

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting cvba

Maatschappelijke zetel: Diederik van Beverenlaan 11 9120 Beveren

Erkend op 23 maart 1922 door de Nationale Maatschappij voor Huisvesting te Brussel

Erkend op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder het nummer 4040 BTW BE 0405.085.163

Telefoon: 03/ 750 95 30 [www.huisvesting-beveren.be](http://www.huisvesting-beveren.be)

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

# JAARVERSLAG 2017

---

Beveren, 18 mei 2018

Verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering der aandeelhouders van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting over de werking van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2017.

Geachte leden - aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 30 van de statuten der vennootschap, hebben wij de eer u het verslag voor te leggen over de verrichtingen van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting tijdens het jaar 2017, u de toestand van de vennootschap op 31 december van dat jaar uiteen te zetten en u voor te stellen, de gedetailleerde balans en de resultatenrekening goed te keuren.

DE RAAD VAN BESTUUR

## INHOUD

---

Voorwoord	5
Raad van Bestuur	6
Medewerkers	7
Patrimonium	8
Aantal huurwoningen per gemeente	8
Aantal huurwoningen per type	9
Aantal huurwoningen naar leeftijd	10
Aantal garages	10
Onderhoud en herstellingen	11
Projecten	11
Projecten in uitvoering	11
Nieuwe huurwoningen	12
Nieuwe koopwoningen	12
Energetische Renovaties	13
Andere renovaties	14
ERP 2020	15
Projecten in ontwerpfase	15
Nieuwe huurwoningen	15
Nieuwe koopwoningen	15
Infrastructuurprojecten	16
Renovatieprojecten	16
Vastgoed	16
Kandidaat-kopers	16
Verkopen	16
Verkoop van sociale koopwoningen	16
Verkoop van sociale huurwoningen	17
Aanbiedingen voorkeepsrecht en recht van wederinkoop	17
Inventaris onbebouwde percelen	18
Kandidaat-huurder	18
Nieuwe inschrijvingen	18
Actualisatie	19
Typering kandidaten	19
Kandidaat-huurders volgens leeftijd	19
Kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte	20
Verhuur	20
Nieuwe verhuringen	20
Aantal weigeringen	22
Doelgroepenbeleid voor nieuwe verhuringen	22
Versnelde toewijzingen	23
Typering huurders	23
Huurders volgens inkomenscategorie	23
Huurders volgens leeftijd	24
Huurders volgens gezinsgrootte	24
Huurprijs	25
Leegstand	25
Verbreking huurcontracten	26
Onbeheerd nalatenschap	26
Achterstal	26
Opvolging achterstal	26
Verzoening	26

Gerechtelijke procedure	27
Collectieve schuldenregeling	27
Domiciliefraude	28
Sociale Dienst en Leefbaarheid	28
Meldingen	28
Huisbezoeken en sociale gesprekken	28
Bemoeizorg	29
Woonzorgen en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ)	29
Multidisciplinair overleg	29
Bewonersoverleg	30
Bruisende Buurt	30
Cauterhoek: buurt voor het leven	30
Molenbergwijk Beveren - Delende buurt	30
Toezieters	31
Bevraging van de bewoners met betrekking tot de groenaanleg van de gemeenschappelijke delen	31
Klachtenmanagement	31
Cijfers uit de jaarrekening	32
Commentaar op de jaarrekening	34
Toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	36
Remuneratieverslag volgens artikel 100, § 1, 6°/3 van het Wetboek van vennootschappen	37
Toestand van het kapitaal	38



## VOORWOORD

---

Beste lezer

Met heel veel genoegen kan ik het overzicht van het jaar 2017 aan u voorstellen. Opnieuw kunnen wij u een jaarrekening voorleggen met een batig saldo, zelfs zonder de winst op de koopwoningen en op de verkoop van de huurwoningen in rekening te brengen. Helemaal niet slecht voor een cvba die quasi zelfbedruipend is. Zeker als men bedenkt dat bijna geen enkele woonst aan de marktconforme prijs verhuurd kan worden – u vindt het overzicht elders in dit verslag. Zeker als men bedenkt dat de huurprijs, wanneer de bewoner een beter inkomen verwerft, pas na maximaal 24 maand aangepast mag worden. Zeker als men bedenkt dat de schaarse subsidies nog verder afgebouwd worden.

Het goede financieel resultaat is de som van een reeks doordachte beslissingen van de Raad van B+estuur, met visie voorbereid door onze diensten, waarvoor ik hen, namens die raad van bestuur, oprecht dank weet.

Naast de focus op een gezond financieel beleid, probeert de GMH ook een duidelijke rol op te nemen in de ecologische en duurzame inrichting van haar woonwijken: de recente ontwikkelingen in de aanleg van de Cauterhoekwijk in Kruibeke zijn daar een mooi voorbeeld van.

Tot slot: voor het sociale luik van haar activiteiten draagt de GMH een goede samenwerking met haar partners hoog in het vaandel. Inderdaad, een goede samenwerking met het vrederecht, met de gemeentebesturen, met privé-verkavelaars, met architecten, met aannemers, met politie, met elke speler op de sociale kaart van Beveren en Kruibeke, is van essentieel belang. Omdat het onze overtuiging is, dat alleen zo, de duurzame plaats – en dito woning - van de huurder in de maatschappij kan gegarandeerd worden.

Ann Cools  
Voorzitter GMH

## RAAD VAN BESTUUR

---

Naam	Vertegenwoordiger van	Datum aanstelling
Ann Cools, voorzitter, lid DC	Beveren	17 mei 2013
Louis Engels, lid DC tot mei 2017	Beveren	12 mei 1989
Liesbeth De Groof	Beveren	17 mei 2013
Claire Gillis	Beveren	17 mei 2013
Maarten Heyrman, lid DC vanaf juni 2017	Beveren	21 mei 2010
Kristel Janssens	Beveren	15 mei 2015
Chantal Van Gassen	Beveren	16 mei 2014
Eveline Moortgat, lid DC	Beveren	16 mei 2014
Patrick Peeters, lid DC	Beveren	21 mei 2010
Erik Blommaert	Kruibeke	18 mei 2007
Marc De Mayer, lid DC	Kruibeke	17 mei 2013
Franky Van Havere	Kruibeke	17 mei 2013
Pia De Monie	OCMW Kruibeke	17 mei 2013
Mario Schelfhout	Sint-Niklaas	17 mei 2017
Luc Maes	Provincie O-Vlaanderen	18 mei 2001
Jozef Verhulst	Temse	20 mei 2016

In 2017 kwam het directiecomité 21 keer samen.

In 2017 kwam de Raad van Bestuur 10 keer samen.

## MEDEWERKERS

---

Karin Beeldens, directeur

Evelien Beeldens

Anne Bogaert

Conny Bruyland

Hilde Buytaert

Katrien Certyn

Peggy De Munck

Annick De Ryck

Conny Herremans

Mady Jacobs

Isabelle Joris

Els Lauwers

Rudi Mangé

Didier Poppe

Imke Temmerman

Tamara Van Achter

Nancy Van Bogaert

Sofie Van de Velde

Stefan Van Raemdonck

Fabio Weyers

## PATRIMONIUM

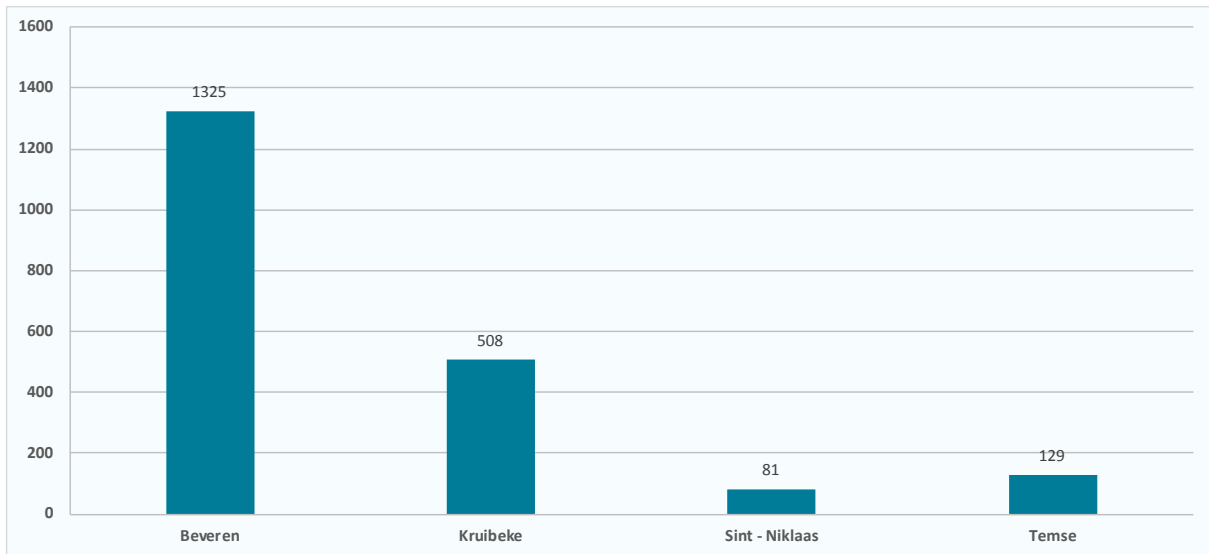
---

Op 31 december 2017 bestaat het patrimonium van de GMH uit 2043 woningen.

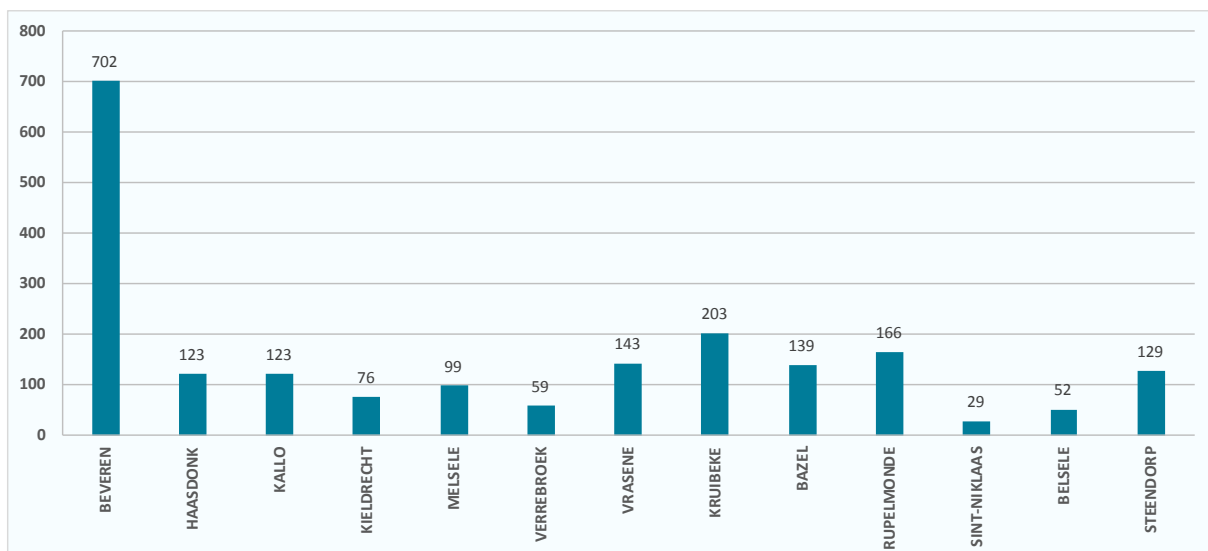
### AANTAL HUURWONINGEN PER GEMEENTE

Onze huisvestingsmaatschappij verhuurt woningen in Beveren, Kruikebe, Sint-Niklaas en Temse.

Het grootst aantal huurwoningen situeert zich in Beveren met 1325 woningen. In Kruikebe zijn er 508 woningen, in Sint-Niklaas 81 woningen en in Temse 129 woningen.



Een verdere verdeling naar deelgemeenten geeft volgend overzicht:

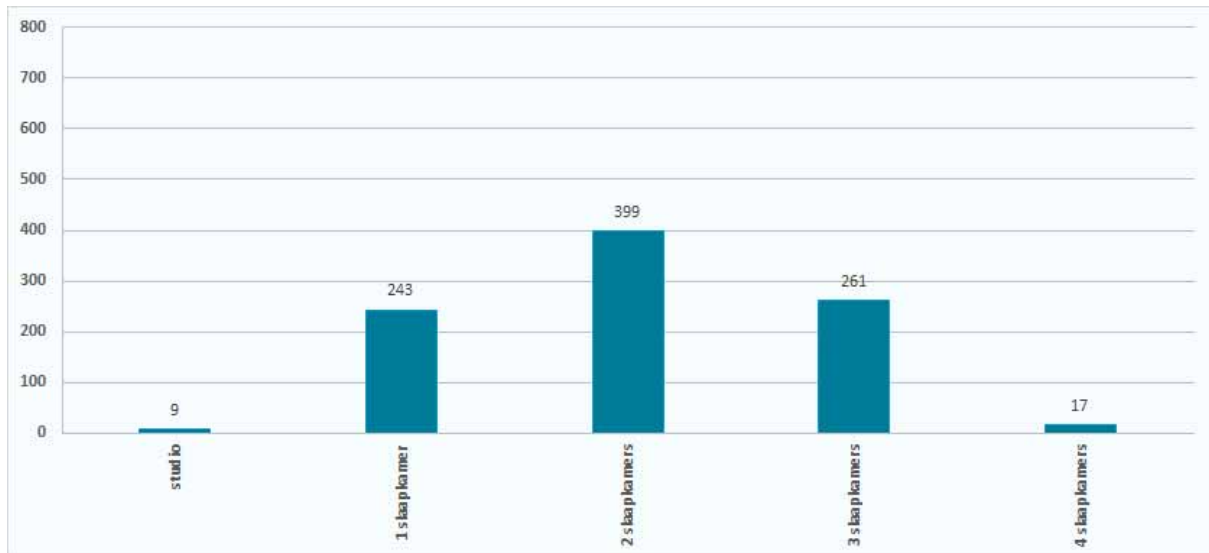




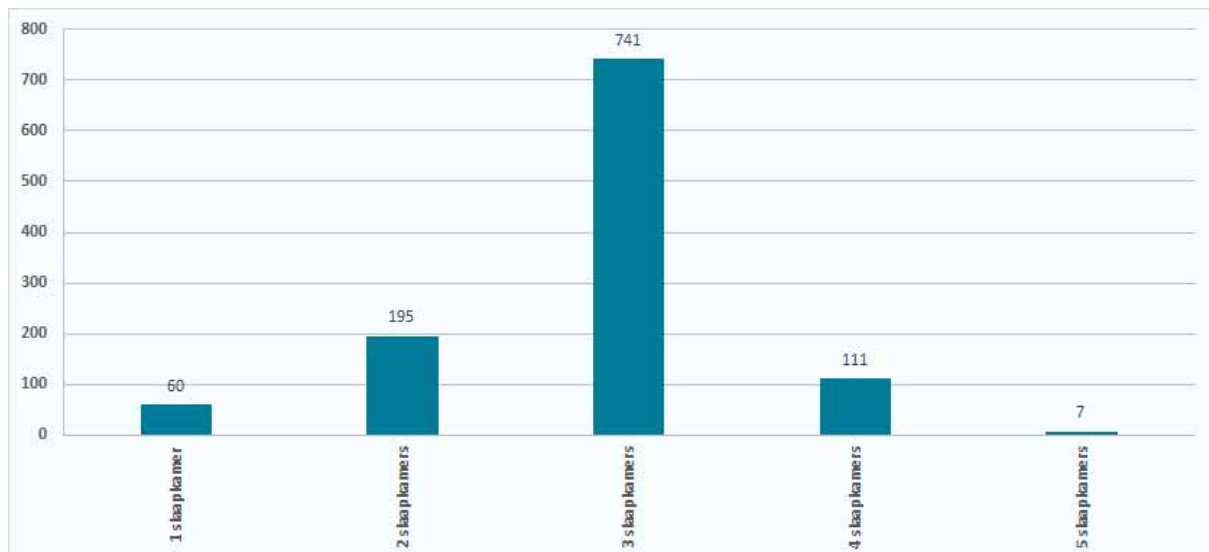
## AANTAL HUURWONINGEN PER TYPE

Op 31 december 2017 bestaat ons patrimonium uit 929 appartementen en 1114 woningen.  
Een opsplitsing naar de verschillende types (aantal slaapkamers), geeft volgende verdeling:

Appartementen:



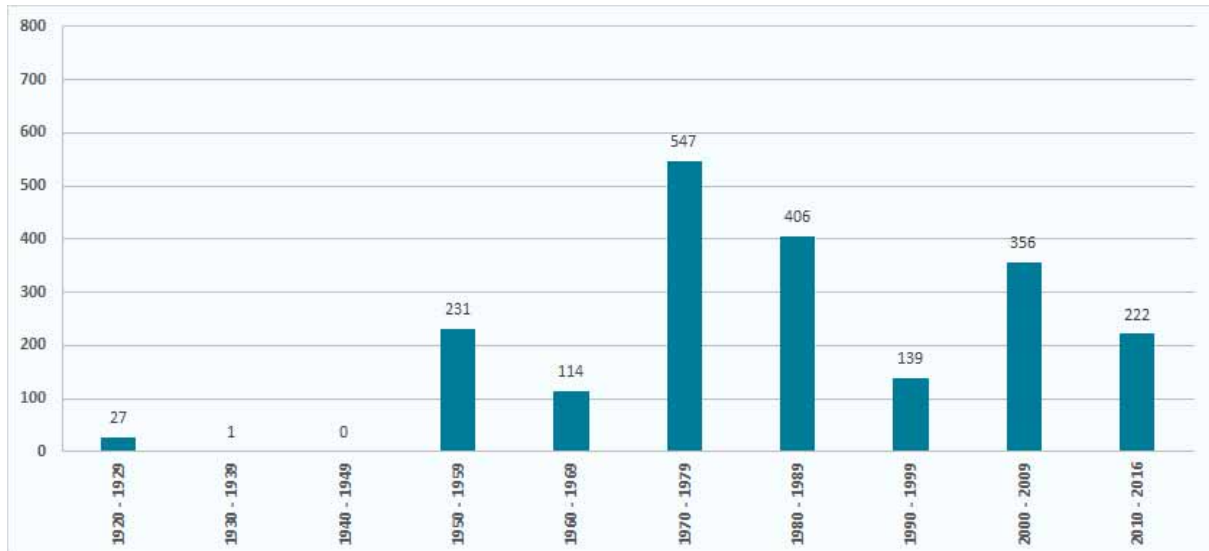
Woningen:



## AANTAL HUURWONINGEN NAAR LEEFTIJD

De ouderdom van het patrimonium van de GMH varieert sterk. Dit heeft een grote impact op het renovatiebeleid van onze huisvestingsmaatschappij.

Algemeen wordt aangenomen dat 1985 een kantelmoment is op vlak van energetisch bouwen. We stellen vast dat onze huisvestingsmaatschappij veel woningen heeft van de periode vóór 1985.



## AANTAL GARAGES

De GMH verhuurt ook garages. Deze zijn soms gekoppeld aan een concreet bouwproject, maar soms worden deze individueel verhuurd. Bij de verhuur gaat de voorkeur uit naar huurders van de GMH die nog geen garage of staanplaats hebben.

De GHM heeft in de verschillende gemeenten volgend aantal garages:

Bazel	10
Belsele	34
Beveren	337
Kallo	98
Kieldrecht	19
Rupelmonde	33
Steendorp	81
Vrasene	32
Totaal aantal garages	644

## ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In 2017 ontvingen we 3107 meldingen, waaruit 2565 werkbonnen werden gemaakt. Daarvan gingen er 134 naar de sociale economie. Onderstaande grafiek geeft een verdeling weer van het aantal werkbonnen naar het soort werk.



Het aantal werkbonnen voor cv en sanitair is veruit het hoogst. Dit is niet anders dan de voorbije jaren:

Jaar	Cv/sanitair	Elektriciteit	Schrijnwerk	Dakwerken	Garagepoorten	Overige
2012	992	180	144	179	57	743
2013	1081	205	303	219	67	326
2014	1131	235	501	319	63	357
2015	1245	285	516	291	69	308
2016	1260	234	446	202	37	309
2017	1403	232	288	203	52	387

## PROJECTEN

### PROJECTEN IN UITVOERING

In 2017 werden verschillende projecten opgestart, verdergezet of afgerond. We geven een overzicht naar de verschillende types: nieuwbouw huurwoningen, nieuwbouw koopwoningen, renovaties en renovaties in het kader van de ERP2020.

## Nieuwe huurwoningen

### Beveren - Klapperstraat - Bouw van 12 huurappartementen

Ontwerper	Ex-It Architectuur
Aannemer	Brebuild Algemeen Bouwbedrijf nv
Aanbesteding	27 oktober 2016
Aanvang werf	1 augustus 2017
Bestelbedrag	€ 1.642.763,20
Datum voorlopige oplevering	24 oktober 2018



### Bazel - Daalstraat - Bouw van 12 huurwoningen en 5 koopwoningen

Ontwerper	Ronny Van Kerckhove ism. 3D Architecten
Aannemer	Recon Bouw
Aanbesteding	15 juni 2017
Aanvang werf	27 november 2017
Bestelbedrag	€ 2.006.967,33
Datum voorlopige oplevering	10 april 2019



## Nieuwe koopwoningen

### Kallo - Callameren - Bouw van 3 koopwoningen

Ontwerper	A1 Architecten
Aannemer	THV Bouwwerken Stremersch Etienne bvba Verplancke nv
Aanbesteding	9 februari 2017
Aanvang werf	15 mei 2017
Bestelbedrag	€ 453.695,34
Datum voorlopige oplevering	10 maart 2018



### Beveren - Viergemeet - Bouw van 5 koopwoningen

Ontwerper	3D Architecten
Aannemer	Recon Bouw
Aanbesteding	13 oktober 2016
Aanvang werf	6 juni 2017
Bestelbedrag	€ 646.567,58
Datum voorlopige oplevering	20 juni 2018



## Beveren - Lindenlaan - Bouw van 5 koopwoningen

Ontwerper	Ex-It Architectuur
Aannemer	Recon Bouw
Aanbesteding	13 oktober 2016
Aanvang werf	6 juni 2017
Bestelbedrag	€ 801.928,28
Datum voorlopige oplevering	5 juni 2018



## ENERGETISCHE RENOVATIES

### Dakisolatie bij 186 woningen in Beveren en Kruibeke

Ontwerper	3D Architecten
Aannemer	Six bvba
Aanbesteding	25 juni 2015
Aanvang werf	1 december 2015
Datum voorlopige oplevering	28 april 2017
Bestelbedrag	€ 1.090.484,87
Eindbedrag	€ 1.048.379,81

### Het vernieuwen van de ramen bij 84 woningen in de Floralaan 6-8-10-12 in Beveren

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Van Pellicom nv
Aanbesteding	18 februari 2016
Aanvang werf	15 september 2016
Datum voorlopige oplevering	24 maart 2017
Bestelbedrag	€ 497.166,45
Eindbedrag	€ 516.076,25

### Dakisolatie bij 75 woningen in Verrebroek en Kieldrecht

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Tectum Constructors
Aanbesteding	18 februari 2016
Aanvang werf	16 augustus 2016
Datum voorlopige oplevering	21 april 2017
Bestelbedrag	€ 227.977,51
Eindbedrag	€ 209.462,16

#### Glasrenovatie bij 254 woonegelegenheden in diverse gemeenten

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Van Den Bosch - De Keersmaeker
Aanbesteding	17 maart 2016
Aanvang werf	16 januari 2017
Bestelbedrag	€ 292.124,82
Datum voorlopige oplevering	1 december 2017 + verlengd

#### Dakisolatie bij 61 huurwoningen in Belsele en Sint-Niklaas

Ontwerper	Ex-It Architectuur
Aannemer	De Duinenwacht vzw
Aanbesteding	23 februari 2017
Aanvang werf	13 november 2017
Bestelbedrag	€ 127.265,35
Datum voorlopige oplevering	9 augustus 2018

## ANDERE RENOVATIES

#### Renovatie van 5 huurwoningen in de Polderstraat in Kruibeke

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Van Den Bosch - De Keersmaeker
Aanbesteding	27 oktober 2016
Aanvang werf	15 mei 2017
Bestelbedrag	€ 274.451,10
Datum voorlopige oplevering	30 maart 2018

#### Individuele renovatie van een woning, Eximus Van De Veldelaan 20 in Beveren

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Van Den Bosch - De Keersmaeker
Aanbesteding	7 september 2017
Aanvang werf	6 november 2017
Bestelbedrag	€ 34.872,26
Datum voorlopige oplevering	4 januari 2018 + verlengd

Sloop van een woning, Graaf van Vlaanderenlaan 11-17 in Rupelmonde

Ontwerper	Eigen architect GMH
Aannemer	Cosmo bvba
Aanbesteding	5 oktober 2017
Aanvang werf	6 december 2017
Bestelbedrag	€ 31.360,00
Datum voorlopige oplevering	3 februari 2018

## ERP 2020

Alle huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht om tegen 2020 hun patrimonium minstens uit te rusten met volgende maatregelen: dubbel glas, een energiezuinig verwarmingssysteem en dakisolatie.

Op 31 december 2017 was de stand van zaken voor onze huisvestingsmaatschappij als volgt:

Totaal aantal woningen	2043	100%
Enkel glas	29	1,42%
Zonder dakisolatie	60	2,94%
Geen energiezuinige verwarming	155	7,59%

In deze cijfers zijn de woningen waarvoor reeds werd beslist dat, als ze vrijkomen verkocht worden, niet mee opgenomen. De woningen die in een renovatiedossier zitten (Polderstraat in Kruike en Gentseweg in Beveren) evenmin.

## PROJECTEN IN ONTWERPFASE

Als laatste sommen we de projecten op die nog niet in uitvoering zijn, maar waarvoor op 31 december het ontwerpproces is opgestart.

### Nieuwe huurwoningen

Melsele, Dijkstraat, bouw van 14 huurappartementen, ontwerper Meta Architectuur  
Beveren, Viergemeet, bouw van 81 huurappartementen, ontwerper 3D Architecten  
Kruike, Cauterhoek, bouw van 31 appartementen, ontwerper 3D Architecten  
Melsele, Sabot, bouw van 24 huurappartementen, ontwerper A33 Architecten

### Nieuwe koopwoningen

Kruike, Polderstraat, bouw van 14 koopwoningen, ontwerper Jo Degelin  
Vrasene, Smisstraat, bouw van 12 koopwoningen, ontwerper eigen architect GMH  
Beveren, Amerikaans Kamp, bouw van 5 koopwoningen, ontwerper Bressers  
Kieldrecht, Kastanjelaan, bouw van 15 koopwoningen, ontwerper 3D Architecten

## Infrastructuurprojecten

Beveren, infrastructuur Floralaan, ontwerper Jouret  
Kallo, infrastructuur Callamerenstraat, ontwerper Studiebureau IRTAS

## Renovatieprojecten

Beveren, Engels Kamp, renovatie van 4 huurwoningen, ontwerper Bressers  
Dakisolatie bij 91 woningen te Beveren en Bazel, ontwerper eigen architect GMH

# VASTGOED

---

## KANDIDAAT-KOPERS

Jaarlijks bouwt de GMH een aantal koopwoningen in verschillende gemeenten. De Vlaamse Overheid reglementeert de verkoopprijs en aan wie wordt verkocht. In het kader hiervan worden wachtlijsten aangelegd per deelgemeente.

Op 31 december 2017 stonden volgend aantal kandidaten op de wachtlijst:

Bazel	15
Beveren	52
Haasdonk	4
Kallo	16
Kieldrecht	6
Kruikeke	24
Melsele	27
Rupelmonde	4
Verrebroek	2
Vrasene	19

## VERKOPEN

### Verkoop van sociale koopwoningen

In 2016 werden in de de Kievietstraat in Melsele 3 sociale koopwoningen opgeleverd. De verkoop ervan startte in 2017.

Ontwerper	3D Architecten
Aanbesteding	2 april 2015
Aanvang der werken	1 oktober 2015
Voorlopige oplevering	29 november 2016
Bestelbedrag	€ 468.838,03
Eindafrekening	€ 485.823,29



De verkoopprijzen werden als volgt bepaald:

Melsele	Kievitstraat	Huisnummer	Type	Totaal inclusief grond en BTW
Lot 6	271,76 m2	6	GB 4 slpk	€ 273.524,80
Lot 9	259,00 m2	9	GB 4 slpk	€ 273.524,80
Lot 12	266,12 m2	12	GB 4 slpk	€ 269.150,00

### Verkoop van sociale huurwoningen

Onze huisvestingsmaatschappij verkoopt huurwoningen om verschillende redenen: ze zijn moeilijk verhuurbaar en/of renoveerbaar, omwille van de geïsoleerde ligging of in het kader van het kooprecht van de zittende huurder. Deze laatste mogelijkheid wijzigde grondig in 2017: het kooprecht vervalt. De Raad van Bestuur kan onder bepaalde voorwaarden wel nog beslissen om de sociale huurwoning te verkopen. Bovendien gelden er nog overgangsregels tot 31 december 2021.

Volgende woningen werden in 2017 verkocht omwille van onverhuurbaarheid:

- Zandstraat 34 in Haasdonk voor 117.000 euro
- Vlaanderenlaan 1 in Steendorp voor 145.000 euro
- R. De Frieslaan 28 in Rupelmonde voor 146.000 euro
- Polderstraat 39 in Kruikeke voor 141.000 euro

Volgende woningen werden verkocht aan de zittende huurder:

- Dijkstraat 168 in Melsele voor 100.000 euro
- Ex. Van De Veldelaan 32 in Beveren voor 225.000 euro

## AANBIEDINGEN VOORKOOPRECHT EN RECHT VAN WEDERINKOOP

Huisvestingsmaatschappijen hebben in welbepaalde gevallen een recht van voorkoop. Dit recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigen ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Het gaat over woningen:

- die zijn opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1, van het Heffingsdecreet;
- vanuit de verkoopsakte waarbij een eeuwig durend voorkooprecht werd ingeschreven.

In 2017 werden er 68 voorkooprechten en 4 rechten van wederinkoop aangeboden.

Deze werden allen behandeld in het directiecomité en de Raad van Bestuur. Er werden op basis hiervan geen woningen ingekocht.

## INVENTARIS ONBEOUWDE PERCELEN

Op 31 december 2017 heeft onze huisvestingsmaatschappij volgende bebouwbare gronden in eigendom. Enkel die gronden waarvoor nog geen ontwerpproces werd opgestart, worden opgesomd.

Rupelmonde	Graaf Van Vlaanderen 11-17 en 16-22	1.375,00 m <sup>2</sup>
Bazel	Wijnakkershoek	7.667,00 m <sup>2</sup>
Beveren	Albert Panisstraat 22	350,00 m <sup>2</sup>
Beveren	Floralaan	8.643,60 m <sup>2</sup>
Beveren	Bremstraat	957,35 m <sup>2</sup>
Haasdonk	hoek Zandstraat/Ropstraat	530,29 m <sup>2</sup>
Kieldrecht	Singel	570,00 m <sup>2</sup>
Kieldrecht	Weverstraat	2.361,31 m <sup>2</sup>
Kruikeke	Cauterhoek	19.500,00 m <sup>2</sup>
Vrasene	Smisstraat/Sportlaan 60-62	1.600,00 m <sup>2</sup>
Vrasene	Oude Dorpsstraat 63-65	1.842,00 m <sup>2</sup>
Rupelmonde	Broekstraat (fase 2) + Broekstraat 38	1.268,84 m <sup>2</sup>
Rupelmonde	Schaudries (Florimond Van Goeylaan)	7.336,00 m <sup>2</sup>
Melsele	Brielstraat	11.350,00 m <sup>2</sup>
Verrebroek	Groothuiswijk	43.761,00 m <sup>2</sup>

## KANDIDAAT-HUURDER

---

### NIEUWE INSCHRIJVINGEN

In 2017 schreven 461 nieuwe kandidaat-huurders zich in op de wachtlijst van de GMH. Het aantal nieuwe inschrijvingen volgt de trend van de voorbije jaren.

2013	351
2014	422
2015	360
2016	430
2017	461

Op 31 december 2017 staan 1815 kandidaten op de wachtlijst.  
Totaal aantal kandidaten op de wachtlijst:

2013	1582
2014	1800
2015	1737
2016	1920
2017	1815

We merken algemeen een stijgende lijn, met in de onpare jaren een daling. Dit is het gevolg van de verplichte tweejaarlijkse actualisatie waarbij de kandidatuur van alle kandidaten wordt hernieuwd.

## ACTUALISATIE

Conform artikel 8 van het Kaderbesluit Sociale Huur dient het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders minstens in elk oneven jaar geactualiseerd te worden. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.

De actualisatie werd afgesloten op 30 september 2017. In totaal werden 1485 kandidaten (ingeschreven tot en met 31 december 2015) aangeschreven en uitgenodigd om hun kandidatuur te actualiseren. De kandidaat-huurder diende alle nuttige informatie te verstrekken over het inkomen en de gezinssamenstelling. Het inkomen van de kandidaat-huurders werd getoetst aan de inkomensgrenzen.

Het resultaat van de actualisatie:

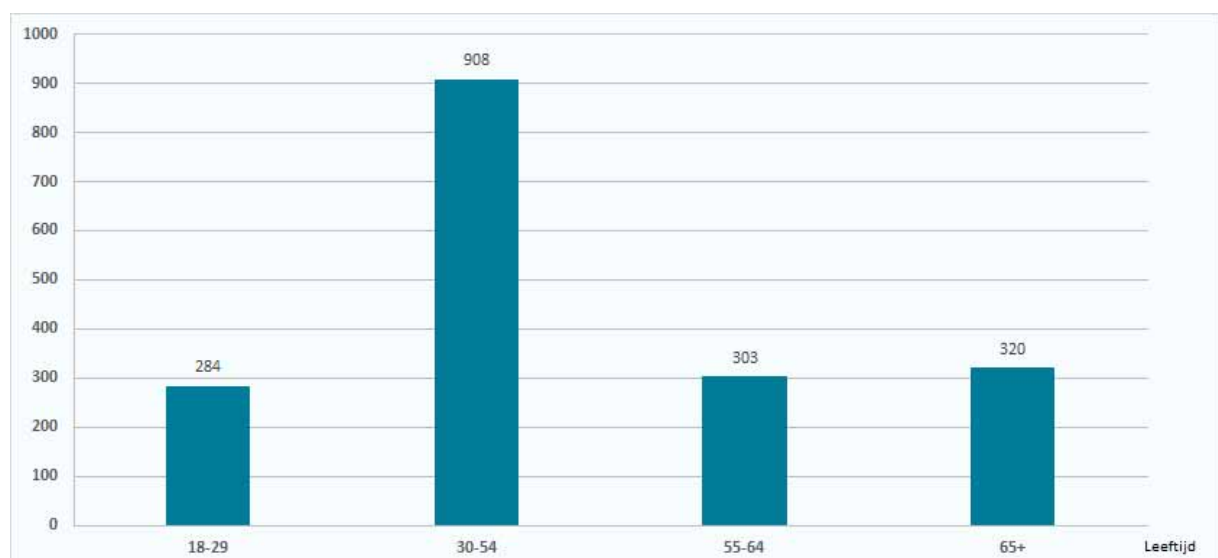
Ambtshalve schrapping	7
Eigendom	1
Verhuisd	5
Niet hernieuwd	363
Overleden	7
Inkomen te hoog	11
Schriftelijke annulering	53
2 x geweigerd	15
Toewijzing	36
Totaal	498

34 % van de ingeschreven kandidaat-huurders werd geschrapt, wat een lichte stijging is tegenover het percentage bij de actualisatie in 2015 (30%) en de actualisatie in 2013 (32%).

## TYPERING KANDIDATEN

Voor de kandidaat-huurders volgt een overzicht van de leeftijd en de gezinsgrootte.

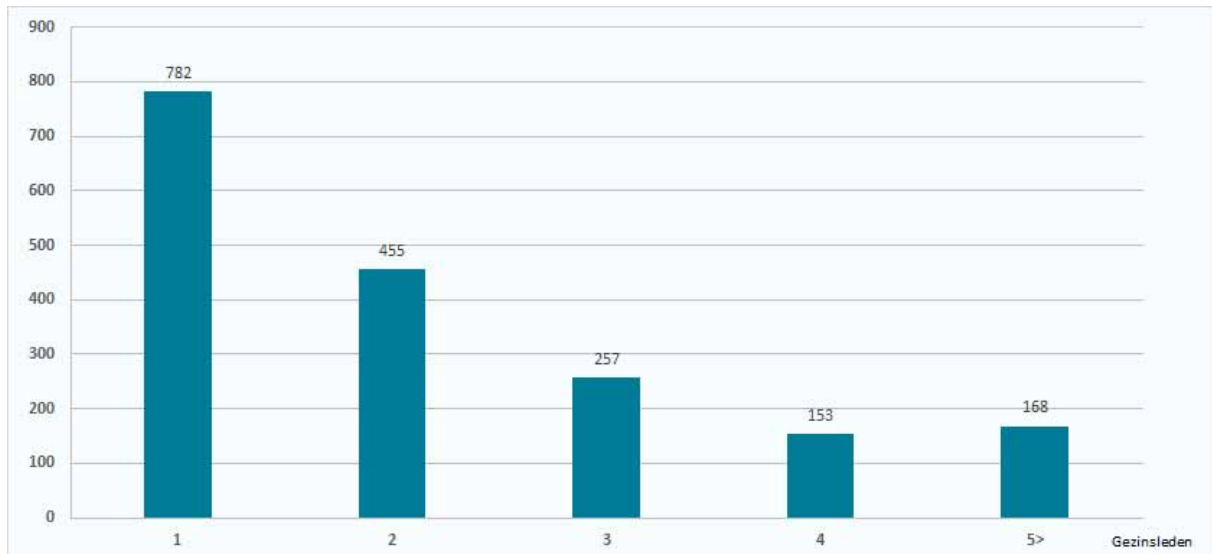
### Kandidaat-huurders volgens leeftijd



We stellen vast dat het grootste aantal kandidaat-huurders zich in de leeftijdscategorie tussen 30 en 54 jaar bevindt.

## Kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de gezinsgrootte bij de kandidaat-huurders.



Net zoals bij de huurders is het merendeel van de kandidaat-huurders alleenstaand. Dit gaat over 43% van het totaal aantal kandidaat-huurders.

Als we de verdeling van de kandidaat-huurders bekijken naar verdeling van huidige woonplaats, krijgen we volgende verdeling:

Beveren	1127
Kruikeke	294
Sint-Niklaas	88
Temse	111
Buiten het werkgebied	195
Totaal aantal:	1815

62% van het aantal kandidaat-huurders komt uit Beveren.

## VERHUUR

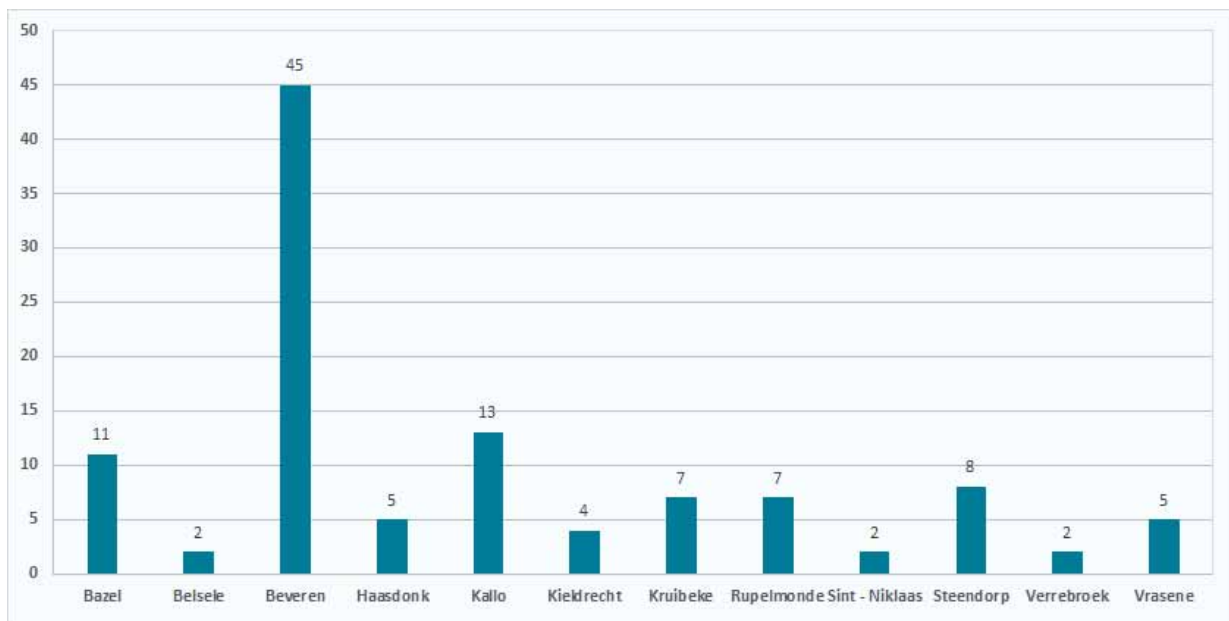
---

### NIEUWE VERHURINGEN

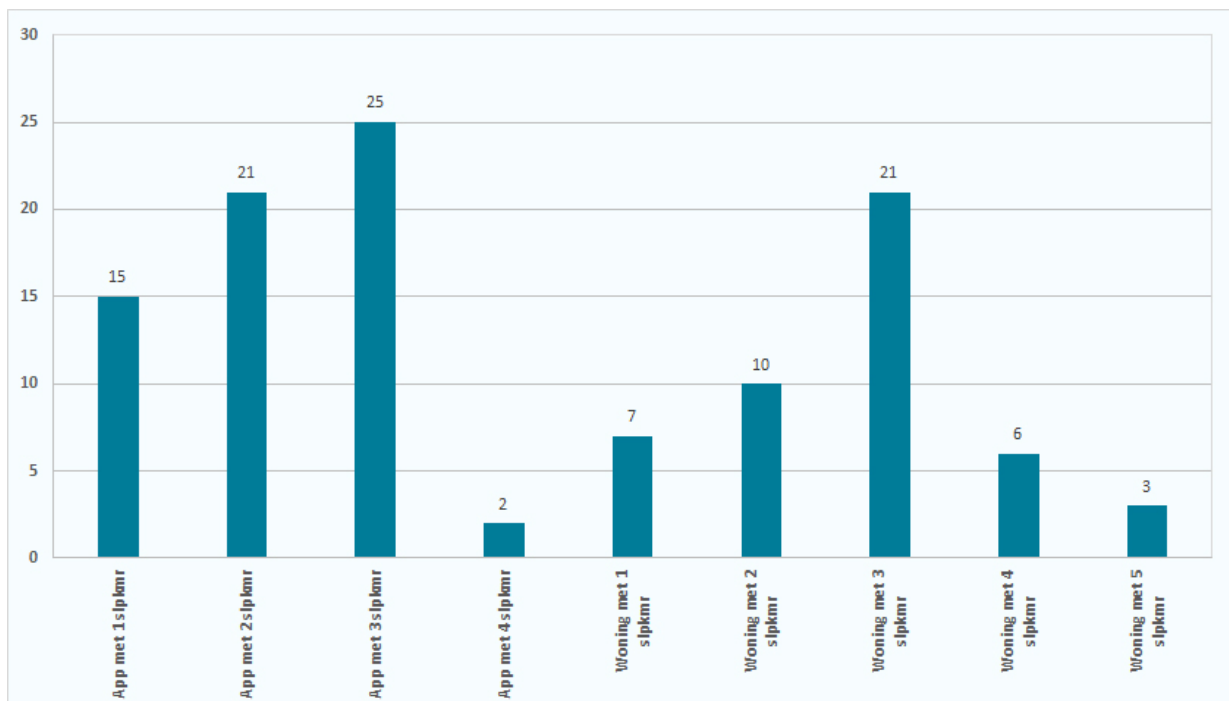
In 2017 werden er 111 nieuwe huurcontracten afgesloten.

2013	108
2014	158
2015	138
2016	184
2017	111

Volgend overzicht geeft aan hoeveel huurcontracten er per deelgemeente werden afgesloten.



Volgend overzicht geeft aan hoeveel huurcontracten afgesloten werden per woningtype.



Van de 111 nieuwe verhuringen zijn er 22 interne mutaties.

## AANTAL WEIGERINGEN

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt het verloop van de verhuringen. Zo zijn er strikte regels die gevolgd moeten worden bij toewijzingen (timing, volgorde kandidaten, ...).

Hoewel de kandidaat-huurder toch een bepaalde keuze heeft bij zijn selectie én het weigeren van een aangeboden woning gevolgen heeft, merken we dat er veel weigeringen zijn: 143 toewijzingen werden geweigerd. Hiervan reageerden 72 kandidaat-huurders niet op de toewijzingsbrief.

## DOELGROEPENBELEID VOOR NIEUWE VERHURINGEN

In de verschillende gemeentelijke toewijzingsreglementen werden doelgroepen opgenomen.

Kandidaten die tot een doelgroep behoren, krijgen voorrang bij toewijs van een geschikte woonst.

Voor Beveren krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is. De GMH heeft op 31 december 2017, 168 woningen voor huurders die ouder zijn dan 65.
- Jongeren uit de Bijzondere Jeugdzorg die zelfstandig wonen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 8 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Personen met een lichte- of matige verstandelijke beperking en arbeidshandicap. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 16 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Grote gezinnen: dat zijn gezinnen met 3 of meer kinderen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 98 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

Voor Kruibeke krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 60 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 60 jaar is. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 68 woningen voor huurders die ouder zijn dan 60.
- Personen vanaf 75 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 75 jaar is. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 8 woningen voor huurders die ouder zijn dan 75.
- Grote gezinnen: dat zijn gezinnen met 3 of meer kinderen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 42 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

Voor Temse krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2017, 12 woningen voor huurders die ouder zijn dan 65.

In 2017 werden geen woningen opgeleverd die via het lokaal toewijzingsreglement werden voorbehouden voor een specifieke doelgroep.

Van de 111 nieuwe verhuringen in 2017, gebeurden volgende verhuringen in het kader van bovengenoemde doelgroepen:

Voorbehouden voor ouder dan 75 jaar	1
Voorbehouden voor ouder dan 65 jaar	6
Voorbehouden voor ouder dan 60 jaar	3
Voorbehouden voor grote gezinnen	1

## VERSNELDE TOEWIJZINGEN

Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur kan een toewijzing versneld gebeuren omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard (artikel 24§1) of in het kader van de hulpverlening van het OCMW aan een dakloze (artikel 24§2).

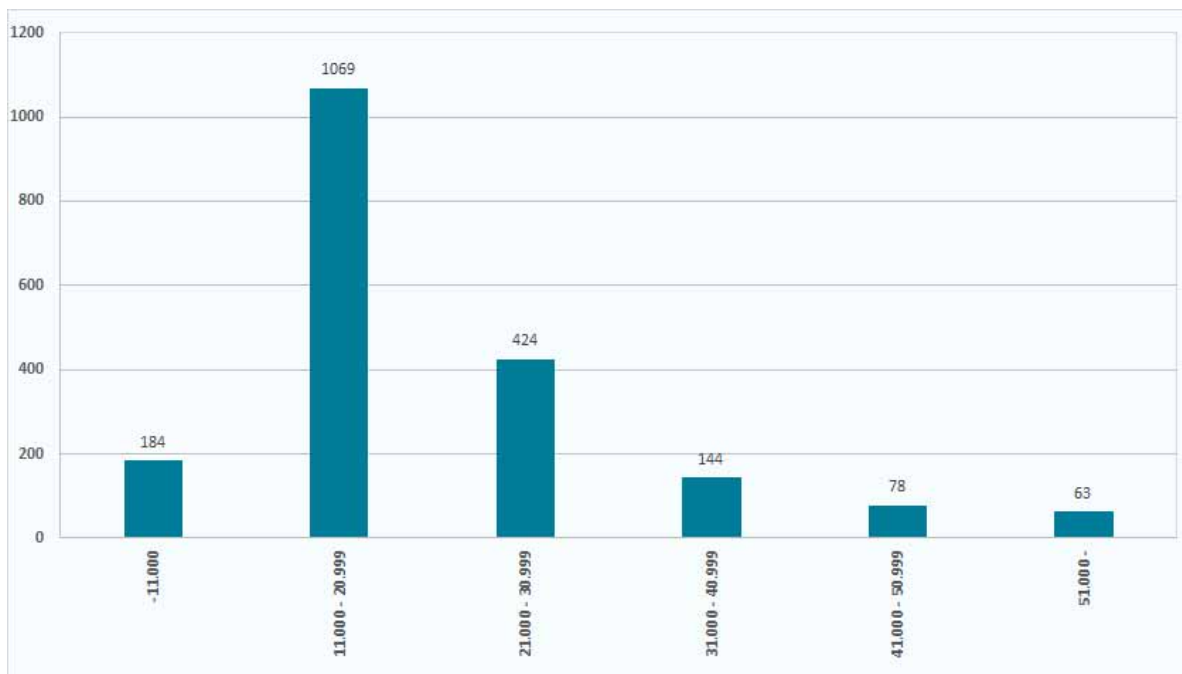
In 2017 waren er 3 versnelde toewijzingen omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard en 7 in het kader van de hulpverlening van het OCMW aan een dakloze (twee op voorstel van het OCMW van Kruikeke en 5 op voorstel van het OCMW van Beveren).

## TYPERING HUURDERS

Voor de huidige huurders van de GMH volgt een overzicht volgens inkomenscategorie, de leeftijd en de gezinsgrootte in 2017.

### Huurders volgens inkomenscategorie

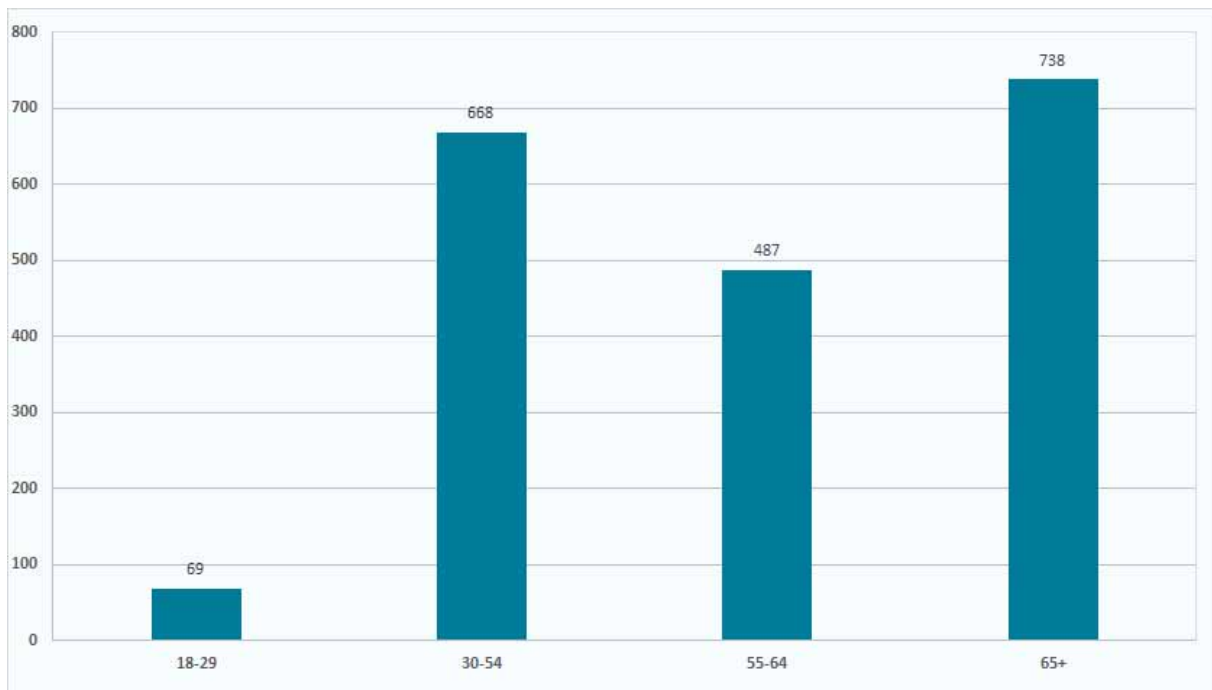
We merken dat het inkomen van de grootste groep van huurders, zich situeert tussen 11.000 en 21.000 euro. Het gezinsinkomen is steeds het gezamenlijk belastbaar inkomen van het referentiejaar (2014).



### Huurders volgens leeftijd

De leeftijd van de huurders is gebaseerd op deze van het gezinshoofd.

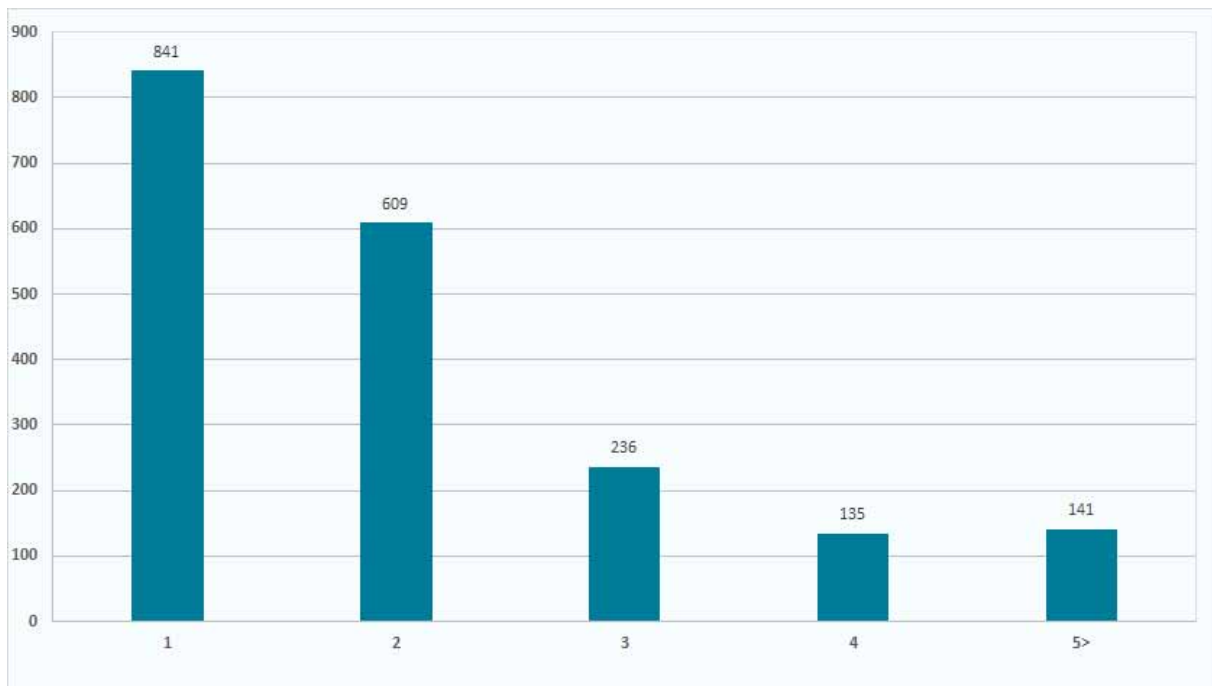
We merken een gelijke verdeling op, behoudens de jongste categorie. Deze zijn opmerkelijk lager.



### Huurders volgens gezinsgrootte

De gezinsgrootte heeft betrekking op het aantal personen dat een gezin telt.

Onderstaande grafiek geeft het aantal personen per gezin weer.



We merken dat het merendeel van de huurders alleenstaand is: 841 huurders of 43% en terwijl het patrimonium van de GMH veel woningen heeft met 3 en meer slaapkamers.



## HUURPRIJS

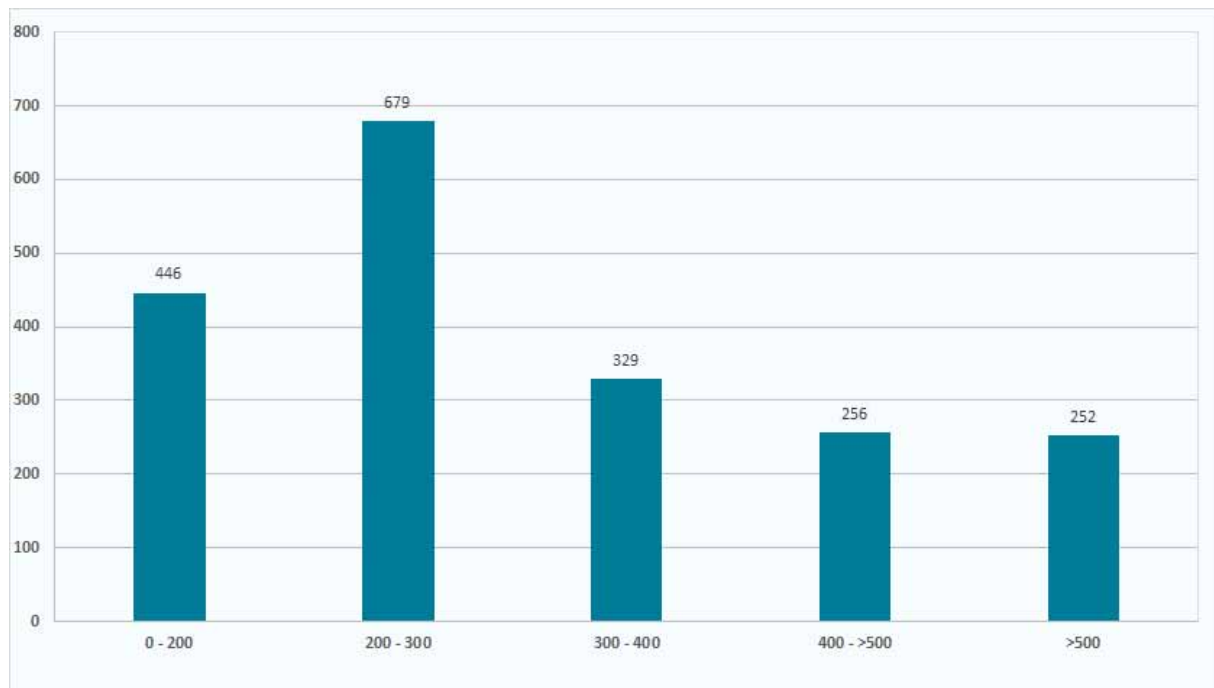
Voor elke woning wordt in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur een basishuur bepaald, gelijk aan de marktwaarde van de woning. Deze waarde is de huurprijs die men als private huurder zou betalen voor die woning.

In principe is de basishuurprijs de verschuldigde huurprijs, maar het kaderbesluit voorziet een sociale korting. Uitgangspunt is dat de huurder maximaal 1/55ste van zijn belastbaar inkomen aan huur mag besteden.

Daarbovenop wordt nog een gezinskorting gegeven per persoon ten laste of invaliditeit.

Sinds 2012 wordt ook nog een korting gegeven in verhouding tot de woningkwaliteit. Deze patrimoniumkorting werd voor elke marktwaarde ingevoerd om rekening te houden met de ouderdom en de kwaliteit van de woning.

Onderstaande grafiek geeft de reële huurprijs van onze huurders weer.



We stellen vast dat meer dan 50% van onze huurders een reële huurprijs van minder dan 300 euro betalen.

De gemiddelde reële huurprijs t.o.v. de marktwaarde bedraagt voor 2017:

	Reële huurprijs (RH)	Marktwaarde (MW)	RH/MW
Appartementen	€ 278,89	€ 501,48	55,61%
Woningen	€ 362,94	€ 576,76	62,93%
Totaal	€ 325,15	€ 542,57	59,93%

## LEEGSTAND

Op 31 december 2017 liepen er 1962 huurcontracten.

Op 31 december 2017 stonden 81 woningen leeg. De leegstand valt op te splitsen in structurele leegstand en niet-structurele leegstand. Van de 81 woningen vallen 39 woongelegenheden onder de noemer 'structurele leegstand': deze worden ofwel gerenoveerd in groep, ofwel verkocht, ofwel ter beschikking gesteld van het OCMW in afwachting van renovatie. De overige 42 woningen staan leeg als gevolg van huurderswissels. Deze leegstand is veel beperkter in tijd.

## VERBREKING HUURCONTRACTEN

In 2017 werden 124 huurcontracten verbroken. Het gaat over:

Opzeg door huurder	40
Mutatie	18
Overlijden laatste huurder (ontbinding van rechtswege)	39
Opname in rusthuis	22
Laatste huurder vertrekt zonder opzeg (ontbinding van rechtswege)	1
Vonnis verbreking huur - achterstal - huurder vertrekt zelf	2
Vonnis verbreking huur - achterstal - uithuiszetting deurwaarder	0
Opzeg GMH - leefbaarheidsproblemen	0
Woning aangekocht door zittende huurder	2

We stellen vast dat het aantal opzeggingen uitgaande van de GMH zeer laag is. De inspanningen die gedaan worden om uithuiszetting te voorkomen, werpen duidelijk hun vruchten af.

## ONBEHEERD NALATENSCHAP

In 2017 werden 39 huurovereenkomsten beëindigd omwille van het overlijden van de laatste rechtmatige huurder.

In 5 van deze dossiers verwierp de familie het nalatenschap en ontruimde de woonst dus niet.

Via de rechtbank werd een voorlopig bewindvoerder aangesteld die de vrijgave van de woning en de inboedel zo snel mogelijk regelde.

## ACHTERSTAL

Op 31 december 2017 bedroeg de totale achterstal € 204.377,92. Dit bedrag is de som van alle huurachterstal, achterstal opgenomen in collectieve schuldenregeling en achterstallige huurschade/onkosten voor zowel de zittende als de vertrokken huurders.

Uitgesplitst geeft dit volgende verdeling:

	Huur	Collectieve schuldenregeling	Huurschade en onkosten
Zittende huurders	€ 78.853,76	€ 35.185,38	€ 10.288,80
Vertrokken huurders	€ 12.575,77	€ 18.097,13	€ 49.377,08
Totaal	€ 91.429,53	€ 53.282,51	€ 59.665,88

## OPVOLGING ACHTERSTAL

### Verzoening

Als maningsbrieven niet het gewenste resultaat opleveren, wordt de huurder met achterstal uitgenodigd naar het vredegerecht voor een poging tot verzoening (= minnelijke schikking).

In 2017 werden 194 huurders uitgenodigd op het vredegerecht om samen met de vrederechter en een medewerker van de dienst verhuur een regeling of afbetalingsafpraak vast te leggen. Dit is een lichte daling t.o.v. de vorige jaren (231 dossiers in 2016 en 231 in 2015).

Het resultaat van deze verzoening in 2017:

Huurders betaalden alle achterstel vóór de zitting	80
Huurders maakten een betalingsafpraak	46
Huurders waren niet aanwezig	65
Dossiers werden uitgesteld	3

### Gerechtelijke procedure

Als huurders niet reageren of gemaakte afspraken niet naleven, wordt een gerechtelijke procedure gestart. In 2017 werden 35 procedures opgestart omwille van aanhoudende achterstallige bedragen. Dit is een stijging ten opzichte van de vorige jaren:

2012	28
2013	28
2014	31
2015	27
2016	19
2017	35

Elk dossier waarvoor een gerechtelijke procedure werd gestart, werd ook aangemeld bij het Centrum voor Algemeen Welzijn (CAW). Door een intensieve samenwerking tussen het CAW en de GMH wordt achterstal en uithuiszetting zoveel mogelijk beperkt.

Het resultaat van de 35 gerechtelijke procedures op 31 december 2017:

9 huurders troffen een regeling. Deze dossiers zijn afgesloten.

- 1 huurder tekende voor bewindvoering;
- 3 huurders werden toegelaten tot collectieve schuldenregeling;
- 3 huurders gaven zelf de opzeg en vertrokken;
- 2 huurders betaalden alle achterstal.

17 dossiers zijn nog niet afgerond en worden verder opgevolgd.

In 9 dossiers werd een vonnis huurverbreking uitgesproken:

- 2 huurders werden alsnog toegelaten tot collectieve schuldenregeling en bleven wonen;
- 2 huurders wachten op toelaatbaarheid voor collectieve schuldenregeling;
- 2 huurders betaalden alle achterstel en kosten en bleven wonen;
- 2 huurders vertrokken zelf vóór de uithuiszetting;
- 1 huurder met nakende uithuiszetting.

In 2017 werd geen enkele huurder door de deurwaarder uit de woning gezet omwille van achterstallige huur.

### Collectieve schuldenregeling

Het achterstallige bedrag opgenomen in een collectieve schuldenregeling bedraagt € 53 282,51. Dit bedrag is bijna verdubbeld ten opzichte van 2016.

Het aantal dossiers van huurders in een collectieve schuldenregeling steeg van 40 dossiers in 2016 naar 67 dossiers in 2017.

## DOMICILIEFRAUDE

De sociale huurder moet zijn woning effectief bewonen. Ook moeten alle personen die hun hoofdverblijfplaats hebben in een sociale woning, er ook gedomicilieerd zijn.

Dagelijks worden gewijzigde gezinssituaties en verhuisbewegingen nagekeken via de KSZ, vaak met een aanpassing van de huurprijs tot gevolg.

Soms wordt een vermoeden van niet-bewonen of inwoonst gemeld door de burens, een maatschappelijk assistent, een wijkagent, een toezichter, ...

Voor elke melding wordt een dossier 'niet-bewonen' of een 'niet-gemelde inwoonst' gestart.

Eerst wordt de huurder zelf gehoord: Is er een nieuwe partner? Wat zijn de toekomstplannen? Hoe vaak 'logeert' men elders? Zijn er logies geweest en hoe lang zijn ze gebleven? Zou een officiële inwoonst gevolgen hebben op het inkomen? Ook de energiefactuur kan een goede indicatie zijn.

Tijdens dit gesprek worden de rechten en plichten van de huurder duidelijk gesteld en indien nodig wordt een vervolgesprek gepland.

Bij twijfel of vermoeden van oneerlijkheid wordt het dossier via de gemeentediensten overgemaakt aan de politie voor verder onderzoek.

Soms resulteert dit onderzoek in een verplichte inschrijving op een adres (met een huurherziening tot gevolg).

Als blijkt dat iemand niet meer verblijft op het adres waar hij staat ingeschreven kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om deze persoon van ambtswege af te voeren uit de registers (met een huuropzeg tot gevolg).

In 2017 werden dertig huurders uitgenodigd op kantoor voor een gesprek over vermoeden van domiciliefraude.

Vijf dossiers werden voor verder onderzoek overgemaakt aan de politiediensten. Voor drie dossiers is het onderzoek nog bezig, één dossier werd geklasseerd als ongegrond, in één dossier werd het CAW ingeschakeld omwille van ernstige familiale problemen.

## SOCIALE DIENST EN LEEFBAARHEID

### MELDINGEN

In 2017 ontvingen we 146 meldingen waarbij een actie werd verwacht van de maatschappelijk werkers.

Meldingen die betrekking hebben op burenlust	94
Meldingen die betrekking hebben op dierenoverlast	12
Meldingen die betrekking hebben op schadegevallen	4
Meldingen die betrekking hebben op woonhygiëne	6
Meldingen die zich situeerden op andere, diverse domeinen	30

### HUISBEZOeken EN SOCIALE GESPREKKEN

In 2017 werden 310 huisbezoeken gedaan, waarvan:

Tevredenheidsbezoeken	147
Controlebezoeken	101
In functie van specifieke vragen voor aanpassingen van de huurwoningen (via VAPH of aanpassingsbeleid van de Vlaamse Overheid)	9
Vragen die zich situeerden op andere, diverse domeinen	53

In 2017 werden er op kantoor 101 sociale gesprekken gevoerd, voornamelijk met kandidaat-huurders.

## BEMOEIZORG

Onze huisvestingsmaatschappij heeft een samenwerkingsverband 'Bemoeizorg' met de gemeentebesturen en de OCMW's van Temse, Kruibeke en Beveren en met de huisvestingsmaatschappij van Temse voor het aanbieden van huurbegeleiding bij huurders die omwille van onaangepast woongedrag met uithuiszetting worden geconfronteerd.

Daarnaast biedt het CAW preventieve woonbegeleiding.

In 2017 werden volgende aanmeldingen gedaan:

- 6 bij het CAW
- 3 bij Bemoeizorg.

## WOONZORGEN EN GEESTELIJKE GEZONDHEIDSZORG (GGZ)

In 2015 participeerde onze huisvestingsmaatschappij in het proefproject 'woonzorg in de geestelijke gezondheidszorg' vanuit het netwerk GGZ ADS. Het proefproject bestaat uit 3 pijlers:

1. intensieve samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij;
2. kortverblijf in Beschut Wonen, Psychiatrisch Verzorgingstehuis of Woonzorgcentrum en dit om de mantelzorgers te ontlasten;
3. semi-residentiële woonegelegenheden voor Korsakov patiënten.

In 2016 en 2017 werd het proefproject verder gezet. Onze huisvestingsmaatschappij meldde in 2017 5 huurders aan.

## MULTIDISCIPLINAIR OVERLEG

Een multidisciplinair overleg (MDO) is een gecoördineerd overleg tussen alle betrokken partners bij één cliënt, in functie van een kwalitatieve dienstverlening.

Interactie, samenwerking en afstemming tussen de verschillende betrokken partners en zorg op maat van de cliënt en zijn mantelzorgers staan hierbij centraal.

Het multidisciplinair overleg kan aangevraagd worden in volgende situaties:

- nood aan zorgafstemming (eventueel opstart thuiszorgdossier);
- organisatie thuiszorg;
- informatie-uitwisseling;
- overleg complexe probleemsituatie;
- strategiebepaling;
- evaluatie en bijsturen afspraken;
- ontslagteams.

Op een overleg worden verschillende betrokken partijen uitgenodigd:

- huisarts
- thuisverpleging
- thuiszorgdiensten
- dagverzorgingscentra
- mantelzorgers
- diverse

Onze huisvestingsmaatschappij kan een MDO aanvragen, indien geoordeeld wordt dat een gecoördineerd overleg wenselijk is en afspraken dienen gemaakt.

In 2017 werden 42 MDO's opgestart en/of bijgewoond.

## BEWONERSOVERLEG

### Bruisende Buurt

Het project Bruisende Buurt is een samenwerkingsproject waarbij de gemeente Beveren in samenwerking met de bewoners, de GMH, de lokale verenigingen en de diverse gemeentelijke diensten de leefbaarheid in de wijk Melkaderlaan in Kallo wil verbeteren.

Eén van de grote knelpunten blijkt afval te zijn. In 2016 werd de mogelijkheid onderzocht tot het plaatsen van ondergrondse recipiënten. In 2017 werd beslist om dit samen met de gemeente Beveren te realiseren en te financieren.

Daarnaast is de stuurgroep, die bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Beveren, de GMH en een delegatie van bewoners, nog steeds actief. Op de stuurgroep worden zaken besproken zoals afval, communicatie, mobiliteit, inrichting open ruimte, ....

In 2017 kwam de stuurgroep 10 keer samen.

### Cauterhoek: Buurt voor het leven

In 2016 lanceerde de Vlaamse Overheid een projectvoorstel waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen begeleid konden worden tot het verduurzamen van een bestaande wijk.

De gemeente Kruibeke, samen met de GMH, diende een aanvraag in voor de Cauterhoek en werd geselecteerd.

Sinds het najaar van 2016 en in de loop van 2017 werden verschillende initiatieven genomen:

- Een oproep gedaan naar de bewoners van de wijk (zowel het private deel als het sociale deel) om zich aan te melden als 'ambassadeur.'
- De bewoners werden opgeroepen om energiebesparende maatregelen te nemen op vlak van de woning, gedrag, mobiliteit, ...
- Een studie bureau in samenwerking met Aquafin, de gemeente en de GMH bekijkt de mogelijkheden om de wijk groener en biodiverser te maken, met oog voor een betere waterhuishouding.
- De nieuwbouw van onze huisvestingsmaatschappij werd onder de loep genomen en werd her-ontworpen zodat deze duurzamer is.

2017 is uiteraard geen eindstation. Heel de transitie naar een duurzamere wijk is een proces dat ook in 2018 zijn vervolg zal kennen.

### Molenbergwijk Beveren - Delende buurt

In de Molenbergwijk in Beveren, waar de GMH zo'n 220 woningen en appartementen verhuurt, werd medio 2017 een project van de gemeente Beveren, in samenwerking met Autodelen.net en Taxistop, gelanceerd. Zij wilden onderzoeken hoe een buurt aangenamer en duurzamer kan worden.

Een aantal initiatieven en voorstellen zoals het voorzien van een gemeenschapsplaats, ingrepen die betrekking hebben op de mobiliteit, ... werden uitgetest en goed bevonden. Wat zeker noemenswaardig was, was de oproep om de wagen een maand aan de kant te laten staan.

Bijna de helft van de medewerkers van de GMH nam deel aan dit initiatief.

Op basis van de ervaringen, werden een aantal voorstellen geformuleerd om de werking van de GMH op vlak van verplaatsingen te verbeteren en duurzamer te maken.

## Toezichters

Een zeer intensieve vorm van samenwerking met bewoners en bewonersoverleg, is de samenwerking met de toezichters van onze appartementen.

Er zijn een 40-tal toezichters actief in het patrimonium van onze huisvestingsmaatschappij. Deze zijn huurders die zich vrijwillig inzetten om de leefbaarheid van een appartement of woninggroep te verbeteren. Ze staan in voor het onthaal van nieuwe huurders, volgen meldingen op die te maken hebben met de gemeenschappelijke delen zoals liften, poetsen, lichten in de gang, ... Voor defecten aan de woning zélf, staan ze uiteraard niet in. Evenmin voor burenc conflicten.

In 2017 werden twee overlegmomenten met de volledige groep georganiseerd. Doel ervan is informatie uit te wisselen en kennis te delen. Daarnaast waren er meerdere thematische overleggen, al dan niet met de volledige groep.

## Bevraging van de bewoners met betrekking tot de groenaanleg van de gemeenschappelijke delen

In 2017 werd gestart met de bevraging van de huurders waarbij er gemeenschapsgroen aanwezig is.

Het uitgangspunt van het overleg is in dialoog gaan met de huurders en hen bevragen hoe zij de aanleg zien, wat er anders en beter kan, voor welk onderhoud ze zelf willen instaan, ...

In 2017 werden 4 'complexen' bevroegd. Heel veel huurders toonden initiatief om een deel van de tuin of de verharding zelf te onderhouden, hetgeen voor de huurlasten een goede zaak is.

In de volgende jaren zullen stelselmatig de andere complexen aan bod komen.

## KLACHTENMANAGEMENT

Het klachtendecreet geeft alle sociale huurders het recht om kosteloos een klacht in te dienen tegen handelingen van een sociale verhuurder.

Eerst moet hij zijn klacht aan de verhuurder zelf richten.

Pas in tweede instantie, wanneer die klacht geen gevolg of gehoor krijgt, kan men een beroep doen op de Vlaamse Ombudsdienst.

De Vlaamse Ombudsdienst onderzoekt eerst de ontvankelijkheid van een klacht. Is ze ontvankelijk, dan zal hij de klacht grondig onderzoeken, en ook de sociale verhuurder contacteren om een volledig beeld te krijgen van de problematiek. Daarna bemiddelt de Ombudsdienst om overeenstemming te bereiken tussen beide partijen, en herhaling van de problemen in de toekomst te vermijden.

In 2017 werden 19 klachten ingesteld, waarvan 14 ontvankelijk werden verklaard.

Deze klachten gingen over:

- een te lange behandelingstermijn: 8
- een foutieve beslissing: 3
- een onheuse bejegening: 3

Daarnaast is er in welbepaalde gevallen ook de mogelijkheid om verhaal in te dienen.

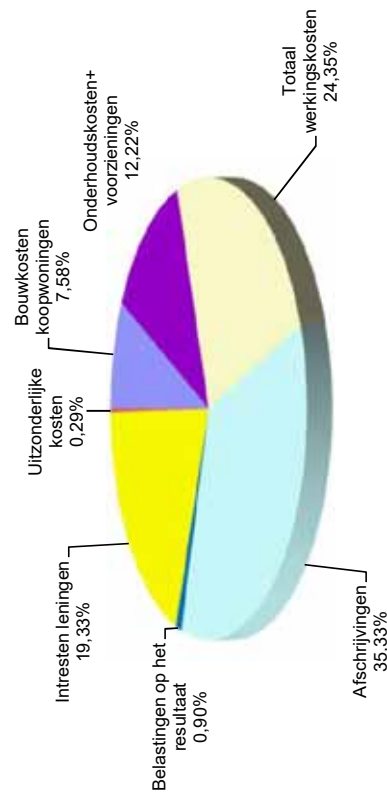
In 2017 werd 3 keer een verhaal gedaan tegen een beslissing van de GMH.

## KOSTEN

60	Bouwkosten koopwoningen	758 140,61
611	Onderhoudskosten	1 227 332,55
636	Voorziening groot onderhoud	-5 634,00
61	Werkingskosten	497 146,43
62	Personeelskosten	1 206 959,92
64	Onroerende voorheffing en andere belastingen	688 057,25
634	Niet-recupereerbare huurachterstel	42 337,64
630	Afschrijvingen	3 532 935,13
65	Financiële kosten	1 932 748,02
664	Uitzonderlijke kosten	28 876,72
67	Belastingen op het resultaat	89 603,38

Totaal : 9 998 503,65

## KOSTEN



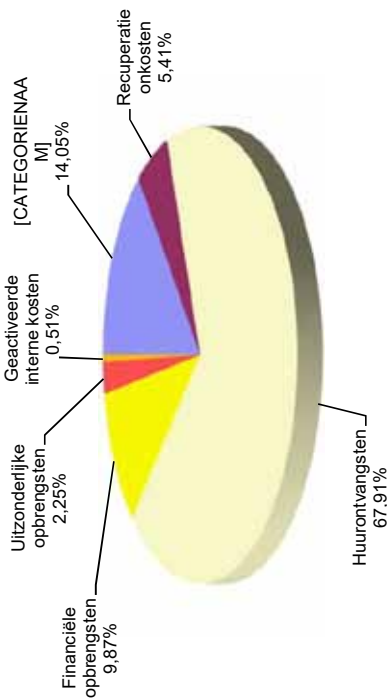
## OPBRENGSTEN

706	Verkopten koopwoningen	866 895,70
763	Verkopten huurwoningen aan zittende huurders	767 956,18
704	Vergoed. ond. gemeenschapp. delen, liften en CV	347 536,64
740	Bedrijfssubsidies	166 024,21
747	Recuperatie adm.onkosten	62 855,50
746	Onroerende voorheffing terugbetaald door kopers	583,32
749	Schadevergoeding verzekering, wederverkoop	52 635,63
700	Huuropbrengsten woningen	7 596 955,70
701	Huuropbrengsten andere onroerende goederen	306 834,46
742	Meerwaarde op handelsvorderingen	1 250,00
724	Geactiveerde interne architectkosten	59 919,95
75	Financiële opbrengsten (incl. afboeking subsidies)	1 016 569,58
780	Onttrekk. a/d uitgestelde belast.m.b.t. subsidies	39 256,60
789	Onttrekk. a/d belastingvrije reserves	93 390,25
764	Uitzonderlijke opbrengsten	261 586,74

Totaal : 11 640 250,46

**WINST: 1 641 746,81**

## OPBRENGSTEN





**Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting te Beveren**  
 Resultaat boekjaar 2017

**KOSTEN**

**OPBRENGSTEN**

60	Bouwkosten koopwoningen	758 140,61	700 Huuropbrengsten woningen	7 596 955,70
610	Kantoor - en administratiekosten	113 571,23	701 Huuropbrengsten andere onroerende goederen	306 834,46
611	Onderhoud en herstellingen	1 227 332,55	703 Vergoeding huurlasten (andere dan onderhoud)	19 779,50
612	Aankopen water, electriciteit	85 169,16	704 Vergoeding huurlasten (onderhoud en andere diensten)	257 255,87
613	Verzekeringskosten	90 874,50	705 Vergoeding huurlasten (leveringen elektriciteit, water)	46 452,90
614	Kosten van akten en gerechtskosten	40 615,69	707 Vergoeding onderhoud en herstel	24 048,37
615	Diverse kosten	53 380,28		
616	Beheerskosten VMSW	49 024,73		
618	Zippenningen voorzitter en bestuurders	64 510,84	706 Verkopen koopwoningen	866 895,70
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1 212 929,13	724 Geactiveerde interne architectkosten	59 919,95
630	Afschrijvingen	3 532 935,13	740 Bedrijfssubsidies	166 024,21
634	Waardeverminderingen handelsvorderingen	42 337,64		
635	Voorziening voor pensioenen	-5 969,21	745 Recuperatie kosten koopwoningen	1 250,00
636	Voorziening groot onderhoud (terugneming)	-5 634,00		
64	Onroerende voorheffing en andere belastingen	688 057,25	746 Onroerende voorheffing terugbetaald door kopers	583,32
65	Financiële kosten (intresten leningen opbouw woningen e.a. fin. kosten)	1 932 748,02	747 Recuperatie kosten (herstellingen, schatting...)	62 855,50
66	Uitzonderlijke kosten	28 876,72	749 Schadevergoedingen (verzek., vroegtijd.wederverkoop, OV)	52 635,63
67	Belastingen op het resultaat	89 603,38	75 Financiële opbrengsten (kapitaal- en intrestsubsidies)	1 016 569,58
			763 Meerwaarden op verkoop huurwoningen	767 956,18
			764 Uitzonderlijke opbrengsten	261 586,74
			780 Onttrekking a/d uitgestelde belastingen m.b.t. subsidies	39 256,60
			789 Onttrekking a/d belastingvrije reserves	93 390,25
	<b>TOTAAL KOSTEN :</b>	<b>9 998 503,65</b>	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN :</b>	<b>11 640 250,46</b>
			<b>WINST VAN HET BOEKJAAR :</b>	<b>1 641 746,81</b>

## COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

---

Commentaar op de jaarrekening

[Activiteiten van onze vennootschap over het boekjaar van 01/01/2017 en eindigend op 31/12/2017 in navolging van art.96 van het Wetboek van vennootschappen.](#)

Het boekjaar 2017 wordt afgesloten met een te bestemmen boekhoudkundige winst van € 1.641.746,81.

De omzet van de onderneming met betrekking tot de huurwoningen inclusief vergoeding huurlasten steeg van € 8.022.374,47 naar € 8.251.326,80. In de totale omzet zit ook nog de omzet van de koopwoningen ten bedrage van € 866.895,70 vevat.

De diverse bedrijfsopbrengsten zijn gestegen met € 110.499,99. Deze stijging is o.a. te wijten aan de subsidie voor FS3-leningen, een ontvangen subsidie van de VMSW en een stijging van de recuperatie herstellingskosten bij einde huur. Daarentegen is er een daling van de schadevergoeding bij wederverkoop. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn eveneens gestegen met € 46.506,60. Dit is volledig te wijten aan het feit dat onze GHM meer huurwoningen verkocht heeft.

De recurrente financiële opbrengsten zijn gestegen met € 467.310,79. Dit is enerzijds het gevolg van het nieuwe financierings-systeem (FS3) waarbij de intrestsubsidies gestegen zijn met € 72.624,25 en anderzijds het uitboeken van de kapitaalsubsidie met betrekking tot de verkoop van de woningen in Doel in 2009/2010 (€ 379.308,53).

De belangrijkste kostensoorten van de onderneming situeren zich op het vlak van de afschrijvingen (€ 3.532.935,13), intresten op leningen (€ 1.932.748,02), kosten van het onderhoud van het patrimonium (€ 1.227.332,55), personeelskosten (€ 1.212.929,13) en de onroerende voorheffing (€ 707.883,34).

Het eigen vermogen van de vennootschap is dit jaar gestegen met € 1.220.383,64. De stijging is enerzijds te wijten aan de toevoeging van de winst van dit boekjaar en anderzijds een afname ten gevolge van de afboeking van de kapitaalsubsidies met betrekking tot de verkochte woningen in Doel (2009/2010). Het kapitaal bleef ongewijzigd.

Het vreemd vermogen is afgenomen met € 1.138.789,89 omwille van een daling van het uitstaand kapitaal bij de VMSW aan lopende kredieten.

Voor de eerste keer sinds jaren is de GMH niet verlieslatend uit de gewone bedrijfsuitoefening. Vorige jaren was het voor de GMH belangrijk om koopwoningen te bouwen om zo een positief boekhoudkundig resultaat te bekomen. Door een betere en efficiëntere werking van de GMH kijken wij dit jaar terug op een goed resultaat.

[Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die tijdens of na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden.](#)

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar voorgedaan.

[Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden](#)

Eind 2012 heeft onze Raad van Bestuur beslist geen voorziening aan te leggen met betrekking tot de vordering van aannemer Vandebussche N.V. omdat de uitkomst van deze procedure momenteel niet kan worden ingeschat. Op 25 oktober 2013 is de vordering van de tegenpartij volledig afgewezen door de rechtbank van eerste aanleg. Ondertussen werd er hoger beroep aangetekend door Vandebussche N.V. en door Meta Architectuurbureau. Eind september 2016 besliste het hof van beroep de zaak te verdagen en een gerechtsdeskundige aan te stellen. Er werd een gerechtsdeskundige aangesteld in 2017, doch werd er geen wijziging van standpunt ingenomen.

Begin 2016 werd onze aannemer Bouwcentrale Modern failliet verklaard. Eind 2015 heeft onze SHM nog 2 werven voorlopig opgeleverd en één werf juist gestart. Onze SHM heeft de toepassing van de ambtshalve maatregel betekend aan de curator, met name de eenzijdige verbreking met inhouding van de borg en dit voor de 3 werven. In 2017 zijn er 2 borgen vrijgegeven voor een bedrag van € 176.320. Voor een derde werf waarvoor geen vrijgave verkregen werd heeft onze Raad van Bestuur beslist om geen juridische procedure te starten omwille van het geringe bedrag zijnde € 13.570.

#### Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling gebeurd.

#### Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Niet van toepassing.

#### Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Niet van toepassing.

#### Gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten

Als erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting beroep doen op kredietverlening via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze treedt op als bank – zowel naar rekening-courant als leningen toe – zodat er slechts beperkt beroep dient te worden gedaan op de diensten van privé-banken.

#### Beloningspakket van de directeur

Overeenkomstig artikels 11 en 13 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten dient het beloningspakket van de directeur kenbaar gemaakt te worden in het jaarverslag. De directeur ontvangt een loon in de salarisschaal A213 (min. 38.030,00 €/max. 54.780,00 €). Het beloningspakket omvat eveneens vakantiegeld, een eindejaarstoelage en een groepsverzekering van het type “vaste lasten”.

## TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

---

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 06 februari 2001);

Gelet op het artikel 30 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 29 februari 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 5 maart 2012 onder het nummer 12057128:

Bevestigen hierbij de Raad van Bestuur en de commissaris - revisor dat tijdens het dienstjaar 2017, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid hebben de Raad van Bestuur en de commissaris - revisor vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

## REMUNERATIEVERSLAG

---

Volgens de nieuwe wet van 3 september 2017 (artikel 100, § 1, 6°/3 van het Wetboek van vennootschappen) moet een overzicht op individuele basis bij de jaarrekening gevoegd worden met vermelding van het bedrag van de remuneratie en andere betaalde voordelen die aan de bestuurders wat betreft hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar werden toegekend.

Zitpenningen tijdens het boekjaar 2017:

Mevrouw Ann Cools	€ 12.463,24
De heer Patrick Peeters	€ 6.030,60
Mevrouw Eveline Moortgat	€ 5.628,56
De heer Marc De Mayer	€ 5.226,52
De heer Maarten Heyrman	€ 3.819,38
De heer Louis Engels	€ 3.819,38
Mevrouw Chantal Van Gassen	€ 1.809,18
De heer Luc Maes	€ 1.608,16
De heer Erik Blommaert	€ 1.608,16
De heer Jozef Verhulst	€ 1.809,18
Mevrouw Liesbeth De Groof	€ 1.608,16
Mevrouw Claire Gillis	€ 1.407,14
Mevrouw Kristel Janssens	€ 1.608,16
De heer Franky Van Havere	€ 1.809,18
Mevrouw Pia De Monie	€ 1.608,16
De heer Mario Schelfhout	€ 1.608,16

## TOESTAND VAN HET KAPITAAL

---

Aandeelhouder	Ingeschreven aandelen	Ingeschreven kapitaal (euro)	Kapitaal (euro)	Kapitaal nog te storten (euro)
Vlaams Gewest	470	5.828,00	1.457,00	4.371,00
Prov O-VI	470	5.828,00	1.457,00	4.371,00
Beveren	6.412	79.508,80	61.343,16	18.165,64
Kruikeke	967	11.990,80	2.997,70	8.993,10
Temse	300	3.720,00	930,00	2.790,00
Sint-Niklaas	200	2.480,00	620,00	1.860,00
OCMW Kruikeke	2.096	25.990,40	25.990,40	0,00
Totaal	10.915,00	135.346,00	94.795,26	40.550,74