, Edestraat	350
· Maldegem, Staatsbaan	3.476
· Maldegem, Westeindestraat/Bogaerdestraat	4.246
MELLE	
· Melle, Gontrode Heirweg	37.862
· Melle, Wautersdreef	9.357
MERELBEKE	
· Dijsegem	2.446
· Merelbeke, Gontrode Heirweg 142	878
· Merelbeke, Gontrode Heirweg "Borms"	933
· Merelbeke, Hundelgemsesteenweg/Rodenbachlaan	1.510
· Merelbeke, Peter Benoitlaan - Leopold III-laan (rijkswachtkazerne)	3.496
· Merelbeke, Ringvaartstraat 107 (Habitare+)	5.598
· Merelbeke, Tramstelplaats	1.112
NAZARETH	
· Nazareth, Bijloke Eede – Drapstraat III (VH)	28.404
· Nazareth, Deinzestraat 34b	711
· Nazareth, Drapstraat	6.625
· Nazareth, Noël Schoorensstraat 9 (pastorij)	2.658
· Nazareth, Ommegangstraat	39.824
· Nazareth, Roombaardstraat	2.763
· Nazareth, Steenweg 90	420
OOSTERZELE	
· Balegem, Nederstenberg	2.185
· Scheldewindeke, Groot Bewijk	17.458
SINT-LIEVENS-HOUTEM	
· Vlierzele, Oordegemstraat	4.097
WACHTEBEKE	
· Wachtebeke, Groenstraat	41.370
· Wachtebeke, Merelstraat*	21.205
ZULTE	
· Machelen, Dorpstraat 7	590
· Machelen, Dorpstraat/Veerstraat	3.896
· Zulte, "Ellegem"	14.315
· Zulte, Maïsstraat (binnengebied)	3.350
· Zulte, Moerbeekstraat	879
· Zulte, Staatsbaan	1.642
TOTAAL	1.068.725,00



Zulte, Wybo

DEEL 3: HUUR

Patrimonium

Overzicht woningen op 31/12/2022

1. Woningen verhuurd volgens Besluit V.E. dd 28/11/1990

AALTER	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Aalter - Brug I	1977	32	
Aalter - Brug II	1979	26	
Aalter - Kouter I	1988	51	
Aalter - Kouter II (A.F.)	1994	5	
Aalter - Kouter III	1997	8	
Aalter - Kouter IV	2005	17	
Aalter - Kerkem I	2007	10	
Aalter - Kerkem II	2008	27	
Bellem - Lotenhullestraat I	2007	10	
Bellem - Lotenhullestraat/Ommegangstraat II (ex OCMW)	2008	4	
Bellem - Lotenhullestraat III	2015		14
Lotenhulle - Lomolenstraat	2008	10	
Lotenhulle - Sperrestraat/Congostraat	2017	10	
Poeke - Poekedorpstraat I	2008	2	
Poeke - Poekedorpstraat II	2012		8
Sint-Maria-Aalter - Wingenestraat	2014	3	4
TOTAAL AALTER		215	26

DEINZE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Astene - Baarsstraat I	1985	14	
Astene - Baarsstraat II	1985	5	
Astene - Baarsstraat III	1994	18	
Astene - Baarsstraat IV	1995	8	
Astene - Baarsstraat V	2011	11	6
Deinze - August Pienstraat	1951	8	
Deinze - Berten De Kimpestraat	2018	4	33
Deinze - Canteclaerwijk I	1975	5	

Deinze - Canteclaerwijk II	1979	22	
Deinze - Canteclaerwijk III	1982	10	
Deinze - Canteclaerwijk IV	1983	10	
Deinze - D. Delcroixstraat	2003		39
Deinze - Donzapark	2018		51
Deinze - Mouterijdreef	2014		18
Deinze - Ommegangstraat	2011		7
Hansbeke - De Cluyse	1982	38	
Landegem - Dorp	2012	6	37
Landegem - P. Cocquytstraat I	1984	38	
Landegem - P. Cocquytstraat II	2002	12	
Landegem - P. Cocquytstraat III	2010	11	
Merendree - Veldestraat	2005	4	
Merendree - Veldestraat/Hammeken	2008	2	17
Nevele - De Akker I	1955	5	
Nevele - De Akker II	1959	16	
Nevele - De Akker III	2022		25
Nevele - Wallenbolk	2007		21
Petegem - Poelstraat	2007		5
Petegem - Rodenbosstraat	2021	25	
Petegem - Stijn Streuvelslaam	2009	19	
Petegem - Tussenweg	2014		6
Vinkt - Sint-Pieterslaan I	1979	11	
Vinkt - Sint-Pieterslaan II	2001	10	9
TOTAAL DEINZE		312	274

DESTELBERGEN	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Destelbergen - TAE-site	2016		14
Heusden - Neerheide	2004	15	
TOTAAL DESTELBERGEN		15	14

DE PINTE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
De Pinte - Lusthof	2019		10
De Pinte - Moerkensheide	2015	14	
De Pinte - Spoorweglaan	2022		21
TOTAAL DE PINTE		14	31

EVERGEM	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Ertvelde - Hoge Wal I	2008	18	
Ertvelde - Hoge Wal II	2012	20	
Evergem - Christoffelweg	2014	5	24
Evergem - Kerkbrugge I	1972	20	
Evergem - Kerkbrugge II	1973	20	8
Evergem - Langerbrugge	1983	22	
Evergem - Vierlinden I	1978	40	
Evergem - Vierlinden II	1981	3	
Evergem - Vierlinden III	1989	11	
Evergem - Vierlinden IV	2005	7	
Sleidinge - Bernt I	1964	1	
Sleidinge - Bernt II & III	1972	19	
Sleidinge - Bernt IV	1977	13	
Sleidinge - Kaaistraat	2012	12	12
Sleidinge - Oostveld I (A.F.)	1994	7	
Sleidinge - Oostveld II	1995	7	
Sleidinge - Oostveld III	1999	8	
Sleidinge - Oostveld IV	2003	12	
Sleidinge - Oostveld V	2011	11	
Sleidinge - Oostveld VI	2017	14	
TOTAAL EVERGEM		270	44

GAVERE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Asper - Biesstraat	2006	4	14
Asper - Stationsstraat	2004		20
TOTAAL GAVERE		4	34

GENT - STADSKERN	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Gent - Alsberghe-Van Oost	2015		70
Gent - Biezenstuk	2012		23
Gent - Boederijstraat	1996		22
Gent - Brugse Poort	2001	5	58
Gent - Brugse Poort / Zwaluwstraat	2012	1	11
Gent - Brusselsepoortstraat	2013		14
Gent - Dok Noord	2015		30
Gent - Einde Were	2015		15
Gent - Elsstraat / Wilgestraat	2000		4
Gent - Europalaan	1961		264

Gent - Gasmeterlaan I	1995	33	
Gent - Gasmeterlaan II	1997		31
Gent - Gasmeterlaan	1999		24
Gent - Gerststraat	1998	6	
Gent - Geuzenberg	1984		60
Gent - Glasgowstraat	1959	7	32
Gent - Gordunakaai	2005		7
Gent - Goudvinkstraat	1955		33
Gent - H. Van Wittenberghestraat	2002		10
Gent - Ijskelderstraat	1995		8
Gent - Karperstraat	2011		6
Gent - Kempstraat I	1997		18
Gent - Kempstraat II	1998		40
Gent - Kempstraat III	1999		40
Gent - Kempstraat IV/Manilastraat	2000	2	
Gent - Kempstraat V	2001	19	
Gent - Kempstraat VI	2002		32
Gent - Kempstraat VII	2003		6
Gent - Kempstraat VIII	2007-08	10	14
Gent - Kempstraat IX	2007		60
Gent - Koggestraat	1955	18	24
Gent - Kongostraat/Nieuwland	2003		43
Gent - Lange Violettestraat (Begijnhof)	1999	35	33
Gent - Loodsenstraat/Suikerijsteeg	2000-01	7	7
Gent - Malem I	1953	78	24
Gent - Malem II	1954		12
Gent - Molenaarsstraat	1998		47
Gent - Nieuw Gent I	1974 & 78		138
Gent - Nieuw Gent II	1978	31	12
Gent - Nieuw Gent III	1978		90
Gent - Nieuw Gent IV	1981	63	48
Gent - Nieuw Gent V	2016	24	
Gent - Nieuw Gent VI	2022		42
Gent - Nieuwbrugkaai	2000		22
Gent - N. Zannekinstraat	1969		69
Gent - Pannestraat	1994	3	
Gent - Peerstraat	2007		12
Gent - Prinsenhof	1994	13	15
Gent - Spitaalpoortstraat	2010		10
Gent - Stropkaai	2000	1	15
Gent - Zwijnaardsesteenweg	1951	21	
TOTAAL GENT - STADSKERN		377	1.595

GROOT GENT	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Drongen - Congregatiestraat	2006		10
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter I	1981	34	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter II	1981	9	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter III	1981	8	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter IV	1981	2	
Gentbrugge - A. Van Laethemstraat	2001		6
Gentbrugge - Sas- & Bassijnwijk I	2001		24
Gentbrugge - Sas- & Bassijnwijk II	2002	16	
Gentbrugge - Tweekapellenstraat	2004		3
Ledeberg - H. Arendtstraat	1998		62
Ledeberg - Hoveniersstraat	2009		9
Ledeberg - Hundelgemsesteenweg	1994	10	
Ledeberg - Posthoornstraat	2006	6	
Mariakerke - Planetenwijk I	1980	27	
Mariakerke - Planetenwijk II	1985	54	
Mariakerke - Planetenwijk III	1995		32
Mariakerke - Planetenwijk IV	2006		16
Mariakerke - Planetenwijk V	2011		11
Mariakerke - Planetenwijk VI / Zuidbroek	2020		15
Mariakerke - Volkshaardstraat	1958	10	16
Oostakker I	1976	20	
Oostakker II	1980	40	8
Oostakker III	1981	42	4
Oostakker - Wolfputstraat/Stokt	2019		25
Sint-Amandsberg - Heyveld I	1981	1	140
Sint-Amandsberg - Heyveld II	1995		43
Sint-Amandsberg - Heyveld III	1995		43
Sint-Amandsberg - Lijnmolenstraat	2018		5
Sint-Amandsberg - Waterstraat I	2018		8
Sint-Amandsberg - Waterstraat II	2022	4	
Sint-Amandsberg - Westveld I	1956/2010	160	52
Sint-Amandsberg - Westveld/Paradijsvogelplein II	2006		30
Sint-Denijs-Westrem - Lauwstraat	2015		12
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk I	1968		12
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk II	1968		20
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk III	1977	10	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk IV	2003	18	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk V	1987	23	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VI	1968	4	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VII	1977	7	

Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VIII	1968	2	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk IX	1977	8	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk X	1968	9	
Wondelgem - Fabriekstraat	1934	19	
Wondelgem - Lange Velden	2012		48
Wondelgem - Oogststraat	2009		7
Wondelgem - Silcose	2018		31
Wondelgem - Sint-Godelievestraat	2002		21
Wondelgem - Viermeersen	1965	105	28
Zwijnaarde - Achterhekens I	1983	56	
Zwijnaarde - Achterhekens II	1986	42	
Zwijnaarde - Hertooiebos	1961	32	36
Zwijnaarde - Laurierstraat	2008		6
TOTAAL GENT - RANDGEMEENTEN		778	783
SUBTOTAAL GENT (GROOTSTAD)		1.155	2.378

KAPRIJKE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Lembeke - Dorp	2010		13
TOTAAL KAPRIJKE		0	13

LIEVEGEM	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Lovendegem - Kerkelare	2016	11	
Lovendegem - K. Triest I	1975	35	
Lovendegem - K. Triest II	1980	40	4
Lovendegem - K. Leopoldstraat	2010		9
TOTAAL LIEVEGEM		86	13

LOCHRISTI	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Beervelde - Beervelde-Dorp	2008		10
Lochristi - Azalealaan I	1955	15	
Lochristi - Azalealaan II	1963	9	
Lochristi - Kapelleken I	1979	37	
Lochristi - Kapelleken II	1981	20	8
Lochristi - Kapelleken III	1986	32	
Lochristi - Kapelleken IV	2000	6	
Lochristi - Kapelleken V	2002	7	
Lochristi - Kapelleken VI	2004	3	
Lochristi - Kapelleken VII	2005	11	
Lochristi - Vaarlaars	2016	14	

Zaffelare - Berkenstraat I	1969	38	
Zaffelare - Berkenstraat II	1980	40	
Zaffelare - Pachtgoed	2006	10	
Zaffelare - Vaardeken	2013	28	
Zeveneken - Tuinwijk I	1958	25	
Zeveneken - Tuinwijk II	1967	28	4
Zeveneken - Tuinwijk III / Kallestraat	1976	7	
TOTAAL LOCHRISTI		330	22

MALDEGEM	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Adegem I	1965	17	
Adegem II	1971	9	4
Adegem - Canadezenlaan/Deisterweg	2010	16	
Maldegem - Brielstraat	2011		11
Maldegem - Paardekerkhof	1997	12	
Maldegem - K. Fabiolalaan	2005	3	14
Maldegem - Vakekerkweg	2008		10
Maldegem - Vakekerkweg (wedingek. won KLE)	2014	3	
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat I	2013	8	14
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat II	2016	4	11
TOTAAL MALDEGEM		72	64

MELLE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Melle - Dageraadstraat	1979	11	60
Melle - Driebunderputlaan I	2001		36
Melle - Driebunderputlaan II	2006		36
Melle - Kloosterstraat	2009		31
TOTAAL MELLE		11	163

MERELBEKE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Bottelare - Edelarendries	2009		44
Bottelare - Rid. A. Stas de Richellelaan	2008		14
Merelbeke - Bergbosstraat	2022		36
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Chrysantenstraat	2009	4	
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Roskamstraat	2004	5	
Merelbeke - Gontrode Heirweg	2021		15
Merelbeke - Herman Teirlinckstraat	2003	20	
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg 235-237	2008		13
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg 82	2009		10

Merelbeke - Klarenhof	2020		10
Merelbeke - Kottem	2017		5
Merelbeke - Melkerij	2015		5
Merelbeke - Muitevijver	2014		16
Merelbeke - Schepperstede	2015		5
Merelbeke - Tuinwijk Jan Verhaegen	1954	20	
Merelbeke - Varendries	2019	13	
Merelbeke - Witte Wijk	1957	35	
Schelderode - Bosstraat/Pilaarstraat	2004	10	2
TOTAAL MERELBEKE		107	175

NAZARETH	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Eke - Dorp	2008		30
Eke - Nova	2011		7
Nazareth - Bijlokestraat I	2017	8	
Nazareth - Bijlokestraat II	2017	8	
Nazareth - Lindendreef	1995	11	
Nazareth - Wielkine	2019		30
Nazareth - Zwanestraat	2006	19	
TOTAAL NAZARETH		46	67

OOSTERZELE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Balegem - Pastorieberg	2006	5	4
Balegem - Rooigemstraat	2004		8
Landskouter - Lembergestraat	2005	6	2
Landskouter - Rooberg	2013	6	
Oosterzele - Bavegemstraat	2018		4
Oosterzele - Geraardsbergsesteenweg	2015		7
Scheldewindeke - Bloemenwijk I	1981	50	
Scheldewindeke - Bloemenwijk II	1999	4	
Scheldewindeke - Bloemenwijk III	2021	12	8
Scheldewindeke - Pelgrim	2014		21
Scheldewindeke - Streekt	2017		4
TOTAAL OOSTERZELE		83	58

SINT-LAUREINS	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Waterland-Oudeman - Ter Vaerent	2007	10	
Sint-Jan-In-Eremo - Bentille	2020	14	
Sint-Laureins - Rommelsweg	2009	5	
TOTAAL SINT-LAUREINS		29	0

SINT-MARTENS-LATEM	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Deurle - Brandstraat	2004	5	
Deurle - Bijlden Bos	2014	10	
Sint-Martens-Latem - Moeistraat	1995	6	
Sint-Martens-Latem - Open Veld	1979	15	
Sint-Martens-Latem - Priesterage	2012	17	
TOTAAL SINT-MARTENS-LATEM		53	0

WACHTEBEKE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Wachtebeke - EGKS (invulwon.)	2019	12	
Wachtebeke - Godshuisstraat	2015		20
Wachtebeke - Verbeuldestraat	1957	36	
Wachtebeke - Warande I (A.F.)	1994	6	
Wachtebeke - Warande II	2000	9	
Wachtebeke - Warande III	2003	15	
Wachtebeke - Warande IV	2004	18	
TOTAAL WACHTEBEKE		96	20

ZULTE	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Machelen - Leihoekstraat	2017		13
Machelen - Tuinwijk/Heremietlos	2007	11	
Machelen - Veerstraat	2017		6
Olsene - Vogelzang I	1978	9	
Olsene - Vogelzang II	1981	21	
Olsene - Vogelzang III	1995	6	
Zulte - Anglo	2010	6	
Zulte - Anglo 52/74/76	2012		32
Zulte - Ellegemwijk I	1977	37	
Zulte - Ellegemwijk II	1981	20	
Zulte - Ellegemwijk III	1998	28	
Zulte - Ellegemwijk IX	2006	2	7
Zulte - Rozenlaan I	1955	21	
Zulte - Rozenlaan II	1959	4	

Zulte - Rozenlaan III	1972	2	
Zulte - Zaubekstraat	2006	3	5
TOTAAL ZULTE		170	63

Aantal woningen	3.068	
Aantal appartementen		3.459
TOTAAL HUURWONINGEN VOLGENS KSH		6.536

2. Winkels

	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.	# WINKELS
Gent - Brusselsepoortstraat	2013	0	0	1
Gent - Malem II	1954	0	0	2
Gent - Nieuwbrugkaai	2000	0	0	3
TOTAAL WINKELS				6

AANTAL WOONGELEGENHEDEN VOLKSHAARD	6.542
---	--------------

3. Woningen in beheer

	1E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
GEMEENTE NAZARETH · Eke - Steenweg 128 & 130I	2000	2	
VMSW · Wachtebeke - EGKS-wijk	1969	247	
· Wachtebeke - EGKS-wijk (OCMW Wachtebeke-Vinkenstraat 22 Wachtebeke)	1969	1	
· Wachtebeke - EGKS-wijk (passiefwoningen)	2012	5	
TOTAAL WONINGEN IN BEHEER		255	0

TOTAAL AANTAL WOONGELEGENHEDEN	6.797
---------------------------------------	--------------

4. Woningen verhuurd als privé-woningen of aan OCMW

	# WON.	# APP.	# DIVERSE
De Pinte - Spoorweglaan 19/0007 : Broeders van Liefde		1	
Deinze - Berten De Kimpestraat 2-3-4-5 (rijkswachtwon.)	4		
Deinze/Nevele - Wallenbult 17/0006 : OCMW Nevele		1	
Gavere - Kloosterstraat 6 (Mariahuis) : Zonnehoeve vzw (appartementengebouw)			1
Gent - Berkhoutsheide 47 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
Gent - Edelsteenstraat 21 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
Gent - Geuzenberg 64 : Steevliet vzw		1	
Gent - Ijskelderstraat 1-3F : OCMW Gent		8	
Gent - Jaspisstraat 1 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Kikvorsstraat 324 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Lange Violettestraat 115+115A+115B+115C (Begijnhof) : vzw Zagan		4	
Gent - Molenaarsstraat 36-38 : vzw RVT Sint-Jozef (polyvalente zalen)			2
Gent - Molenaarsstraat 44-46 : vzw RVT Sint-Jozef (kortverblijven)			2
Gent - Robijnstraat 14 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Smaragdstraat 9 : OCMW Gent	1		
Gent - Stropkaai 47 : vzw Zagan	1		
Gent - Stropkaai 48B : vzw Zagan		1	
Gentbrugge - Tweekapellenstraat 1/001 + 1/101 + 1/201 : OCMW Gent		3	
Ledeberg - Posthoornstraat 4 : OCMW Gent	1		
Ledeberg - Posthoornstraat 10 : OCMW Gent	1		
Lievegem/Lovendegem - K. Triestlaan 7 : OCMW Lievegem	1		
Lievegem/Lovendegem - K. Triestlaan 31 : OCMW Lievegem	1		
Lievegem/Lovendegem - K. Triestlaan 82 : vzw Dienstencentrum De Triangel	1		
Lochristi - Boekweitlaan 6 : OCMW Lochristi	1		
Lochristi - Boekweitlaan 29 : Wiegwijs	1		
Lochristi - Hijftestraat 42 : OCMW Lochristi	1		
Lochristi - Vaarlaars 42 : OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zaffelare - Berkenstraat 53 : OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zeveneken - Tuinwijk 22 : OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zeveneken - Tuinwijk 32 : OCMW Lochristi		1	
Maldegem - Brielstraat 24/2-03 : OCMW Maldegem		1	
Maldegem - Paardekerkhof 4 : dienstencentrum			1
Merelbeke - Bergbosstraat 33 bus 0001 : rijkswachter		1	
Merelbeke - Sint-Michielslaan 7 : OCMW Merelbeke	1		
Oostakker - E. Ronsestraat 17 : vzw Mozaïek	1		
Oostakker - E. Ronsestraat 60 : vzw Mozaïek		1	
Oostakker - J. Cardijnlaan 3 : vzw Mozaïek	1		
Oostakker - J. Cardijnlaan 40 : vzw Mozaïek	1		

Oosterzele/Scheldewindeke - Korenbloemstraat 4 : OCMW Oosterzele	1		
Oosterzele/Scheldewindeke - Korenbloemstraat 34 : OCMW Oosterzele	1		
Sint-Amandsberg - Hippodroomlaan 142 : conciërgewoning	1		
Zulte - Heremietlos 7 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 7 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 27 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 29 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 31 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Vlasstraat 77 : OCMW Zulte	1		
Zulte - Vlasstraat 81 : OCMW Zulte	1		
Zwijnaarde - Hertooiebos 59 : Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
TOTAAL	34	26	6
TOTAAL PRIVÉ-WOONGELEGENHEDEN			66



De Pinte, Spoorweglaan

Kandidatenwerking

Inschrijvingen

De inschrijvingen van Habitare+ en Volkshaard werden samengevoegd. Daardoor komen we logischerwijze op het hoogste aantal inschrijvingen van de afgelopen jaren.

AANTAL INSCHRIJVINGEN IN 2022	
2.245 inschrijvingen	Gemiddeld 187 per maand

Wachtlijst en actualisatie

Ook de wachtlijsten van Habitare+ en Volkshaard werden **samengevoegd** tot één geheel. Heel wat kandidaten stonden op beide wachtlijsten ingeschreven: deze dossiers werden samengevoegd.

De **actualisatie** van de wachtlijst werd al in 2021 opgestart, maar moest toen noodgedwongen stopgezet worden toen we opnieuw in 'code rood' van de coronacrisis belandden. In 2022 kon de actualisatie **afgewerkt** worden.

AANTAL KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST OP 31/12/2022	11.465 kandidaten
--	-------------------

De gemiddelde wachttijd bleef eveneens verder stijgen.

GEMIDDELDE WACHTTIJD OP 31/12/2022
2.478 dagen (6,79 jaar)

Mijn plaats op de wachtlijst

Kandidaat-huurders hebben nood aan zekerheid. De meest gestelde vraag die wij krijgen, gaat dan ook over hun plaats op de wachtlijst. Wij willen hier zo transparant mogelijk over communiceren, zodat kandidaten (en welzijnsorganisaties) weten waar ze aan toe zijn. We beslisten daarom om een nieuwe functionaliteit toe te voegen op onze website: de mogelijkheid voor kandidaat-huurders om **hun plaats op te wachtlijst** zelf op te zoeken aan de hand van hun inschrijvings- en rijksregisternummer. Uiteraard kunnen ze ook nog steeds bij onze kandidatenwerking terecht om hier meer info over te krijgen.

In de eerste maanden van 2022 konden we de functionaliteit online zetten. We merkten dat hier veel gebruik van werd gemaakt. Door de samenvoeging van de dossiers moesten we de module echter offline halen, omdat de resultaten een vertekend beeld gaven. Begin 2023 hopen we dit opnieuw te kunnen openstellen.

Verhuringen

Door de fusie ging ook het aantal verhuringen naar omhoog.

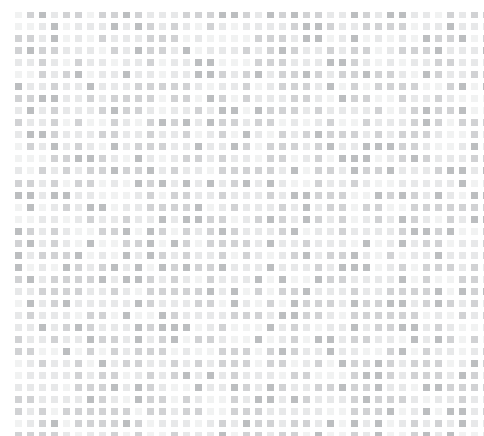
TOTAAL AANTAL NIEUWE VERHURINGEN VAN WONINGEN EN GARAGES 2022	
597 nieuwe verhuringen	506 woningen en appartementen
	91 garages en dergelijke

Bij de verhuringen werken we nu vaker met **kijkdagen**, waarbij we meer kandidaat-huurders uitnodigen dan er panden beschikbaar zijn. Omdat dit uiteraard extra personeelsinzet vraagt, doen we dit vanaf een bepaald aantal panden en hoofdzakelijk voor projecten die moeilijker verhuurbaar zijn. Het gaat dan vooral om nieuwbouwprojecten, renovatieprojecten en meerdere panden in wijken waar we geen conciërge hebben.

Dit is één van de maatregelen in het beheersen van de kosten, zoals ook in het verbeterplan naar aanleiding van het visitatierapport (in 2021) beschreven staat (OD 5.2).

Communicatie

In 2022 hebben we ook ingezet op het herwerken van onze brieven op het vlak van leesbaarheid. Het gaat bijvoorbeeld om brieven over een aanbod, toewijzing, weigering of schrapping van het dossier. Op die manier willen we onze kandidaat-huurders nog duidelijker informeren.



Bewonerswerking

Zitdagen

Nadat we in 2021 een extra maandelijks zitdag organiseerden in Wachtebeke, lanceerden we in 2022 een **extra zitdag in Sint-Amandsberg** (Gent). Door onze grootschalige renovatie namen daar immers op korte tijd meer dan 100 nieuwe bewoners hun intrek.

Het is onze ambitie om als woonmaatschappij fysiek aanwezig te zijn in de **11 gemeenten** uit ons werkingsgebied. We zullen dan ook onze zitdagen op locatie – waarop een maatschappelijk assistent de vragen van kandidaat-huurders en huurders beantwoordt – uitbreiden.

In 2022 hebben we hiervoor de **eerste gesprekken** met de gemeenten opgestart, zodat we vanaf januari 2023 hiermee van start kunnen gaan.

Bewonersparticipatie

Huurders die een receptie, eetfeest of feestje organiseren voor alle huurders in de wijk, kunnen hiervoor één keer per jaar financiële ondersteuning krijgen. Dit bedrag hangt af van het aantal woongelegenheden in de wijk.

Door de fusie – en de bijhorende hertekening van het organogram – werden geen nieuwe Wij de Wijk-trajecten opgestart, maar we organiseerden wel **losse acties op wijkniveau**. In samenwerking met de lokale afdelingen van beweging.net gingen we bijvoorbeeld langs met een ijsjeskar.

Flatwachter

Doordat de stad Gent het subsidiebedrag omhoog heeft getrokken, zijn we nu in staat om **voltijds** een flatwachter aan te stellen. Naast de site 'Rabot', werkt de flatwachter momenteel ook op de site '**Muide-Meulestede**', en dit voor alle Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen tot eind 2022.

Verhuisbewegingen

De herhuisvestingen van de Gentse bewoners van de Marseillestraat, de Volkshaardstraat, de Koggestraat en de wijk 'Malem' werd volledig afgerond.

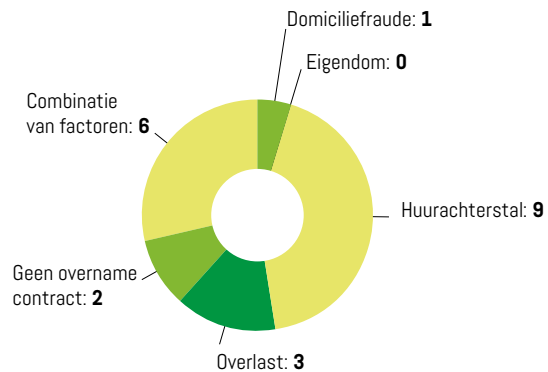
Daarnaast waren er ook verhuisbewegingen door **renovaties of renovatiefases** in Viermeersen (Gent, Wondelgem), Hertooiebos (Gent, Zwijnaarde), in de Tuinwijk (Lochristi, Zeveneken), in Open Veld (Sint-Martens-Latem) en in de H. Van Wittenberghestraat (Gent).

Opzeggingen en uithuiszettingen

Net als alle andere cijfers, steeg ook het aantal opzeggingen door huurders in 2022. In totaal gaven **485 huurders** zelf hun opzeg.

Volkshaard gaf op haar beurt de opzeg of ging over tot een uithuiszetting bij **21 huurders**.

REDENEN VAN OPZEG DOOR VOLKSHAARD OF UITHUISZETTING DOOR JURIDISCHE PROCEDURES:



Controle op eigendom in het buitenland

In 2021 keurde de Vlaamse Regering de wetgeving goed voor de controle op eigendom in het buitenland, waarbij er ook subsidies worden uitgekeerd om deze controle uit te voeren.

Daardoor heeft de Sociale Dienst zijn procedure inzake eigendomscontrole aangepast en uitgebreid met een controle in het buitenland. Gezien de financiële impact worden er geen standaardcontroles uitgevoerd.

In eerste instantie werden alle stakeholders op de hoogte gebracht van de gewijzigde mogelijkheden. Van zodra wij **meldingen** ontvangen, worden bewoners ermee geconfronteerd. Als er voldoende signalen zijn die wijzen op een mogelijke eigendom in het buitenland, wordt er een eigendomscontrole uitgevoerd, conform de Vlaamse raamovereenkomst.

In 2022 werden twee controles uitgevoerd, maar die waren **allebei negatief**.

Ook in de toekomst zullen we hier aandacht aan blijven besteden.

Communicatie

Net als bij de kandidatenwerking, werden ook de brieven voor huurders doorgelicht op het vlak van leesbaarheid. Het gaat dan vooral om de aanbodbrieven bij mutaties door renovaties, onder- of overbezetting.

Huurachterstallen

Ook in 2022 bleef het onder controle houden van de huurachterstallen een aandachtspunt. We zullen echter niet meer vergelijken met de voorbije jaren, omdat de cijfers door de fusie – en dus ook de samenvoeging van onze huurachterstallen – een vertekend beeld zouden kunnen geven.

In december 2022 was dit de situatie qua huurachterstallen voor de volledige organisatie:

	DECEMBER 2022
Totale huurachterstal zittende huurders	€ 164.021,55
Totale huurachterstal vertrokken huurders	€ 67.194,40
Totale huurachterstal	€ 231 215,95
Percentage t.o.v. totale omzet	0,76%

In totaal zijn er 422 – van de bijna 6.800 – huurders met huurachterstal. Dat geeft een percentage van 6,22%. Alarmerend is dit niet: het gaat vooral om huurders met minder dan één maand of één tot drie maanden achterstal. Door de onmiddellijke vaststelling en opvolging van deze huurders, kan het verder oplopen van de huurachterstal vaak vermeden worden.

	DECEMBER 2022
Aantal zittende huurders met achterstal:	
· minder dan 1 maand	198
· tussen 1 en 3 maanden	148
· meer dan 3 maanden	23
Aantal vertrokken huurders met achterstal	53
TOTAAL AANTAL HUURDERS (ZITTEND & VERTROKKEN) MET ACHTERSTAL	422
PERCENTAGE ZITTENDE HUURDERS T.O.V. TOTALE AANTAL HUURDERS	6,22%

Huurwaarborgen

Een andere uitdaging die we jaarlijks moeten opvolgen, is de afbetaling van de huurwaarborgen. Die waarborg bedraagt twee keer de basishuur.

Sinds de invoering van de mogelijkheid om de **waarborg af te lossen over maximaal 18 maanden** in 2014, zien we dat heel wat van onze huurders hier gebruik van willen maken. Ook hier zullen we echter geen vergelijkingen meer maken met de voorbije jaren, gezien de fusie.

In 2022 bleven we geen enkele maand onder de 100 aflossingen. We eindigden in **december** zelfs op **138 lopende aflossingen** per maand.

Deze stijging verwondert ons absoluut niet, gezien het steeds duurder wordende leven. Voor veel huurders is het dan ook moeilijk om de waarborg in één keer te betalen en is zo'n afbetaling een welgekomen oplossing. Voor onze boekhouding betekent dit echter wel heel wat extra **administratieve nazorg**.

AANTAL AFLOSSINGEN HUURWAARBORG PER MAAND	
DATUM	TOTAAL
1/01/2022	111
1/02/2022	116
1/03/2022	121
1/04/2022	128
1/05/2022	117
1/06/2022	120
1/07/2022	125
1/08/2022	126
1/09/2022	129
1/10/2022	123
1/11/2022	117
1/12/2022	138
	1.471



Melle, Caritasstraat

Onderhoud en herstellingen

De Technische Dienst – verantwoordelijk voor onderhoud en herstellingen van het patrimonium – bleef, op enkele vervangingen van vertrokken medewerkers na, ongewijzigd in 2022:

- > 21 technische medewerkers,
- > 24 conciërges, vast aan het gebouw verbonden of inwonend,
- > 6 bedienden.

Naast de conciërges werken wij ook met **25 gebouwverantwoordelijken**. Gebouwverantwoordelijken zijn huurders die vrijwillig een aantal taken op zich nemen, gaande van het buitenzetten van de afvalcontainers tot het schoonmaken van de algemene delen. Het gegeven dat één of meerdere bewoners een aantal taken op zich wil nemen heeft een positief effect op de huurlasten in het betrokken gebouw. Een aantal gebouwen worden volledig door de bewoners onderhouden en zelfs in grotere appartementsgebouwen werkt deze formule.

Werkopdrachten

De uitvoering van het onderhoud, zowel technisch als schoonmaak, gebeurt in hoofdzaak met eigen personeel, waar nodig ondersteund door externe aannemers. Het groenonderhoud wordt dan weer volledig uitbesteed met een zeer belangrijk aandeel voor de sociale economie. Hetzelfde principe van volledige uitbesteding geldt ook voor alle gespecialiseerde onderhoud op bijvoorbeeld liften, verwarmingsketels, branddetectie...

Samen met de collega's van het vroegere Habitare+ noteerden we over het volledige jaar **7.451 herstellingsaanvragen**. Met inbegrip van de 1.408 werkopdrachten voor het opknappen van leegstaande woningen staat de teller op **8.859 werkopdrachten**.

Frictieleegstand

De frictieleegstand bleef één van de aandachtspunten gedurende 2022. Conform ons plan van aanpak dient de frictieleegstand stapsgewijs teruggebracht te worden tot **1,5%**.

Begin 2022 was dit cijfer behaald, maar gedurende het jaar liep de leegstand terug op. Nochtans zijn er opnieuw 253 wooneenheden klaar voor verhuring gemaakt. Met een gemiddelde van 1,2 wooneenheden per werkdag ligt dit cijfer in dezelfde lijn als in 2021. Echter blijkt er een nog grotere inzet van middelen nodig om het hoofd te bieden aan het grote aantal huuropzeggingen en de leegstand naar het streefcijfer te brengen en vervolgens daarop te behouden.



Zwijnaarde, Hertoiebos

Kostprijs onderhoud

De inspanning op het vlak van de frictieleegstand heeft, naast de inflatie, uiteraard ook een invloed op de onderhoudskosten: de totale onderhoudskost voor het jaar 2022 steeg naar **5.831.106 euro of 858 euro per wooneenheid**. Het betreft wel de gecombineerde onderhoudsuitgaven van het vroegere Habitare+ en Volkshaard.

Een greep uit enkele grotere werken die uitgevoerd werden:

- > Keuringen op elektrische installaties ouder dan 25 jaar en uitvoeren van de nodige werken om de installaties conform te brengen.
- > Buitenschilderwerken in enkele wijken, waaronder Aalter-Kouter.
- > Nazicht op de dichtheid en renovatie van de gasleidingen in de gebouwen Europalaan.

Ook de opeenvolgende stormen in februari zorgden voor handenvol extra werk.

EPC gemene delen

Overeenkomstig de regelgeving dienden wij in aanloop naar 1 januari 2023 de EPC's gemene delen te laten berekenen voor de appartementen uit ons patrimonium die uit 5 tot 14 wooneenheden bestaan. Er werden voor **120 gebouwen** attesten opgemaakt.

DEEL 4: KOOP

Verkopen

IN DE LOOP VAN 2022 WERDEN DE VERKOOPAKTEN VERLEDEN VOOR:

WERF	AANTAL	VERKOOPPRIJS WONING (BTW NIET INBEGREPEN)	VERKOOPPRIJS GROND PER M ²
GENT, Hogeweg, Kerktuin	3	· 2 appartementen Type 2/3: € 141.500 · 1 woning Type A: € 189.800	€ 240/m ²
GENT, Hogeweg, Sapinière	33	· 26 appartementen Type A 2/3: € 140.400 Type B 3/5: € 194.100 Type C 2/4: € 150.900 Type D 2/3: € 156.300 Type E 2/3: € 162.900 Type F 1/2: € 128.000 Type G 1/2: € 133.200 Type H 2/3: € 151.700 Type I 3/4: € 187.000 · 7 woningen Type A: € 200.900 Type E: € 162.000 Type H: € 164.100 Type K: € 198.400 Type M: € 176.000	€ 240/m ²
GENT/SINT-AMANDSBERG, Waterstraat	3	Type rijwoning 3/5: € 192.400 Type hoekwoning 3/5: € 200.100	€ 240/m ²
GENT/WONDELGEM, Marthe Boëlstraat 26	1	Wederinkoop: € 161.269,90	€ 350/m ²
OOSTERZELE/BALEGEM, Huckerstraat	6	Type A rijwoning 4/5: € 224.300 Type A halfopen 4/5: € 234.400 Type B halfopen 3/4: € 196.200	€ 185/m ²
ZULTE/MACHELEN, Dorps- en Veerstraat	4	Type A halfopen - € 175.600	€ 195/m ²
TOTAAL	50 woonegelegenheden (87 woonegelegenheden in 2021)		

SEDERT DE STICHTING IN 1936 TOT EN MET 31/12/2021 WERDEN DE VOLGENDE GROEPSWONINGEN VERKOCHT:

GEMEENTE	AANTAL	JAAR VAN UITVOERING
AALTER · Knokkeweg · Tervennelaan	4 30	1949 1953
AALTER/KOUTER , Europalaan	9	2000
AALTER/LOTENHULLE	28	1997 - 2004 - 2017
DEINZE/ASTENE , Snoekstraat	38	2004 - 2019
DEINZE/BACHTE-MARIA-LEERNE , Leernsesteenweg	33	2020
DEINZE/HANSBEKE · Cardijnlaan · De Cluyse	72 15	1972 - 1974 - 1976 2000 - 2003
DEINZE/LANDEGEM	36	1997 - 2005 - 2009

DEINZE/MERENDREE	6	2002
DEINZE/PETEGEM · Leie · Stijn Streuvelslaan	81 55	1959 – 1961 1994 – 2000 – 2009 – 2015
DE PINTE	106	1974 – 1976 – 1978
DESTELBERGEN "De Borrems"	126	1978 – 1980 – 1985 – 1986 – 1988
DESTELBERGEN/HEUSDEN	124	1986 – 1989 – 1990 – 1992 – 1995 – 1999 – 2004 – 2008
EKLO	157	1965 – 1967 – 1969 – 1977 – 1979 – 1981
EKLO/Zandvleuge	16	2002
EKLO/Raamstraat	4	2005
EKLO/Stassano	9	2005
EVERGEM · Doornzele · Kerkbrugge · Christoffelweg	2 42 11	1938 1952 – 1958 2015
EVERGEM/ERTVELDE · Kluizen · Hoge Wal	145 18	1973 – 1977 – 1980 – 1985 – 1990 – 1994 – 2002 – 2011 – 2015 2008 – 2012
EVERGEM/SLEIDINGE, Oostveld	42	2002 – 2005 – 2017
EVERGEM, Vierlinden	21	2004
GAVERE/ASPER, St. Janswijk	157	1970 – 1973 – 1978 – 1980 – 1982 – 1987 – 1988
GAVERE, Middelwijk	16	2008
GENT, Biezenstuk	12	2012
GENT, Dok Oost, Kompasplein	6	2020 (doorverkocht – private sector)
GENT, Gasmeterlaan	2	1998
GENT, Elsstraat	1	2000
GENT, Kemp- en Virginiastraat	65	1996 – 1997 – 1999 – 2003 – 2008
GENT, Hekelaarsstraat	5	2001
GENT, Hogeweg · Kerktuin · Sapinière	20 + 3 33	2021 – 2022 2022
GENT, Loodsenstraat	2	2003
GENT, Einde Were, Overzet	2	2015
GENT, Tussen 't Pas	3	2002
GENT, Sint-Theresiastraat	13	2009
GENT, Achtermuide, Vorkstraat	21	2015
GENT/DRONGEN · Rozenlaan · Luchteren	40 76	1958 1968
GENT/GENTBRUGGE · Gentbruggekouter · Sas en Bassijn · Trefil Arbed	141 12 7	1986 – 1989 – 1990 – 1991 – 1992 – 1994 2003 2014
GENT/MARIAKERKE	19	1997
GENT/OOSTAKKER, Wolfputstraat	36	2020
GENT/SINT-AMANDSBERG · Achterstraat · Aannemerstraat · Hippodroomlaan · Draverstraat · Waterstraat	6 1 14 47 3	1994 – 2006 2004 1998 1999 – 2003 – 2004 2022

GENT/WONDELGEM · Oogststraat · Viermeersen · Lange Velden	20 19 48	2007 2013 2018 – 2021
GENT/NIEUW GENT	5	2005
GENT/DESTELDONK	5	2005
KAPRIJKE/LEMBEKE	57	1978 – 1981 – 2014
KAPRIJKE , Zuidstraat	8	1994
LIEVEGEM/LOVENDEGEM · Kerkelare · Schoordam	6 10	2016 2018
LIEVEGEM/WAARSCHOOT · Bellebargie · Krakeelhoek	10 10	2021 2020 – 2021
LOCHRISTI/ZAFFELARE	16	1949 – 2014
LOCHRISTI , Kapelleken	24	1996 – 2007
LOCHRISTI/BEERVELDE	17	2007
MALDEGEM , Tuinwijk	30	1957
MALDEGEM/ADEGEM	71	1985 – 1988 – 1991 – 1998 – 2007 – 2014
MALDEGEM , Vakekerkweg	3	2008
MALDEGEM , Mottedreef	6	2016
MELLE , Gontrode Heirweg	67	1997 – 2008 – 2011
MERELBEKE , Melsen	20	1948 – 1956
MERELBEKE , Dijsegem	28	2005 – 2019 (doorverkocht – private sector)
NAZARETH	27	1954 – 1958
NAZARETH , Drapstraat	24	2017
OOSTERZELE/SCHELDEWINDEKE	24	1947 – 2021
OOSTERZELE/BALEGEM · Huckerstraat	82 6	1981 – 1986 – 1989 – 1992 – 1995 – 2001 – 2005 – 2010 2022
OOSTERZELE/GIJZENZELE	51	1981 – 1987 – 1989 – 2013
SINT-LAUREINS · Rommelsweg · Beukenhof	14 31	1956 1973 – 1979
SINT-LAUREINS/SINT-JAN-IN-EREMO , Vlasbloem	4	2020
WACHTEBEKE · Bloemenwijk · Groenstraat	124 28	1973 – 1978 – 1980 – 1983 – 1987 – 1989 – 1990 – 1992 2000 – 2006 – 2018
ZULTE · Biriwijk · Anglo Belge	63 14	1976 – 1980 – 1982 – 1985 2010
ZULTE/MACHELEN · Tuinwijk · Dorp · Veerstraat	81 8 14 + 4	1977 – 1982 – 1986 – 1989 – 1991 – 2002 1996 2021 – 2022
ZULTE/OLSENE , Vogelzang	10	1996
TOTAAL	3.043 + 49 = 3.092	woningen

Wederinkopen

In 2022 werd één woning opnieuw ingekocht in Gent/Wondelgem, Marthe Boëlstraat 26.

Vroegtijdige verkopen/ verhuringen & geïnde boetes

Wie een sociale woning koopt, moet 20 jaar in de woning wonen. Tijdens deze periode mag de woning ook niet verhuurd worden. Wie zich niet aan deze verplichting houdt, moet een schadevergoeding betalen.

In 2022 werden 9 woningen vroegtijdig verkocht of verhuurd:

- > **Eeklo**, Raamstraat 24 – boete € 2.843,25
- > **Evergem**, Ahlhornstraat 21 – boete € 21.840
- > **Nazareth**, Bijlokestraat 4 – boete € 11.206,50
- > **Zulte**, Anglo 50 – boete € 10.560
- > **Deinze/Hansbeke**, Doornbosstraat 39 – boete € 17.024
- > **Oosterzele/Balegem**, Leeuwerikstraat 11 – boete € 14.056
- > **Maldegem/Adegem**, Lenen 8 – boete € 10.657
- > **Deinze/Astene**, Snoekstraat 23 b – boete € 14.940
- > **Gent**, Vorkstraat 8 bus 307 – boete € 13.440

Leningen

Tussen 1 januari en 31 december 2022 werden **91 dossiers opgestart**, goed voor een bedrag van **20.758.071 euro**.

In totaal werden **56 akten verleden** in 2022. Dat was goed voor een bedrag van **13.635.454 euro**.

Van de 56 afgewerkte dossiers waren er 31 ontleeners (of 55,36%) met de Belgische **nationaliteit** en 22 ontleeners (of 39,29%) met een buitenlandse nationaliteit. 3 ontleeners (of 5,36%) hadden een vluchtelingenstatuut.

De **intrestvoeten** schommelden – afhankelijk van de duurtijd van de lening, de ligging van de woning en de gezinssamenstelling van de ontleener – tussen 1,60 en 2,41%.

De 56 dossiers waarvan de leningsakten in 2022 werden getekend, lagen verspreid over de volgende gemeenten:

39 BINNEN ONS WERKGEBIED

REGIO	AANTAL WONINGEN
GENT (centrum)	14
RANDGEMEENTEN GENT	
Gentbrugge	1
Ledeberg	1
Mariakerke	1
Sint-Amandsberg	1
Sint-Denijs-Westrem	1
Wondelgem	6
BUITEN GENT	
Destelbergen	2
Eeklo	1
Evergem	2
Lievegem	3
Merelbeke	1
Wachtebeke	1
Zelzate	4
TOTAAL	39

17 BUITEN ONS WERKGEBIED

REGIO	AANTAL WONINGEN	PERCENTAGE
ANTWERPEN		11,76%
Antwerpen	1	
Stabroek	1	
OOST-VLAANDEREN		70,59%
Aalst/Nieuwerkerken	2	
Laarne	1	
Lede	1	
Wetteren	7	
Zottegem	1	
WEST-VLAANDEREN		17,65%
Kortrijk	1	
Menen	1	
Waregem	1	
TOTAAL	17	100%

De maximale leningsbedragen werden als volgt vastgesteld:

VOOR DE GROEPSBOUW:

- > Maximum 100% van de verkoopprijs (woning + grond + BTW).
- > De prijs van de grond + woning + BTW wordt ontleend aan de rentevoet afhankelijk van het NBI van het laatst gekende aanslagbiljet der belastingen.
- > Er kan ook 24.000 euro geleend worden voor de afwerking van de woning voor keuken, vloeren en badkamer.

Deze regelgeving is en blijft van toepassing op de projecten die opgenomen zijn op de overgangslijst koop én op de projecten waar ooit subsidies voor werden toegekend (zoals SV, SBE en SSI). Voor de projecten die daar niet onder vallen, zijn de maximale verkoopwaarden vastgelegd op basis van het nieuwe overdrachten- en leningenbesluit en opgedeeld in drie clusters (zie verder).

VOOR DE INDIVIDUELE VERRICHTINGEN:

Aankoop- en saneringsleningen: sinds 1 september 2019 worden de steden en gemeenten in Vlaanderen onderverdeeld in 3 clusters. De maximale verkoopwaarde per cluster werd vastgelegd in het nieuwe leningenbesluit. Dit bedrag kan verhoogd worden, afhankelijk van het aantal kinderen.

De maximale verkoopwaarde voor individuele verrichtingen en groepsbouw (grond + woning) werd als volgt vastgesteld:

- > Voor cluster 0: € 248.600
- > Voor cluster 1: € 273.500 (= cluster 0 + 10%)
- > Voor cluster 2: € 298.300 (= cluster 0 + 20%)

Er geldt voor elk kind jonger dan 6 jaar een verhoging:

- bij individuele verrichtingen: vanaf het derde kind
- bij groepsbouw: vanaf het eerste kind

- > Voor cluster 0 bedraagt dit € 12.500
- > Voor cluster 1 bedraagt dit € 13.700
- > Voor cluster 2 bedraagt dit € 15.000

VOLGENDE LENINGSAKTEN WERDEN VERLEDEN:

	HOOFDSOMMEN	LEVENSVERZEKERINGSPREMIE
56 leningen voor privébouw	€ 13.635.454,00	-
50 leningen voor groepsbouw	€ 10.747.766,91	-
TOTAAL: 106	€ 24.383.220,91	-

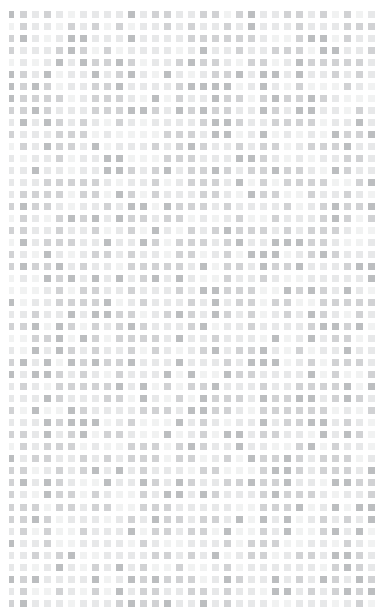
SINDE DE STICHTING IN 1936 TOT 31/12/2022 WERDEN 7.942 LENINGEN TOEGESTAAN VOOR:

a) hoofdsommen lening	€ 696.278.819,07
b) levensverzekeringspremie	€ 4.747.425,00
TOTAAL	€ 701.026.244,07

Aantal kandidaten per gemeente

OP 31/12/2022 STONDEN 2.633 KANDIDAAT KOPERS INGESCHREVEN OP DE GEOPENDE WACHTLIJSTEN IN VLAREKO.

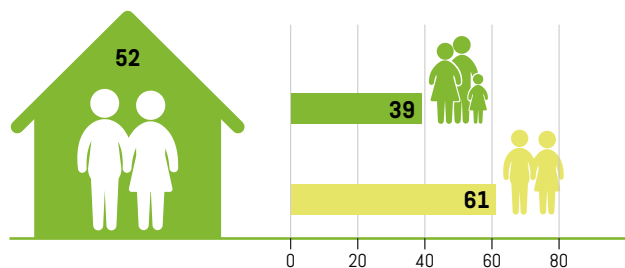
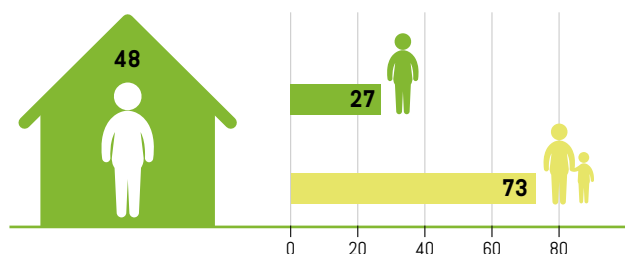
PROJECTOMSCHRIJVING INSCHRIJVING	AANTAL
Aalter/Knesselare	48
Assenede/Moerbeke/Zelzate	6
De Pinte	78
Deinze	67
Deinze/Astene	42
Destelbergen	152
Eeklo	14
Ertvelde	24
Ertvelde/Hoge Wal	34
Evergem	130
Gans werkgebied/wederinkopen	23
Gavere	30
Gent	164
Gent/Brugse Poort	43
Gent/Gentbrugge	145
Gent/Mariakerke	215
Gent/Muide-Meulestede	20
Gent/Oostakker	116
Gent/Sint-Amandsberg	210
Gent/Wondelgem	162
Kaprijke	12
Lembeke/Kavels	0
Lijst Kavels (uitgezonderd Lembeke, Lochristi, Melle)	8
Lochristi	105
Lochristi/Beervelde	57
Lochristi/Kavels	5
Lovendegem/Zomergem	62
Maldegem	8
Maldegem/Adegem	7
Melle	148
Melle/Kavels	7
Merelbeke	149
Nazareth	69
Nevele	34
Oosterzele	36
Sint-Laureins	5
Sint-Martens-Latem	74
Waarschoot	45
Wachtebeke	36
Zulte	43
TOTAAL	2.622



Profiel van de kopers

GEZINSSITUATIE VAN DE KOPERS

1 persoon = alleenstaande	27%
2 personen = alleenstaande met 1 kind	13%
2 personen = koppel	13%
3 personen = alleenstaande met 2 kinderen	6%
3 personen = koppel met 1 kind	23%
4 personen = alleenstaande met 3 kinderen	2%
4 personen = koppel met 2 kinderen	10%
5 personen = koppel met 3 kinderen	4%
6 personen en meer = koppel met 4, 5 en 6 kinderen	2%

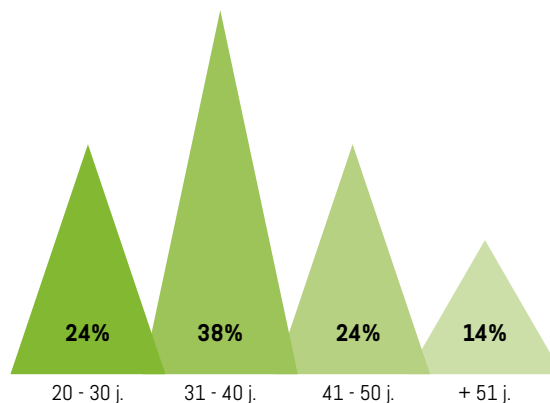


48% van de kopers is **alleenstaand**, waarvan 27% **zonder kinderen**. 52% van de kopers is een **koppel**, 39% is een koppel met kinderen.

Conclusie → De koopwoningen die in 2022 verkocht werden, gingen zowel naar alleenstaanden als koppels, met en zonder kinderen.

LEEFTIJD VAN DE KOPERS

20 - 30-jarigen	24%
31 - 40-jarigen	38%
41 - 50-jarigen	24%
51 jaar en ouder	14%

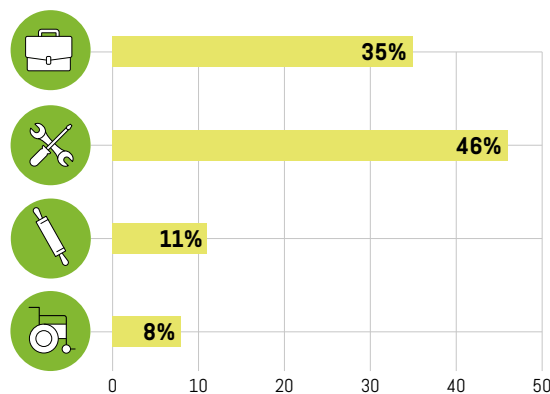


Conclusie → De koopwoningen gingen in 2022 vooral naar de leeftijdsgroep van de 31-tot-40-jarigen. 76% van de koopwoningen gingen naar mensen ouder dan 31.

INKOMENSKUINTIEL VAN DE KOPERS

1e quintiel = NBI € 17.000	47%
2e quintiel = NBI € 27.000	38%
3e quintiel = NBI € 42.500	15%
4e quintiel = NBI € 66.000	0%

Conclusie → De koopwoningen werden in 2022 hoofdzakelijk verkocht aan de twee laagste inkomstenquintielen.



Van de kopers heeft 35% het statuut van 'bediende', 46% is 'arbeider' en 11% is 'huisvrouw'. 8% heeft het statuut van 'invalide'.

Resultaten tevredenheidsmeting

Op het moment dat de akte verleden wordt, krijgt elke koper de vraag om een tevredenheidsmeting in te vullen. In 2022 vulden de kopers van 47 van de 50 verkochte woningen en appartementen de vragenlijst in, zodat onze resultaten **100% representatief** zijn. Het gaat om:

- > **Gent, Hogeweg, Sapinière** – 7 woningen en 26 appartementen
- > **Gent/Sint-Amandsberg, Waterstraat** – 3 woningen
- > **Gent/Wondelgem, Marthe Boëlstraat 26** – 1 woning (wederinkoop)
- > **Oosterzele/Balegem, Huckerstraat** – 18 woningen
- > **Zulte/Machelen, Dorps- en Veerstraat** – 4 woningen

1 = ontevreden 2 = minder tevreden 3 = middelmatig tevreden 4 = goed 5 = zeer tevreden

VRAAG	1	2	3	4	5	TOTAAL	GEMIDDELDE
Verstaanbaarheid inschrijvingsdocumenten koopwoningen	0	0	0	17	30	47	4,64
Gunstige ligging SHM	0	0	2	14	31	47	4,62
Openingsuren SHM	0	0	0	21	26	47	4,55
Telefonisch onthaal	0	0	1	10	36	47	4,74
Onthaal ter plaatse	0	0	1	4	42	47	4,87
Behandeling van e-mailverkeer	0	0	0	14	33	47	4,70
Duidelijk verstaanbare uitleg brochure koopwoningen	0	0	0	10	37	47	4,79
Volledigheid toewijzingsprocedure koopwoningen	0	1	0	11	35	47	4,70
Vriendelijkheid personeel bij persoonlijk bezoek	0	0	1	4	42	47	4,87
Professionaliteit bij de SHM	0	0	0	9	38	47	4,80
Tevredenheid m.b.t. de afwerkingsgraad/bouwkwaliteit	0	0	5	5	37	47	4,68
Algemene tevredenheid SHM	0	0	0	13	34	47	4,72
TOTAAL	0	1	10	132	421	564	4,73
89,50% is zeer tevreden 10,25% is goed tevreden 0,21% is middelmatig tevreden 0,04% is minder tevreden							

De conclusie is dat 99,75% goed tot zeer tevreden is over de dienstverlening van onze maatschappij.

De 0,04% die minder tevreden is, klaagt vooral over:

- > De openingsuren van de SHM.
- > De communicatie en het beantwoorden van vragen over technische kwesties kan volgens de kopers sneller en beter gebeuren.

De algemene conclusie is dat we de laagste scores halen met betrekking tot de openingsuren van onze maatschappij en de hoogste scores met betrekking tot het onthaal ter plaatse en de klantvriendelijkheid van het personeel bij een persoonlijk bezoek.

Bijlage 1: Klachtenrapportage

Sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard heeft in het werkjaar 2022 in **totaal 71 klachten** ontvangen. **54** van deze klachten waren **ontvankelijk**.

Als we dit verder uitsplitsen naar aantal gegronde klachten en aantal (deels) opgeloste klachten per dienst, bekomen we het volgende overzicht:

➤ **De Sociale Dienst ontving in totaal 27 ontvankelijke klachten.**

14 klachten waren gegrond. 26 klachten werden inmiddels (deels) opgelost. Het merendeel van de klachten ging over leefbaarheidsproblemen (geluidsoverlast, burenruzies, ...). Daarnaast was een aanzienlijk aantal klachten afkomstig van kandidaat-huurders die niet akkoord gingen met de beslissing van Volkshaard om een 1ste of 2de weigering (schrapping) te registreren in hun dossier.

➤ **De Technische Dienst ontving in totaal 14 ontvankelijke klachten.**

12 klachten waren gegrond. 11 klachten werden inmiddels (deels) opgelost. Deze klachten zijn zeer divers. Het grootste deel betrof klachten over een te lange behandeltermijn voor herstellingen (vochtschade, verwarming, ...). Een minderheid van de klachten ging over de kwaliteit van de geleverde prestaties en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

➤ **De Dienst Boekhouding ontving in totaal 5 klachten. Deze waren allemaal ontvankelijk.**

1 klacht was gegrond. Alle klachten werden inmiddels opgelost. De klachten hadden betrekking op huurprijsherverhogingen en de afrekening van de huurlasten.

➤ **De Dienst Projecten ontving 8 klachten. Deze waren allemaal ontvankelijk.**

6 klachten waren gegrond. 7 klachten werden inmiddels opgelost.

De klachten hadden voornamelijk betrekking op het niet kwalitatief uitvoeren van de werken en/of een te lange uitvoeringstermijn van de werken.

➤ **De koopsector ontving in 2022 geen enkele klacht.**

Om het aantal klachten te reduceren, werden volgende acties ondernomen:

➤ Op **technisch vlak** werden de aanbevelingen uit het auditrapport m.b.t. de interventietijden - opgemaakt in 2021 - verder uitgewerkt. Aan de externe aannemers werd gevraagd om de interventietijden beter na te komen en de datum van uitvoering correct te registreren.

➤ Binnen de **bewonerswerking** werd het aantal wooncoördinatoren uitgebreid door de fusie tussen Volkshaard en Habitare+. De wooncoördinatoren zijn nu verantwoordelijk voor een kleinere regio dan voordien. Op die manier kunnen leefbaarheidsproblemen grondiger worden aangepakt. De huurders hebben ook een vast aanspreekpunt binnen Volkshaard, waardoor problemen gerichter gemeld kunnen worden.

Door de fusie van Volkshaard, KLE Het Volk en Habitare+ en de omvorming naar woonmaatschappij in 2023 werden in 2022 tal van processen binnen de werking van Volkshaard herbekeken. We zullen ons ook in 2023 volop inzetten om onze werking verder te optimaliseren.



Gent, Koggestraat

Bijlage 2: Vorming medewerkers

Vorming Volkshaard 2022

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	DOOR WIE GEVOLGD	AANTAL UREN
------	-----------	----------	------------------	-------------

COLLECTIEVE OPLEIDINGEN

05/05/2022 10/05/2022	Toelichting rond GDPR (online)	DPO Jens Lemarcq	Arbeiders en bedienden	24 x 2u
12/09/2022 20/09/2022 26/09/2022 04/10/2022	Hoe omgaan met agressie	Benny Mas	Arbeiders en bedienden	36 x 7u

INDIVIDUEEL GEVOLGDE OPLEIDINGEN

18/01/2022	Q-matic	Q-matic	Christelle Steurbaut Brenda Rickaert	2 x 2u
01/02/2022	Wegwijs in de landpacht	Escala	Chantal Sysmans	4u
08/02/2022	Avaya	Telenet	Fatima El Asjadi	1u
15/03/2022 16/03/2022 17/03/2022 20/04/2022 21/04/2022	Ethisch leiderschap is effectief leiderschap		Koen Van de Velde	31,5u
22/03/2022	Vlaamse woonlening	VWF	Fatima El Asjadi	1u
23/02/2022	Rol bouwafval een nieuw leven in!	Sociaal-Circulaire Hub Gent	Tom Battiau Erwin Vermeir David De Smeyter Sven Van De Vijver	4 x 3u
22/03/2022	Centraal inschrijvingsregister (webinar)	VMSW	Christa Balcaen Karien De Waele Ann Moens Gert Van Doorselaere Koen Van de Velde	5 x 2u
23/03/2022	Wettelijk systeem ziekte en invaliditeit en verzekeringsoplossingen	Insert	Fatima El Asjadi	3u
25/03/2022	MS Teams		Fatima El Asjadi	2u
21/04/2022	Sneltest Nederlands		Gert Van Doorselaere	2,5u
28/04/2022	Sneltest Nederlands		Ben Wouters	2,5u
21/04/2022	Erf- en succesierecht	Insert	Katrien Naesens	7u
28/04/2022	Schaarse grondstoffen en ongebreidelde prijsstijgingen: hoe kan u nog reageren?	Eubelius	Tom Battiau	1,5u
28/04/2022	Opleiding informatieveiligheid en privacy	VMSW	Kathleen Mous	2u
04/05/2022	Fraude opsporen in de strijd tegen witwaspraktijken	Febelfin	Fatima El Asjadi	3,5u
10/05/2022	Pensioenlandschap in België	Insert	Fatima El Asjadi	7u
16/05/2022	Intervisies projectontwikkeling & energie	VMSW	Tjomme Therry	6,25
17/05/2022	Erf- en succesierecht	Vlaams Woningfonds	Fatima El Asjadi Hans Heyse	2 x 7u
18/05/2022	Het lezen van een aanslagbiljet voor de verlenging van een hypothecair krediet aan een zelfstandige		Katrien Naesens	3,5u
08/06/2022	Brand- en schuldsaldoverzekering	Insert	Fatima El Asjadi	3u
09/06/2022	Challenge jouw telewerkbeleid	Jobat	Kathleen Mous	1,5u
14/06/2022	Overlijden onvermogen burger	Escala	Isabelle Lievens	4u

21/06/2022	MFID en IDD	Insert	Fatima El Asjadi	7u
21/06/2022	Preventieadviseur	Amelior	Sven Van De Vijver	40u
8/07/2022	Opleiding Renovatieplanningstool	VMSW	Tom Battiau David De Smeyter	2 x 3u
05/09/2022	Lezen aanslagbiljet voor verlenging hypothecair krediet aan zelfstandigen		Chantal Sysmans	3,5u
07/09/2022	15 jaar Escala	Escala	Kathleen Mous	5u
13/09/2022	Bijbscholingscursus EHBO: Bedrijfshulpverlener	Securex	Isabelle Lievens Chris Galler	2 x 4u
13/09/2022	Socio-pack – Groepsopleiding personen	Woonpartners	Christa Balcaen	3u
15/09/2022	Intervisie rampencoördinatie	VMSW	Hans Heyse Lien Buyck	2 x 5u
16/09/2022	Ziekte- en invaliditeitsverzekering: wetgeving	Vlaams Woningfonds	Hans Heyse Chantal Sysmans	2 x 3u
22/09/2022	Trefdag Digitaal Vlaanderen: De kracht van digitale ecosystemen	Digitaal Vlaanderen	Tom Battiau	6u
27/09/2022	Huurprijberekening	Woonpartners	Isabelle Lievens	3u
29/09/2022	Opleiding renovatieplanningstool	VMSW	Tjomme Therry	2,5u
29/09/2022	Circulair bouwen – lessons learned in Vlaanderen & Nederland	VVH	Tom Battiau	2u
10/10/2022	Refresh Vertrouwenspersoon	Amelior	Kathleen Mous	8,5u
11/10/2022	HR	Escala	Hans Heyse	5u
12/10/2022	Lokale groene energie in vastgoedprojecten	KULeuven	Hans Heyse	1,5u
12/10/2022	Erf- en succesrecht		Chantal Sysmans	7u
14/10/2022	Startdag nieuw werkjaar CPBW		Brenda Rickaert Chantal Sysmans	2 x 7,5u
14/10/2022	Update sociaal recht	Eubelius	Kathleen Mous	1,5u
17/10/2022	Bijblijfsessie VDAB	VDAB	Kathleen Mous	2u
07/11/2022	Pensioenlandschap in België		Chantal Sysmans	7u
10/11/2022	Aster praktisch	Aster VVH	Tom Battiau	2u
10/11/2022	EHBO	Securex	Gert Van Doorselaere	4u
17/11/2022	Najaarsforum NKKCLE	KCLE	Tom Battiau	9u
22/11/2022	EHBO Hulpverlener: bijscholing	Securex	Hans Heyse	4u
22/11/2022	Arbeidsdeal: van deal naar praktijk (webinar)	Eubelius	Kathleen Mous	2u
22/11/2022 01/12/2022	Opleiding interne communicatie	VMSW/Starfish Consultancy	Lien Buyck	2 x 3u
27/11/2022 05/12/2022 11/12/2022	Basisopleiding EHBO bedrijfshulpverlener	Securex	Koen Van de Velde Kimberley Vispoel	2 x 24u
13/12/2022	Het gemeentewegendecreet en rooilijnen in de praktijk toegepast door Aquafin	KCLE	Tom Battiau	2u
16/12/2022	Kennisdelingsmoment landmeters GRB-conforme as-buultplannen	KCLE	Tom Battiau	1u
21/12/2022	Hoe maakt u een opleidingsplan op voor bedienden en arbeiders (webinar)	SBM	Kathleen Mous	1u
06/12/2022 13/12/2022 20/12/2022	Bedrijfsbeheer	CVO	Emma Van der Heyden	12u
20/12/2022	De nieuwe notariswet en update actua	KCLE	Tom Battiau	1u
23/12/2022	Postgraduaat Circulair Bouwen	HoWest	Sven Van De Vijver	104u
TOTAAL AANTAL UREN:				772,25

We houden eraan onze oprechte dank te betuigen aan Wonen in Vlaanderen voor de goede en vlotte samenwerking en aan de directie en het personeel voor de voorbeeldige wijze waarop zij hun omvangrijke taak vervuld hebben.

De cijfers van de jaarrekening op de volgende pagina's werden toegelicht aan de leden van het CPBW op donderdag 25 mei 2023.

Balans en resultatenrekening na winstverdeling

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	529.293.718,49	402.907.257,15
Immateriële vaste activa	6.2	21	158.814,00	128.859,59
Materiële vaste activa	6.3	22/27	529.102.570,82	402.776.897,56
Terreinen en gebouwen		22	453.273.082,00	346.474.440,83
Installaties, machines en uitrusting		23	91.579,44	78.262,07
Meubilair en rollend materieel		24	366.768,55	300.157,42
Leasing en soortgelijke rechten		25	1.212.400,00	1.239.000,00
Overige materiële vaste activa		26	24.398,25	30.101,99
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	74.134.342,58	54.654.935,25
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	32.333,67	1.500,00
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	32.333,67	1.500,00
Aandelen		284	1.000,00	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	31.333,67	500,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	96.357.555,30	17.417.376,67
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	31.230.336,58	216.107,48
Vorraden		30/36	31.230.336,58	216.107,48
Grond- en hulpstoffen		30/31	260.502,41	216.107,48
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	30.969.834,17	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.460.292,09	2.463.050,42
Handelsvorderingen		40	329.994,48	224.939,04
Overige vorderingen		41	2.130.297,61	2.238.111,38
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	60.008.854,21	12.970.483,02
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.658.072,42	1.767.735,75
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	625.651.273,79	420.324.633,82

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	175.678.836,48	100.340.448,39
Inbreng	6.7.1	10/11	158.055,57	123.621,87
Kapitaal		10	158.055,57	123.621,87
Geplaatst kapitaal		100	254.210,28	182.200,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	96.154,71	58.578,13
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	128.256.625,52	56.343.877,99
Onbeschikbare reserves		130/1	120.282.737,70	50.904.033,59
Wettelijke reserve		130	25.925,85	18.220,00
Statutair onbeschikbare reserves		1311	120.256.811,85	50.885.813,59
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	7.973.887,82	5.439.844,40
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	47.264.155,39	43.872.948,53
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	9.200.381,47	11.003.050,85
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	6.673.665,27	8.652.883,26
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	5.899.745,58	8.647.883,26
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	773.919,69	5.000,00
Uitgestelde belastingen		168	2.526.716,20	2.350.167,59

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	440.772.055,84	308.981.134,58
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	414.620.736,96	292.307.300,57
Financiële schulden		170/4	410.183.103,57	288.782.850,24
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	1.120.000,00
Kredietinstellingen		173	410.183.103,57	287.662.850,24
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	4.437.633,39	3.524.450,33
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	23.446.147,91	14.955.115,35
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	14.603.935,87	9.215.994,04
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	3.899.770,43	2.464.434,41
Leveranciers		440/4	3.899.770,43	2.464.434,41
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	3.104.468,90	1.927.780,18
Belastingen		450/3	2.590.146,38	1.518.325,17
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	514.322,52	409.455,01
Overige schulden		47/48	1.837.972,71	1.346.906,72
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.705.170,97	1.718.718,66
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	625.651.273,79	420.324.633,82

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	59.417.429,14	24.890.292,07
Omzet	6.10	70	39.106.730,57	22.492.180,49
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	167.221,27
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.321.129,91	1.292.832,92
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	17.989.568,66	938.057,39
Bedrijfskosten		60/66A	40.347.792,49	23.400.335,06
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	9.457.493,99	.....
Aankopen		600/8	7.045.680,59	21.835,67
Voorraad: afname (toename)		609	2.411.813,40	-21.835,67
Diensten en diverse goederen		61	11.962.284,41	6.917.258,57
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	6.067.804,65	4.499.555,67
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	13.367.255,40	10.534.961,09
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	1.798,19	-15.468,97
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-2.874.989,38	-616.819,72
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	2.353.645,23	2.071.755,14
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	12.500,00	9.093,28
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	19.069.636,65	1.489.957,01

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	6.707.457,41	5.008.970,95
Recurrente financiële opbrengsten		75	6.707.457,41	5.008.970,95
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	99.752,07	7.907,22
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	6.607.705,34	5.001.063,73
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	7.633.380,36	5.613.740,09
Recurrente financiële kosten	6.11	65	7.633.380,36	5.613.740,09
Kosten van schulden		650	7.633.245,15	5.613.700,22
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	135,21	39,87
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	18.143.713,70	885.187,87
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	74.720,58	69.248,09
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	1.040.594,21	49.913,25
Belastingen	6.13	670/3	1.040.594,21	49.913,25
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	17.177.840,07	904.522,71
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	17.177.840,07	904.522,71

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(–)	9906	17.177.840,07	904.522,71
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(–)	(9905)	17.177.840,07	904.522,71
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(–)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	899.578,46
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	899.578,46
Over te dragen winst (verlies) (+)/(–)	(14)	.....	.....
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	4.944,25
Vergoeding van de inbreng	694	.....	4.944,25
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

Volkshaard bv
Ravensteinstraat 12
9000 Gent

Jaarverslag van het bestuursorgaan op 15 mei 2023 aan de gewone Algemene Vergadering van vennoten

Geachte vennoten,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2022 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1. Commentaar bij de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

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

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Belangrijk om weten bij de commentaar van deze cijfers is dat er tijdens het boekjaar van 2022 een fusie heeft plaatsgevonden waarbij de cijfers over het volledige boekjaar werden geconsolideerd.

Met name op 15 december 2021 werd de intentie tot fusie tussen de maatschappijen al aangekondigd. In de eerste helft van 2022 werd achter de schermen verder gewerkt aan de officiële fusie.

Uiteindelijk kon op **30 juni 2022** de juridische fusie tussen Habitare+, Kleine Landeigendom Het Volk en Volkshaard officieel bekrachtigd worden in drie Buitengewone Algemene Vergaderingen en met ingang van 1 januari 2022.

De fusie van de drie maatschappijen gebeurde via een **overname** van Habitare+ en KLE Het Volk door Volkshaard en ging voorlopig onder die laatste naam verder. Dat wil echter niet zeggen dat de fusiemaatschappij een doorstart werd van Volkshaard. De organisatie werd volledig aangepast, met onder andere een vernieuwde werking en bijhorend nieuw organogram.

Uit de jaarrekening (vergelijking cijfers 2022 tov Volkshaard voor fusie 2021) blijkt :

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, stegen van € 24.890.292,07 naar € 59.417.429,14.

De omzet steeg van € 22.492.180,49 naar € 39.106.730,57 ten gevolge van de fusie maar ook met inbegrip van de indexatie van de huurprijzen. Hierin zit er eveneens omzet van de verkoop van woningen die gebouwd werden om te verkopen.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten stegen fors van € 938.057,39 naar € 17.989.568,66 door meerwaarden gerealiseerd op verkopen van woningen aan derden en aan zittende huurders.

De financiële opbrengsten stegen van € 5.008.970,95 naar € 6.607.457,41 ten gevolge van de fusie en omvatten voornamelijk kapitaal- en interestsubsidies en ontvangen intresten ten gevolge van de FS3-leningen.

Kosten

De bedrijfskosten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfskosten, stegen fors van € 23.400.335,06 naar € 40.347.792,49. Deze stijging is te wijten aan de fusie.

Waarbij de opname van de voorraden van gronden en werven in aanbouw de grootste stijging vertegenwoordigen.

Daarnaast zien we een stijging in de diensten en diverse goederen ten gevolge van de uitbreiding van de activiteiten door de fusie alsook door de transactiekosten van de fusie zelf in 2022.

Wat de personeelskosten betreft zien we een stijging door indexatie van de lonen en wedden.

De niet-recurrente bedrijfskosten stegen heel licht van € 9.093,28 naar € 12.500 en hebben betrekking op de annulatie van een te ontvangen schadevergoeding.

De financiële kosten stegen van € 5.613.740,09 naar € 7.633.380,36 ten gevolge van de fusie alsook als gevolg van de nieuwe verhuurde en opgeleverde projecten.

Resultaat

Het boekjaar sluit af met een te bestemmen winst van € 17.177.840,07.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 625.651.273,79 of een stijging van 48.85% t.o.v. 2021. Het materieel vast actief is gestegen van € 402.776.897,56 naar € 529.102.570,82 of een stijging van 31,36%.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalsubsidies) is gestegen van € 100.340.448,39 naar 175.678.836,48 ten gevolge van de fusie en bedraagt thans 28.08 % van het totaal vermogen.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31/12/2022 € 60.008.854,21.

Hierna lichten we nog even enkele rubrieken toe uit de jaarrekening waarbij we de cijfers per 31/12/2022 vergelijken met de samengevoegde cijfers van de 3 fusiemaatschappijen per 31/12/2021:

	Volkshaard BJ2022	Totaal BJ2021 (Proforma)
Actief		
VASTE ACTIVA	529.293.719	509.740.304
VLOTTENDE ACTIVA	96.357.555	85.377.782
TOTAAL Actief	625.651.274	595.118.086
Passief		
EIGEN VERMOGEN	175.678.836	161.167.575
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	9.200.382	12.138.514
SCHULDEN	440.772.056	421.811.997
TOTAAL Passief	625.651.274	595.118.086
Opbrengsten		
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	59.417.429	56.591.632
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	6.707.457	6.076.359
ONTREKKING UITGESTELDE BELASTING	74.721	75.741
TOTAAL Opbrengsten	66.199.607	62.743.733
Kosten		
BEDRIJFSKOSTEN	40.347.793	46.304.972
FINANCIËLE KOSTEN	7.633.380	7.316.821
BELASTINGEN	1.040.594	458.279
TOTAAL Kosten	49.021.767	54.080.072
Resultaat	17.177.840	8.663.661

Opbrengsten:

Bij de rubriek Opbrengsten zien we een stijging van € 62.743.733 naar € 66.199.607.

Hieruit zijn de voornaamste verschillen enerzijds te wijten aan een daling van de omzet met 7.9 mio euro door een lagere verkoop aan woningen komende uit voorraad bestemd voor verkoop. En anderzijds een stijging van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten door verkopen van woningen komende uit het materieel vast actief.

Kosten

Bij de rubriek Kosten zien we voornamelijk een daling die te wijten is aan voorraadwijzigingen van voorraad bestemd voor verkoop enerzijds en anderzijds zien we een stijging van 3 mio euro in diensten en diverse goederen die te wijten is aan de transactie- en andere kosten gemaakt voor de fusie.

De stijgende kosten van materiaal voor onderhoud en herstellingen wordt gecompenseerd door de terugname in de provisie voor onderhoud en herstellingen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 625.651.273,79 of een stijging van 5.13% t.o.v. 2021. Het materieel vast actief is gestegen naar € 529.293.718,49 of een stijging van 3.87%.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalsubsidies) is gestegen naar 175.678.836,48 ten gevolge van de fusie en bedraagt thans 28.08 % van het totaal vermogen.

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Er hebben zich na de jaarafsluiting per 31 december 2022 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Er zijn geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten te melden.

5. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft sinds de fusie bijkantoren in de Tolpoortstraat 141, 9800 Deinze en op de Gaversessteenweg 510, 9820 Merelbeke.

6. Tegenstrijdig belang

De Raad van Bestuur heeft geen kennis van tegenstrijdige belangen.

7. Bijzondere verrichtingen

Nihil.

8. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

Niet van toepassing.

9. Beloningspakket van de directeurs

De salarisschaal van de directeurs zijn A 288 (min. € 48.430,00 - max. € 63.330,00) De directeurs beschikken over een dienstwagen. Hiervoor werd een car-policy afgesloten. Daarenboven genieten zij van een groepsverzekering. De in het kader van deze groepsverzekering voorziene waarborgen worden exclusief gefinancierd door de Inrichter. Werkgeversbijdrage tot maximaal niveau wat een Vlaams ambtenaar kan genieten in deze loonschaal. De bruto jaarbezoldiging wordt gedefinieerd als 12 maal het bruto maandsalaris van de maand januari van het verzekeringsjaar.

10. Sociaal oogmerk

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Voor meer informatie over de werking van de maatschappij verwijzen wij naar ons uitgebreid jaarverslag op onze website : www.volkshaard.be.

11. Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Ten slotte verzoeken wij u de jaarrekening per 31 december 2022 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Gent, 15 mei 2023

Voor het bestuursorgaan,

H. HEYSE
Algemeen directeur

L. VERVLOET
Voorzitter

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Volkshaard CV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Volkshaard CV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2022, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 juni 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende minstens 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Volkshaard CV, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 625.651.273,79 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 17.177.840,07.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven

in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

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 boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van 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.

In het kader van de opstelling 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 vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over 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 de 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. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de

controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of 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 het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat 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 het systeem van 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 van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen 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 de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, 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 op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en

of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Verslag betreffende de 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 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) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk

voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang en de vermelding in de waarderingsregels van de jaarrekening inzake de toepassing van MB van 15 december 2020 (BS 22 december 2020) werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ In het kader van ons mandaat voerden wij een opdracht uit in toepassing van art 6:116 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, inzake uitkering van een dividend van € 4.944,25 dat werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering gehouden op 17 mei 2022.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Gent, 16 mei 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Lieve Cornelis *
Partner
* Handelend in naam van een BV

23LC0137

