

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting CV
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
03/ 750 95 30
www.huisvesting-beveren.be
info@gmhbeveren.be

JAARVERSLAG 2020

Beveren, 21 mei 2021

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 2020.

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 2020, 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	12
Afgeronde projecten	12
Huurwoningen	12
Koopwoningen	12
Energetische renovaties	12
Verdergezette projecten	13
Huurwoningen	13
Projecten in ontwerpfase	13
Huurwoningen	13
Koopwoningen	13
Gemengde projecten	13
Infrastructuurprojecten	14
Renovatieprojecten	14
Vastgoed	14
Kandidaat-kopers	14
Verkoop van sociale koopwoningen	15
Verkoop van sociale huurwoningen	16
Verkoop/aankoop van grond en kosteloze overdracht van gronden	17
Voorkooprecht en recht van wederinkoop	17
Inventaris onbebouwde percelen	18
Kandidaat-huurders	19
Nieuwe inschrijvingen	19
Typering kandidaten	20
Kandidaat-huurders volgens leeftijd	20
Kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte	20
Verhuur	21
Nieuwe verhuringen	21
Aantal weigeringen	22
Doelgroepenbeleid voor nieuwe verhuringen	22
Versnelde toewijzingen	23
Typering huurders	24
Huurders volgens inkomenscategorie	24
Huurders volgens leeftijd	24
Huurders volgens gezinsgrootte	25
Huurprijs	25
Leegstand	26
Verbreking huurcontracten	27
Onbeheerd nalatenschap	27
Achterstal	27

Opvolging achterstal	28
Aanmaningsbrief	28
Verzoening	28
De 7-dagenbrief	28
Aanmelding CAW	29
Gerechtelijke procedure	29
Domiciliefraude	30
Sociale dienst en leefbaarheid	30
Meldingen	30
Huisbezoeken en sociale gesprekken	31
CAW	31
Woonzorgen en geestelijke gezondheidszorg (GGZ)	31
Multidisciplinair overleg	31
Uitgelicht	32
Covid-19	32
Iedereen mee - tevredenheidsmeting woning en woonomgeving	32
Klimaattraject 2050 - Work in progress	33
Samenlevingsopbouw	34
Samenwerkingsverbanden verankerd	34
Een nieuwe huurprijs	35
Een nieuwe software	35
En heel veel mensen over de vloer	36
GLOBO	36
Visitatie	36
Klachtenmanagement	37
Cijfers uit de jaarrekening	38
Commentaar op de jaarrekening	40
Toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	42
Remuneratieverslag volgens artikel 100, §1, 6°/3 van het wetboek van vennootschappen	43
Toestand van het kapitaal	43



Voorwoord

Beste lezer

Op 16 januari 2020 wensten de leden van de raad van bestuur elkaar het beste toe en vooral een goede gezondheid voor het nieuwe jaar. Niemand die op dat ogenblik vermoedde, dat nauwelijks twee maand later de hele wereld in de ban zou zijn van een minuscuul organisme, dat in staat bleek ons hele doen en laten overhoop te gooien. Nu, meer dan een jaar later, maken we de balans op van 2020, een jaar om nooit meer te vergeten.

Als voorzitter ben ik enorm fier op de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting: het personeel heeft blijk gegeven van creativiteit en flexibiliteit en bleef niet bij de pakken zitten: Op geen enkel ogenblik werden de activiteiten gestaakt. Thuiswerk werd de regel. Aannemers werden ontvangen op een buitenlocatie. Geen enkele vergadering, ook niet van het directiecomité of van de raad van bestuur, werd geannuleerd: de mogelijkheden van het digitaal vergaderen werden ontdekt, en met steeds meer naturel gehanteerd.

Ondanks Covid-19 slaagde de GMH er in een bijzonder lucratief jaar te realiseren door de verkoop van achtentwintig nieuwbouwwoningen. Toch is jubelsfeer niet aangewezen, aangezien een dergelijke verkoop van woningen uitzonderlijk is en dus niet recurrent. Wel van structurele aard is de verhoging van de huurgelden die voortvloeit uit het opnieuw inschalen van de marktwaarde van onze woningen en de energierecorrecties bij sommige.

Anderzijds staan de komende jaren zware maar broodnodige renovaties van de keukens en sanitaire voorzieningen van onze oudste woningen gepland, die de meerinkomsten als sneeuw voor de zon zullen doen smelten. Ook het traject om onze woningen te conformeren met de milieueisen van 2050 zal handenvol geld kosten.

Tezelfdertijd kwam via het politieke spoor een totaal andere uitdaging de richting van de sociale woonsector uit. Onze voogdijminister, Matthias Diependaele, startte in september 2020 met de uitvoering van het regeerakkoord, waarin gestipuleerd wordt dat in elke gemeente nog slechts één sociale huisvestingsmaatschappij actief mag zijn. Dat betekent dat sociale koopmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, en 'gewone' sociale huisvestingsmaatschappijen zullen moeten defuseren en fuseren om die doelstelling te bereiken.

Ondertussen sluipt enige nervositeit in bij de betrokken actoren, omdat de wetgever weinig ruimte voorzien heeft om te participeren in een proces dat de eigen toekomstige werkomstandigheden zal bepalen.

We kunnen alleen hopen dat voldoende tijd zal genomen worden om dit fusietraject tot een goed einde te brengen, om juridisch alles te doen kloppen, om financieel een eerlijk evenwicht te zoeken tussen fusiegenoten, om de toewijzingsregels op een doordachte manier naar elkaar toe te laten groeien, met respect voor een organisatie die al meer dan 100 jaar haar deugdelijkheid heeft bewezen...

En dat we ondertussen verder kunnen bouwen aan kwaliteitsvolle woningen voor onze kandidaat-huurders...

Ann Cools
voorzitter

Raad van Bestuur

Naam	Vertegenwoordiger van	Datum Aanstelling
Ann Cools, voorzitter, lid DC	Beveren	17 mei 2013
Marc de Mayer, ondervoorzitter, lid DC	OCMW Kruikeke	17 mei 2013
Greta Brys	Kruikeke	17 mei 2019
Davy De Belie	Beveren	17 mei 2019
Maarten Heyrman	Beveren	21 mei 2010
Ine Lemmens, lid DC	Beveren	17 mei 2019
David Van de Vijver, lid DC	Beveren	21 november 2019
Eveline Moortgat, lid DC	Beveren	16 mei 2014
Guy Tindemans	Beveren	17 mei 2019
Guido Paelinck	Kruikeke	17 mei 2019
Dirk Ruymbeke	Kruikeke	17 mei 2019
Annelies Van de Vyver	Beveren	17 mei 2019
Johan Smet, lid DC	Beveren	17 mei 2019

In 2020 kwam het directiecomité 21 keer samen.

In 2020 kwam de raad van bestuur 11 keer samen.

Medewerkers

Karin Beeldens, directeur

Evelien Beeldens (tijdelijk vervangen door Yentl De Herdt vanaf 17 augustus 2020)

Conny Bruyland

Hilde Buytaert

Katrien Certyn

Peggy De Munck

Annick De Ryck

Conny Herremans

Mady Jacobs

Isabelle Joris

Els Lauwers

Didier Poppe

Imke Temmerman

Tamara Van Achter

Nancy Van Bogaert

Sofie Van de Velde

Stefan Van Raemdonck

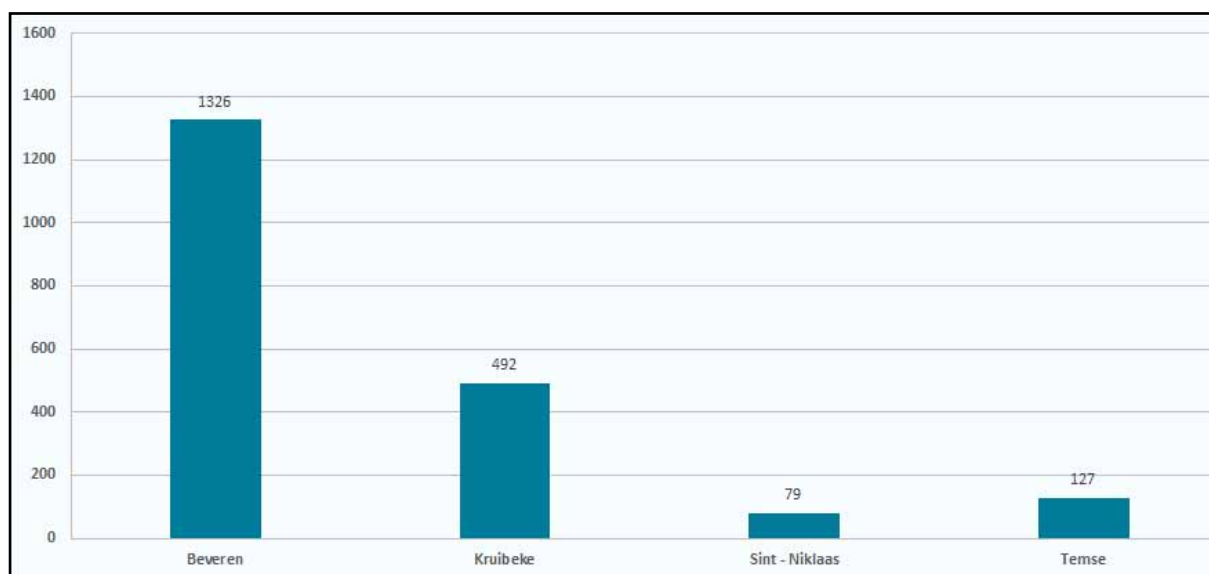
Fabio Weyers

Patrimonium

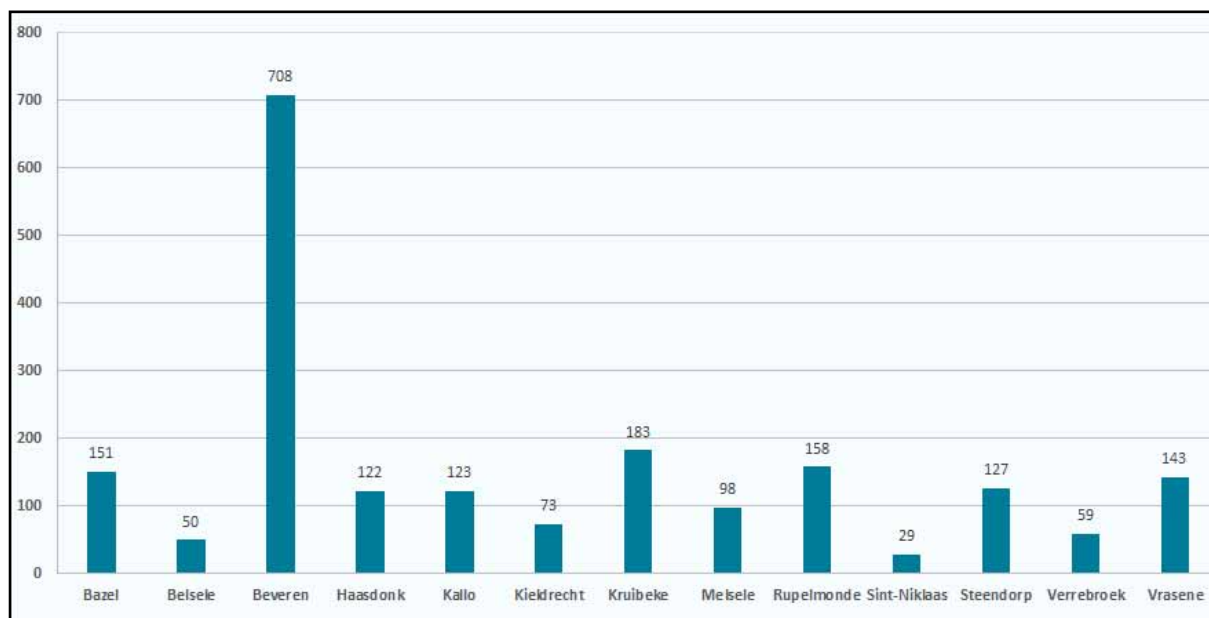
Op 31 december 2020 bestaat het patrimonium van de GMH uit 2.024 woningen.

Aantal huurwoningen per gemeente

Onze huisvestingsmaatschappij verhuurt woningen in Beveren, Kruibeke, Sint-Niklaas en Temse. Het grootst aantal huurwoningen situeert zich in Beveren met 1.326 woningen. In Kruibeke zijn er 492 woningen, in Sint-Niklaas 79 woningen en in Temse 127 woningen (zie figuur 1). Een verdeling naar deelgemeenten wordt weergegeven in figuur 2.



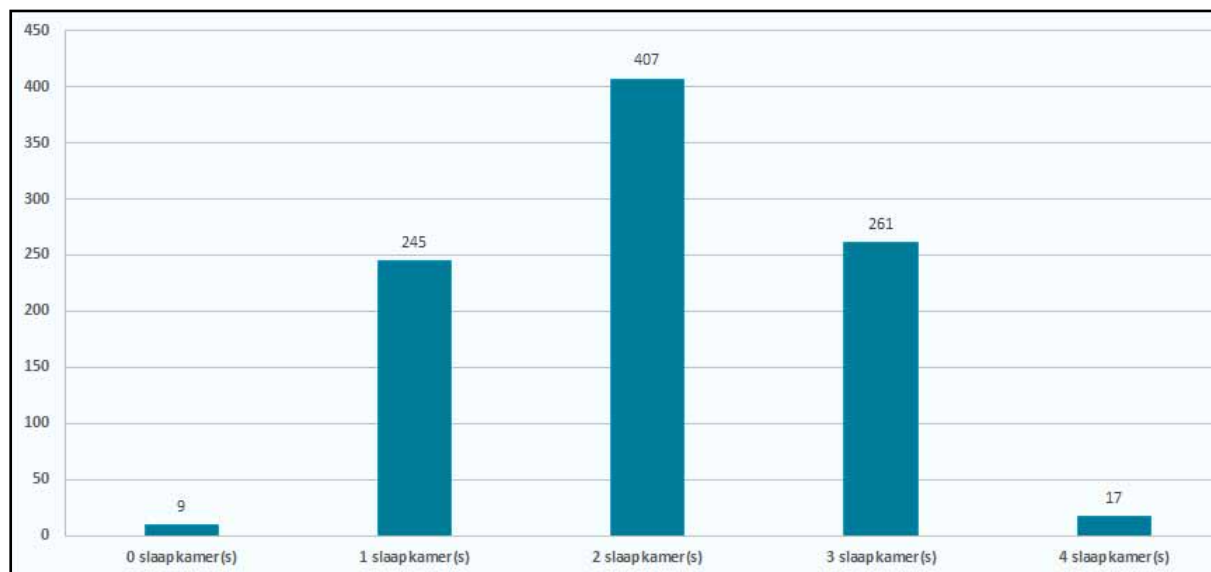
Figuur 1: aantal woningen per gemeente



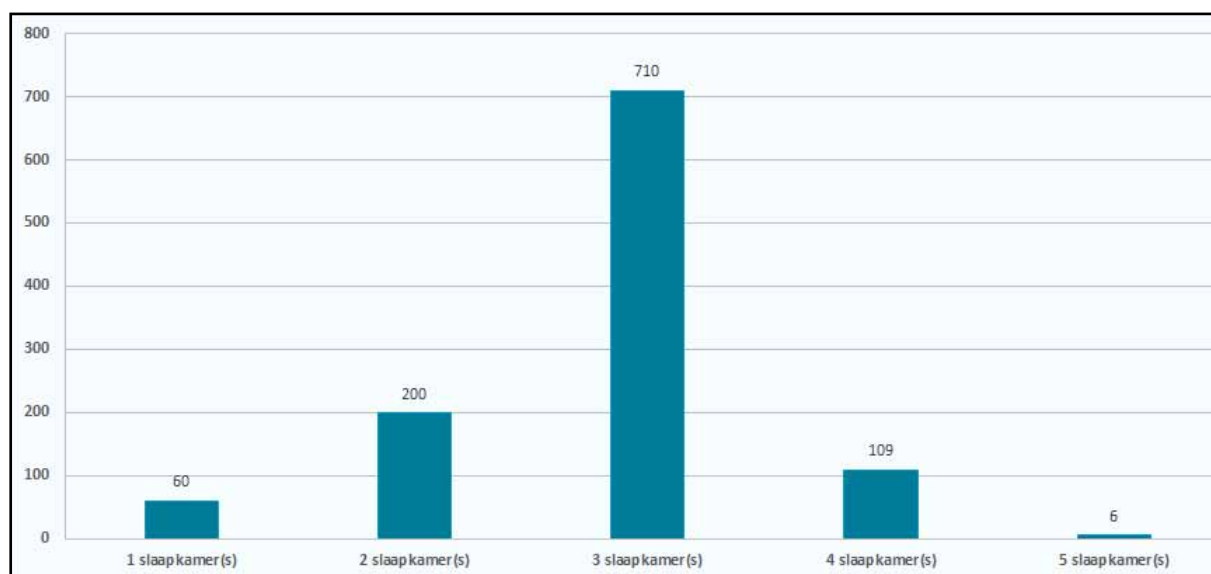
Figuur 2: aantal woningen per deelgemeente

Aantal huurwoningen per type

Op 31 december 2020 bestaat ons patrimonium uit 939 appartementen en 1.085 woningen. Een opsplitsing naar de verschillende types (aantal slaapkamers) geeft deze verdeling:



Figuur 3: appartementen

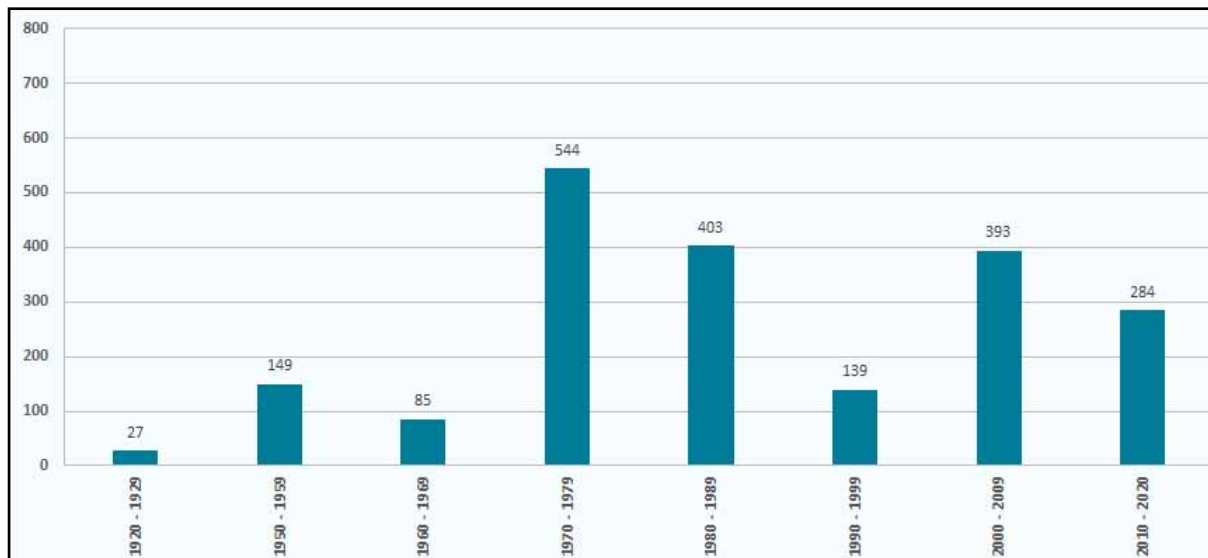


Figuur 4: woningen

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.



figuur 5: woningen volgens bouwjaar

Aantal garages

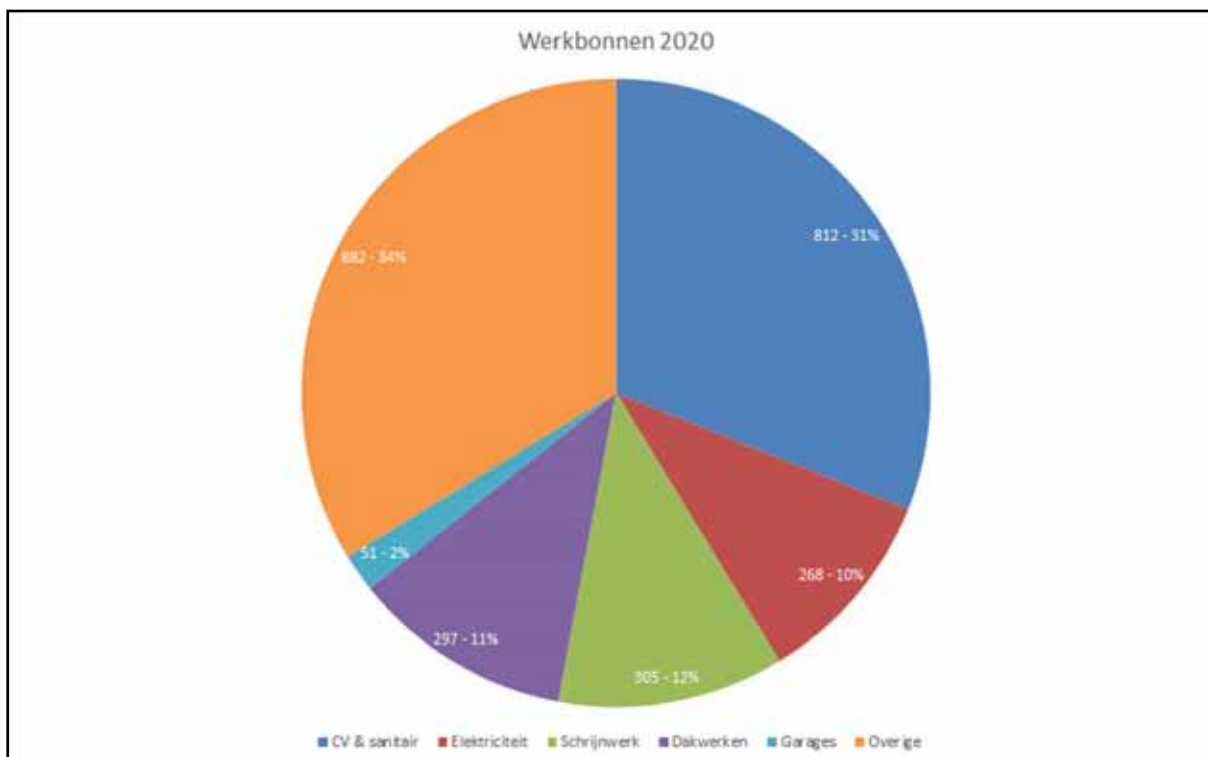
De GMH verhuurt ook garages. Deze zijn soms gekoppeld aan een concreet bouwproject, maar soms worden deze individueel verhuurd. Bij de verhuur gaat de voorkeur uit naar huurders van de GMH die nog geen garage of staanplaats hebben.

De GMH heeft in de verschillende gemeenten volgend aantal garages:

Bazel	10
Belsele	34
Beveren	335
Kallo	87
Kieldrecht	19
Rupelmonde	33
Steendorp	81
Vrasene	32
Totale aantal garages	631

Onderhoud en herstellingen

In 2020 ontvingen we 2.706 meldingen, waaruit 2615 werkbonnen gemaakt werden voor verschillende zelfstandige aannemers. Daarvan gingen er 113 naar de sociale economie. Onderstaande grafiek geeft een verdeling van het aantal werkbonnen naargelang het soort werk.



figuur 6: aantal werkbonnen naargelang soort werk

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

	Cv/sanitair	Elektriciteit	Schrijnwerk	Dakwerken	Garagepoorten	Overige
2012	992	180	144	179	57	743
2013	1.081	205	303	219	67	326
2014	1.131	235	501	319	63	357
2015	1.245	285	516	291	69	308
2016	1.260	234	446	202	37	309
2017	1.403	232	288	203	52	387
2018	1.251	276	269	237	37	485
2019	1.077	221	264	196	50	418
2020	812	268	305	297	51	882

We stellen vast dat het aantal werkbons in zijn totaliteit in dezelfde lijn als de vorige jaren ligt.

We bemerken dat het aantal werkbons 'cv/sanitair' lager ligt dan de vorige jaren en 'overige' hoger ligt dan de vorige jaren. Dit is een gevolg van de indelingsmethode die onze nieuwe software hanteert: als een werkbon diverse werken bevat, is er slechts 1 categorisering mogelijk. In de vorige software konden de verschillende onderdelen opgedeeld worden in verschillende categorieën.

Projecten

In 2020 werden verschillende projecten opgestart, verdergezet of afgerond. We geven een overzicht naar de verschillende types: nieuwbouw huurwoningen, nieuwbouw koopwoningen en renovaties.

Afgeronde projecten

Huurwoningen

In 2020 er werden geen nieuwe huurwoningen opgeleverd. Er werden wel nieuwe werven opgestart (zie verder).



Ontwerper	Eigen architect GMH Katrien Certyn
Aannemer	Recon Bouw
Aanbesteding	25 januari 2018
Aanvang werf	15 oktober 2018
Bestelbedrag	€ 1.575.129,46
Datum voorlopige oplevering	21 januari 2020

Koopwoningen



Ontwerper	3D-architecten
Aannemer	Bouwonderneming Damman
Aanbesteding	7 juni 2018
Aanvang werf	25 februari 2019
Bestelbedrag	€ 2.171.281,81
Datum voorlopige oplevering	19 juni 2020

Vrasene - Smisstraat – Bouw van 12 koopwoningen
Kieldrecht – Kastanjelaan – Bouw van 15 koopwoningen

Energetische renovaties

Beveren en Bazel – Plaatsen van dakisolatie bij 40 huurwoningen en 47 huurappartementen

Ontwerper	Eigen architect GMH – Katrien Certyn
Aannemer	Van Den Bosch – De Keersmaeker bvba
Aanbesteding	28 mei 2019
Aanvang werf	26 augustus 2019
Bestelbedrag	€ 313.836,03
Datum voorlopige oplevering	10 maart 2020

Verdergezette projecten

Huurwoningen

Beveren – Viergemeet – Bouw van 81 huurappartementen



Ontwerper	3D-architecten
Aannemer	Recon Bouw
Aanbesteding	11 juni 2019
Aanvang werf	4 mei 2020
Bestelbedrag	€ 8.596.130,96
Datum voorlopige oplevering	24 april 2022

Melsele – Sabot – Bouw van 23 huurappartementen met ondergrondse garage



Ontwerper	A33
Aannemer	Cosimco
Aanbesteding	2 juni 2020
Aanvang werf	11 januari 2021
Bestelbedrag	€ 9.561.345,86 (inclusief werken OCMW en infrastructuur)
Datum voorlopige oplevering	11 januari 2023

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.

Huurwoningen

Melsele Dijkstraat	Bouw van 14 huurappartementen	ontwerper Meta Architectuur
Kruikeke Cauterhoek	Bouw van 52 huurappartementen	ontwerper 3D-architecten
Vrasene Smisstraat	Bouw van 20 huurappartementen en 12 seniorenwoningen	eigen architect GMH

Koopwoningen

Beveren Amerikaans Kamp	Bouw van 5 koopwoningen	ontwerper Bressers
Rupelmonde Graaf van Vlaanderenlaan	Bouw van 4 koopwoningen	ontwerper Leen Heyrman
Kallo Callamerenstraat	Bouw van 12 koopwoningen	ontwerper eigen architect GMH

Gemengde projecten

Beveren Floralaan	Bouw van 57 huurappartementen en 14 koopwoningen	ontwerper A2D Architecture en eigen architect GMH
Kruikeke Altena	Bouw van 29 huurappartementen en diverse private woningen	ontwerper 2DVW

Infrastructuurprojecten

Beveren Verrebroek	infrastructuur Floralaan woonuitbreidingsgebied	ontwerper Jouret Open Oproep 41 Vlaamse Bouwmeester
---------------------------	---	---

Renovatieprojecten

Kallo	Renovatie badkamers en keukens bij 14 huurappartementen	ontwerper eigen architect GMH
Beveren Engels Kamp	renovatie van meerdere huurwoningen	ontwerper Bressers
Beveren Ex. Van De Veldelaan 10	renovatie van 1 huurwoning	ontwerper eigen architect GMH
Beveren Floralaan	energetische studie	Power Factory
Beveren Project Aster	plaatsen zonnepanelen op meerdere daken	

Vastgoed

Kandidaat-kopers

Jaarlijks bouwt de GMH een aantal koopwoningen in verschillende gemeenten. De Vlaamse overheid reglementeert de verkoopprijzen en aan wie wordt verkocht.

In het kader hiervan worden wachtlijsten aangelegd per deelgemeente.

Op 31 december 2020 stond volgend aantal kandidaten op de wachtlijst:

Bazel	9
Beveren	66
Haasdonk	6
Kallo	24
Kieldrecht	16
Kruikeke	21
Melsele	32
Rupelmonde	11
Verrebroek	2
Vrasene	17

Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven op meerdere wachtlijsten.

Verkoop van sociale koopwoningen

In 2020 werden 3 groepen van sociale koopwoningen verkocht. Twee projecten situeren zich in Kruibeke en 1 project situeert zich in Beveren. Het gaat over 5 sociale koopwoningen in de Daalstraat in Bazel, 14 woningen in de Polderstraat in Kruibeke en 12 woningen in de Smisstraat en Koefering in Vrasene. Hieronder worden per project en per lot de verkoopprijzen weergegeven. De verschillen in verkoopprijs situeren zich voornamelijk in de oppervlakte van het terrein, de oppervlakte van de woning...

Bazel, Daalstraat, 5 koopwoningen, verkoopprijzen incl. grond en BTW:

Nr 8	€ 205.615,20
Nr 10	€ 171.822,80
Nr 12	€ 171.310,80
Nr 14	€ 171.003,60
Nr 16	€ 193.227,60

Kruibeke, Polderstraat, 14 koopwoningen, verkoopprijzen incl. grond en BTW:

Nr 40	€ 276.821,20
Nr 42	€ 216.208,40
Nr 44	€ 216.208,40
Nr 46	€ 216.003,60
Nr 48	€ 215.901,20
Nr 50	€ 215.901,20
Nr 52	€ 273.750,80
Nr 54	€ 265.937,20
Nr 56	€ 215.901,20
Nr 58	€ 215.901,20
Nr 60	€ 215.901,20
Nr 62	€ 215.901,20
Nr 64	€ 215.901,20
Nr 66	€ 270.292,20

Vrasene, Smisstraat/Koefering, 12 koopwoningen, verkoopprijzen incl. grond en BTW:

Nr 38A	€ 196.342,80
Nr 38B	€ 196.342,80
Nr 40A	€ 196.342,80
Nr 40B	€ 196.342,80
Nr 42A	€ 196.342,80
Nr 42B	€ 196.342,80
Nr 1	€ 196.842,80
Nr 3	€ 196.854,80
Nr 5	€ 196.854,80
Nr 7	€ 196.854,80
Nr 9	€ 196.854,80
Nr 11	€ 196.854,80

Verkoop van sociale huurwoningen

Onze huisvestingsmaatschappij verkoopt huurwoningen om verschillende redenen: ze zijn moeilijk te verhuren en/of te renoveren, 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 nog wel beslissen om de sociale huurwoning te verkopen. Bovendien gelden er nog overgangsregels tot 31 december 2021.

Volgende woningen werden in 2020 verkocht omwille van onverhuurbaarheid:

- Kieldrecht, Tuinwijkstraat 9 voor € 146.000
- Beveren, Sint-Martenslaan 4 voor € 180.000
- Beveren, Sint-Martenslaan 2 voor € 190.000
- Beveren, Sint-Martenslaan 15 voor € 201.000
- Belsele, Molenwijk 16 voor € 203.000
- Rupelmonde, Robrecht De Frieslaan 35 voor € 194.000
- Rupelmonde, Robrecht De Frieslaan 29 voor € 162.000
- Kieldrecht, Tuinwijkstraat 5 voor € 152.000

Volgende woningen werden verkocht aan de zittende huurder:

- Beveren, Wilhelmietaan 16 voor € 190.000
- Beveren, Gaverlanddam 78 voor € 175.000

Verkoop/aankoop van grond en kosteloze overdracht van gronden

Verkoop perceeltjes/(rest)grond/overdracht openbaar domein:

- Sint-Niklaas, Pastoor Stepmanlaan 45 (1,92 m²) voor € 660 aan het gemeentebestuur van Sint-Niklaas
- Temse (Steendorp), Belgiëlaan (34,87 m²) voor € 8.717,50 aan de aanpalende verkavelaar
- Beveren, hoek Lindenlaan/Pastoor Steenssensstraat (14,89 m²): kosteloos aan de gemeente Beveren (overdracht naar openbaar domein)
- Kruibeke, Polderstraat, diverse voortuinen (1.503,45 m²), kosteloos aan de gemeente Kruibeke
- Kruibeke, Polderstraat, aankoop tuinstrook in kader van aanleg achterontsluiting koopwoningen (430,55m²) voor € 43.055,00 van de aanpalende eigenaars.

Verkoop grond:

- Melsele, Sabot – Grote Baan/Hazaarddam (732,26 m²), verkocht aan OCMW Beveren voor € 146.452

Aankoop gronden:

- Voortuinen Vrasene, Sportlaan (2.499,75 m²) van de gemeente Beveren (kosteloze overdracht)
- Melsele, Sabot – Grote Baan/Hazaarddam, (129,69 m²) gekocht van OCMW Beveren voor € 25.938
- Rupelmonde, Broekstraat 26+, 28+, 28 en 30 (930 m²) gekocht van de eigenaar voor € 360.000
- Kruibeke, O.L. Vrouwplein (2.488,50 m²) voor € 700.000 gekocht in onverdeeldheid (50/50) van het OCMW Kruibeke.

Voorkooprecht en recht van wederinkoop

Huisvestingsmaatschappijen hebben in welbepaalde gevallen een recht van voorkoop. Dit recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigten 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 opgenomen zijn in:

- het gemeentelijk leegstandsregister, vermeld in artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen
- het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen
- de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet
- woningen die niet werden gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn (het gaat hier over niet-conforme woningen die niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, zie artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen)
- woningen waarbij er vanuit de verkoopakte een eeuwigdurend voorkooprecht of recht van wederinkoop werd ingeschreven.

In 2020 werden er 40 voorkooprechten aangeboden en 5 rechten van wederinkoop.

Deze werden alle behandeld in het directiecomité en de raad van bestuur. Er werden op basis hiervan geen woningen ingekocht in 2020. Er werd wel beslist een koopwoning opnieuw in te kopen. De akte wordt verleden in 2021.

Inventaris onbebouwde percelen

Op 31 december 2020 heeft onze huisvestingsmaatschappij volgende bebouwbare gronden in eigendom.

Beveren	Albert Panisstraat 22	350,00 m ²
Beveren	Floralaan	8.643,60 m ²
Haasdonk	Hoek Zandstraat/Ropstraat	530,29 m ²
Melsele	Brielstraat/Waterhoenlaan	11.350 m ²
Melsele	Schoolstraat/Dijkstraat	1.510,78 m ²
Kieldrecht	Acacialaan/Beukenlaan	1.531,38 m ²
Kieldrecht	Kastanjelaan	5.020,84 m ²
Kieldrecht	Singel	535 m ²
Kieldrecht	Weverstraat	2.361,31 m ²
Vrasene	Koefering	15.136 m ²
Vrasene	Oude Dorpstraat 63-65	1.842,00 m ²
Verrebroek	Groothuiswijk	43.761 m ²
Bazel	Wijnakkershoek	7.667,00 m ²
Kruikeke	Altenasite	4.977 m ² (onverdeeldheid 50/50)
Kruikeke	Cauterhoek	19.500,00 m ²
Rupelmonde	Broekstraat (fase 2) + Broekstraat 38	1.268,84 m ²
Rupelmonde	Graaf Van Vlaanderen 11-17 en 16-22	1.375,00 m ²
Rupelmonde	Schaudries (Florimond Van Goeylaan)	7.336,00 m ²

Kandidaat-huurders

Nieuwe inschrijvingen

In 2020 schreven 254 nieuwe kandidaat-huurders zich in op de wachtlijst van de GMH. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt iets lager dan de voorbije jaren. Deze daling kan een gevolg zijn van de impact die Covid-19 heeft gehad.

2016	430
2017	461
2018	481
2019	411
2020	254

Op 31 december 2020 staan 2.118 kandidaten op de wachtlijst.
Totaal aantal kandidaten op de wachtlijst:

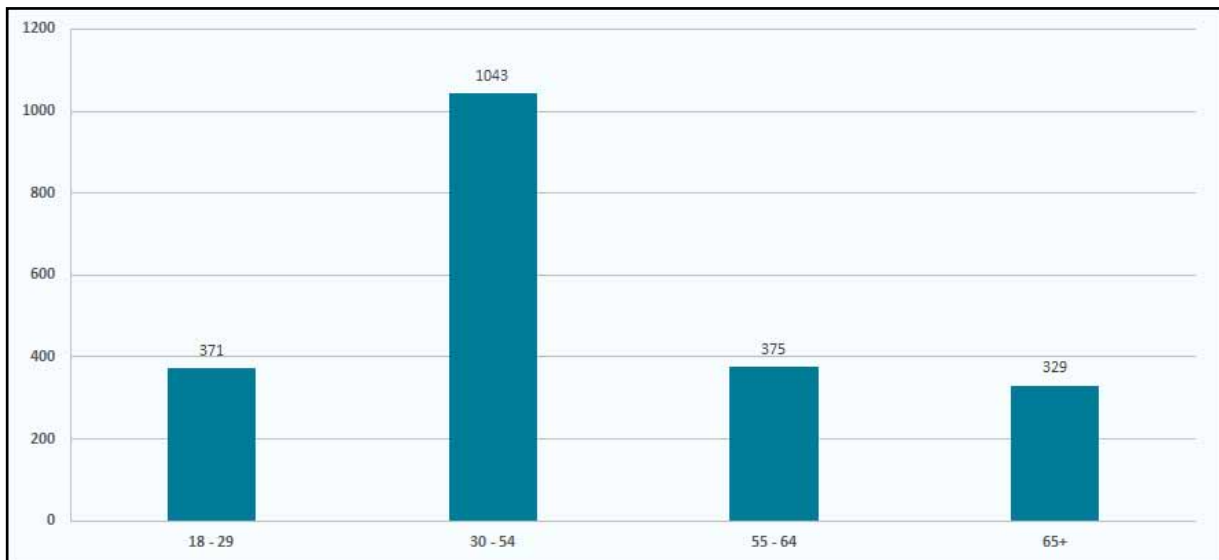
2016	1.920
2017	1.815
2018	2.105
2019	1.986
2020	2.118

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.

Typering kandidaten

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

Kandidaat-huurders volgens leeftijd

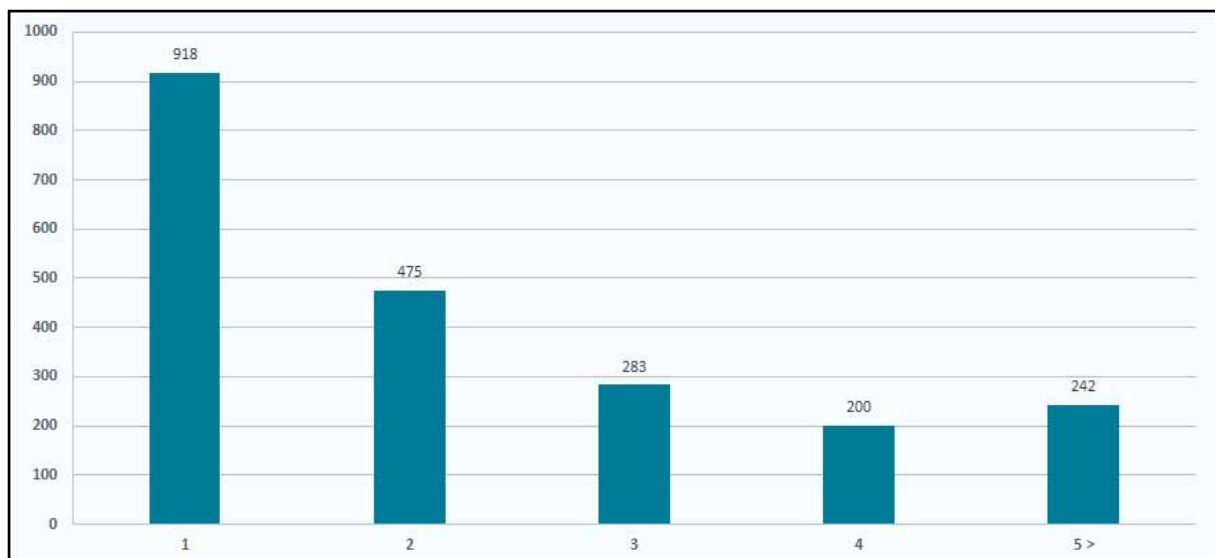


figuur 7: kandidaat-huurders volgens leeftijd

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.



figuur 8: kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte

Net zoals bij de huurders (zie verder) 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	1.260
Kruikeke	337
Sint-Niklaas	149
Temse	106
Buiten het werkgebied	266
Totaal aantal	2.118

60% van het aantal kandidaat-huurders komt uit Beveren.

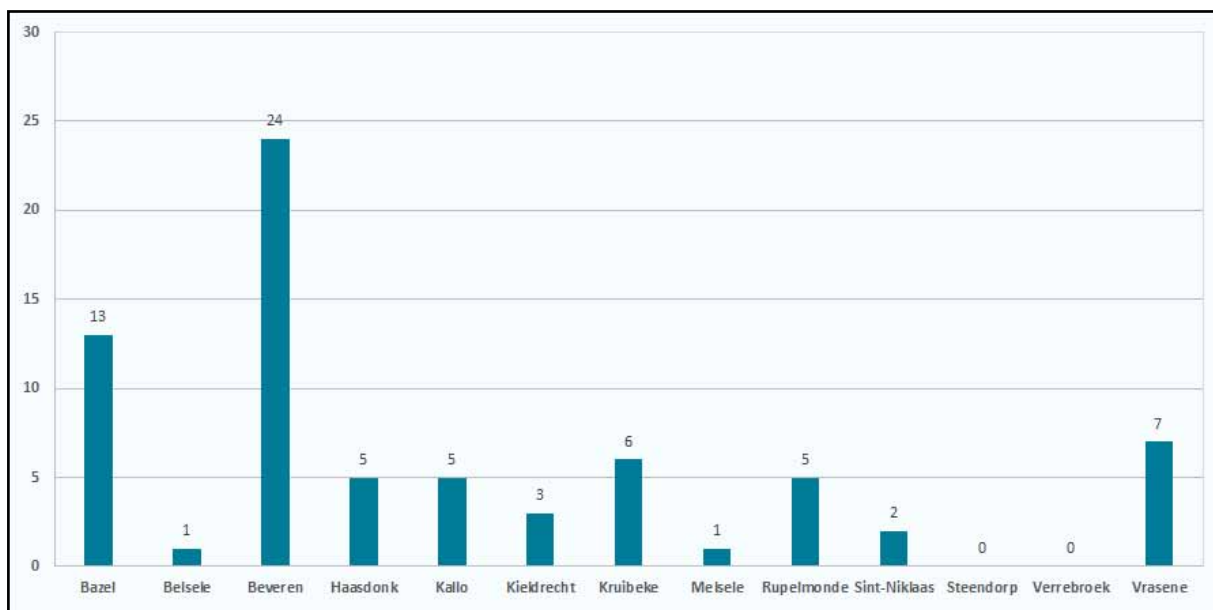
Verhuur

Nieuwe verhuringen

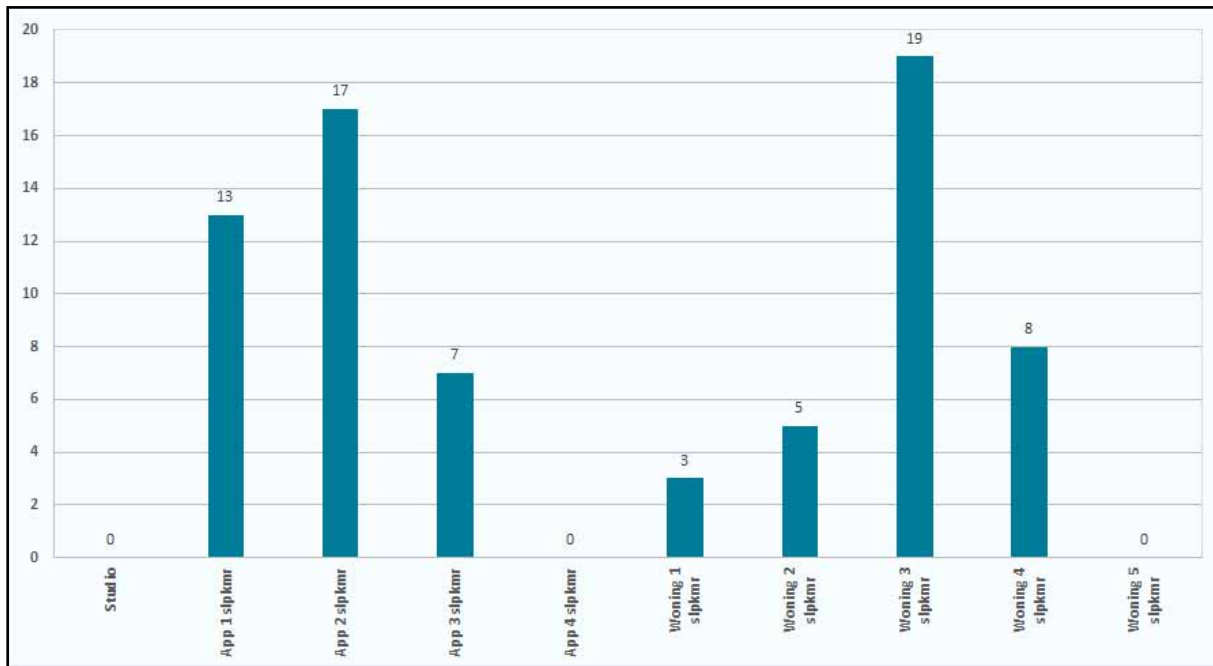
In 2020 werden 72 nieuwe huurcontracten afgesloten. Ook dit aantal is lager dan de voorbije jaren. Ook hier speelt de impact van Covid-19 een rol.

2016	184
2017	111
2018	103
2019	113
2020	72

In volgende grafieken volgt een overzicht van het aantal huurcontracten per deelgemeente (figuur 5) en het aantal huurcontracten afgesloten per woningtype (figuur 6).



Figuur 9: aantal huurcontracten per deelgemeente



Figuur 10: aantal huurcontracten afgesloten per woningtype

Van de 72 nieuwe verhuringen zijn er 23 interne mutaties.

Aantal weigeringen

Het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) 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: 124 toewijzingen werden geweigerd. Hiervan reageerden 27 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 2020, 172 woningen voor huurders die ouder zijn dan 65.
- Grote gezinnen: dat zijn gezinnen met 3 of meer kinderen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2020, 98 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

Voor Kruikeke 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 2020, 69 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 2020, 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 2020, 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 2020, 12 woningen voor huurders die ouder zijn dan 65.

Het KSH voorziet ook in een (absolute) voorrangregel voor een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke beperking, als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke beperking. Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke beperking. Kleinere ingrepen aan de woning, zoals handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche, zijn niet te kwalificeren als voldoende investeringen.

De GMH heeft, verspreid over haar patrimonium, 50 aangepaste woningen.

Van de 72 nieuwe verhuringen in 2020 gebeurden volgende verhuringen in het kader van bovengenoemde doelgroepen:

Vorbehouden voor ouder dan 65 jaar	9
Vorbehouden voor ouder dan 60 jaar	3
Vorbehouden voor ouder dan 75 jaar	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 de welzijns- of gezondheidsvoorziening (artikel 24§2).

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een andere verhuurder die hetzelfde toewijzingsysteem hanteert:

- het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW ten behoeve van een dakloze of een jongere die door het CAW wordt begeleid;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulantly intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem. Voor de toepassing van het sociaal huurstelsel wordt onder dakloze beschouwd: de persoon die niet over een eigen woonegelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft of tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat hem een eigen woonegelegenheid ter beschikking wordt gesteld.

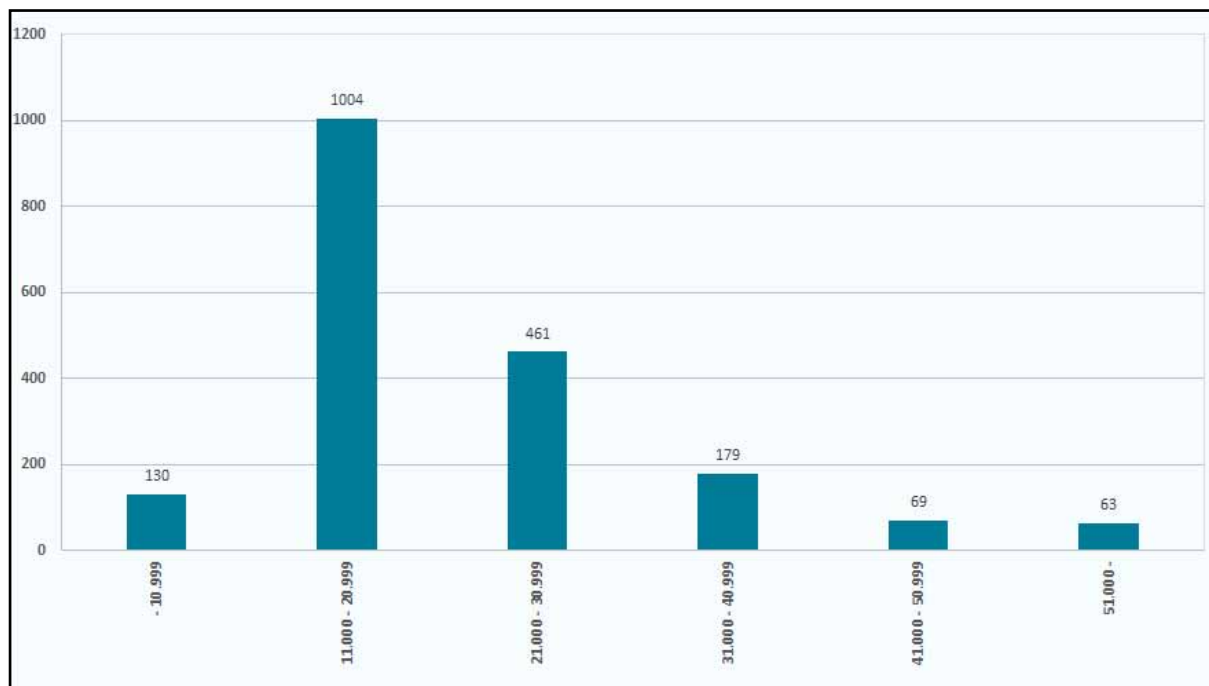
In 2020 waren er 5 vragen tot versnelde toewijzing van het OCMW Beveren en 1 van het OCMW Kruibeke. De kandidaat-huurder van deze laatste ging niet in op het aanbod.

Typering huurders

Voor de huidige huurders van de GMH volgt een overzicht volgens inkomenscategorie, de leeftijd en de gezinsgrootte in 2020.

Huurders volgens inkomenscategorie

We merken dat het inkomen van de grootste groep van huurders zich situeert tussen € 11.000 en € 21.000. Het gezinsinkomen is steeds het gezamenlijk belastbaar inkomen van het referentiejaar (2017).

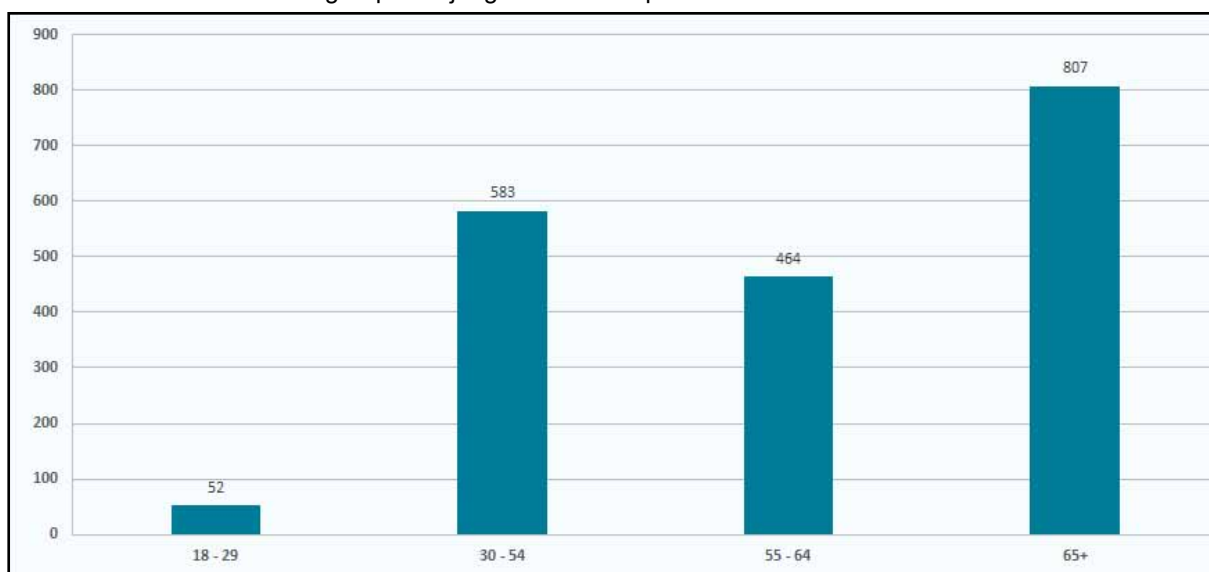


figuur 11: huurders volgens inkomenscategorie

Huurders volgens leeftijd

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

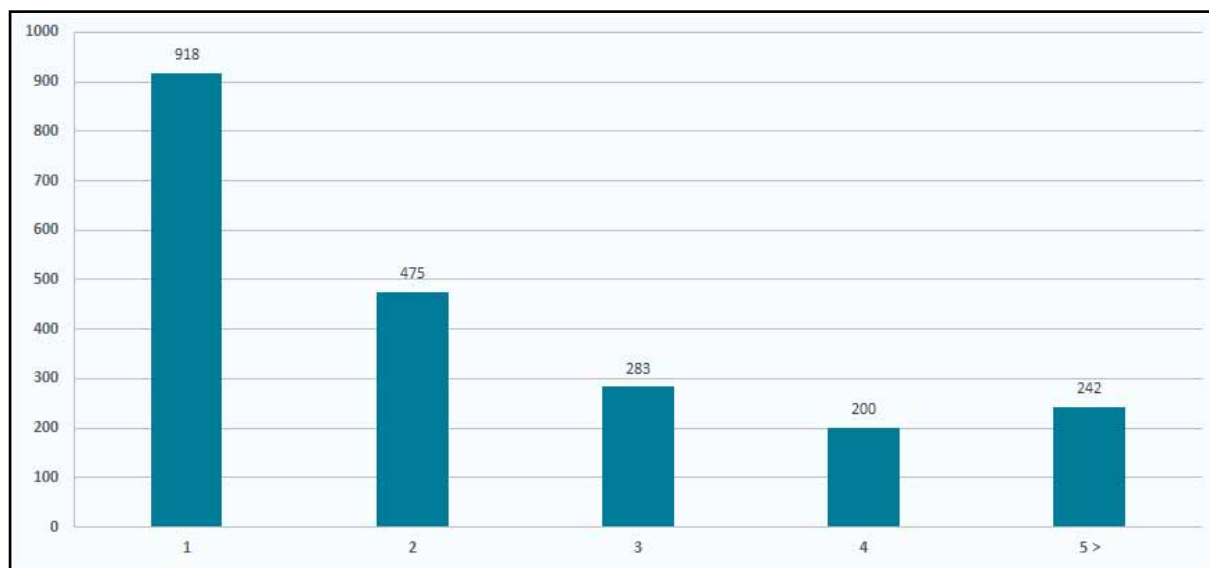
We merken een zeer kleine groep van 'jonge' huurders op.



figuur 12: huurders volgens leeftijd

Huurders volgens gezinsgrootte

De gezinsgrootte heeft betrekking op hoeveel personen een gezin telt. Onderstaande grafiek geeft het aantal personen per gezin weer.



figuur 13: huurders volgens gezinsgrootte

We merken dat het merendeel van de huurders alleenstaand is: 817 of bijna de helft van onze huurders. Terwijl het patrimonium van de GMH veel woningen heeft met 3 en meer slaapkamers.

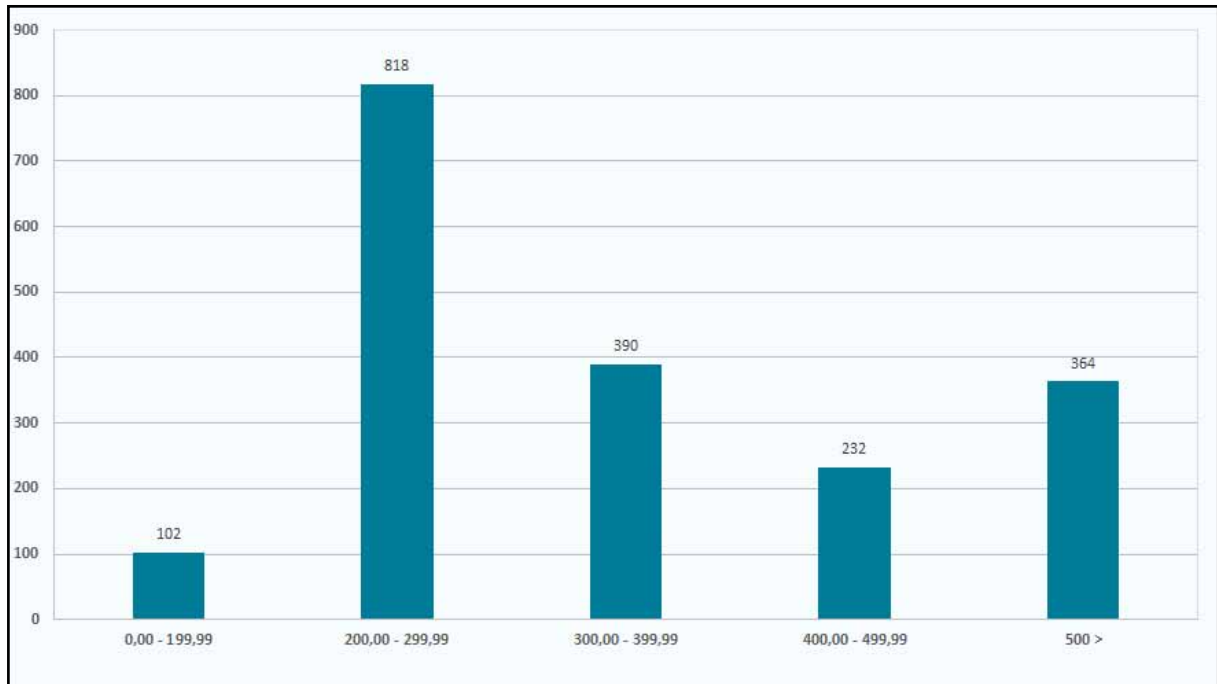
Huurprijs

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.

Deze marktwaarde wijzigde in 2020 volledig. Verderop in het jaarverslag wordt hier uitgebreider op ingegaan.

In principe is de basishuurprijs de verschuldigde huurprijs, maar het kaderbesluit voorziet een sociale korting. Uitgangspunt is dat de huurder maximaal 1/55e van zijn belastbaar inkomen aan huur mag besteden. Daarbovenop wordt een gezinskorting gegeven per persoon ten laste. Daarnaast wordt 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. Als laatste wordt de huurprijs aangepast aan de energetische waarde van de woning. Dit gaat om een verhoging van de huurprijs.

Onderstaande grafiek geeft de reële huurprijs van onze huurders weer.



figuur 14: huurders volgens reële huurprijs

We stellen vast dat bijna 50% van onze huurders een reële huur van minder dan € 300 betaalt. In 2019 was dit 60% van onze huurders. Dit is enerzijds het gevolg van de stijging van de marktwaarde door de nieuwe berekening en anderzijds het invoeren van de energiecorrectie.

De gemiddelde reële huurprijs t.o.v. de marktwaarde bedraagt voor 2020:

	Reële huurprijs (RH)	Marktwaarde (MW)	RH/MW
Appartementen	€ 312,14	€ 605,01	51,59%
Woningen	€ 397,52	€ 676,02	58,80%
Totaal	€ 358,60	€ 643,64	55,71%

We bespreken de nieuwe huurprijsberekening verder in het jaarverslag.

Leegstand

Op 31 december 2020 liepen er 1.906 huurcontracten.

Op 31 december 2020 stonden 118 woningen leeg. De leegstand valt op te splitsen in structurele leegstand en niet-structurele leegstand en verkoop. Van de 118 woningen vallen 59 woonegelegenheden 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 59 woningen staan leeg als gevolg van huurderswissels. Deze leegstand is veel beperkter in tijd.

Verbreking huurcontracten

In 2020 werden 100 huurcontracten verbroken.

Reden van verbreking	Aantal
Opzeg door de huurder	40
Mutatie	22
Opname in rusthuis	17
Overlijden laatste huurder (= ontbinding van rechtswege)	14
Vonnis verbreking huurachterstal/huurder vertrekt zelf	1
Vonnis verbreking huurachterstal/uithuiszetting deurwaarder	3
Opzeg GMH/domiciliefraude	0
Opzeg GMH/leefbaarheidsproblemen	0
Verplichte mutatie	1
Ontbinding van rechtswege	1
Woning aangekocht door zittende huurder	2
Totaal	100

Onbeheerd nalatenschap

In 2020 werden 14 huurcontracten van rechtswege ontbonden omwille van overlijden van de laatste rechtmatige huurder. In 1 dossier verwierpen de nabestaanden het nalatenschap, zij ontruimden de woning dus niet. Bij onbeheerd nalatenschap wordt via de rechtbank een bewindvoerder aangesteld om de vrijgave van de woning en inboedel te regelen. Daarna wordt de woning door de GMH ontruimd.

Achterstal

Op 31 december 2020 bedroeg de totale achterstel € 219.007,11. Dit bedrag is de som van de 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	€ 121.766,42	€ 22.827,34	€ 7.418,52
Vertrokken huurders	€ 20.619,88	€ 15.412,38	€ 30.962,57
Totaal	€ 142.386,30	€ 38.239,72	€ 38.381,09

Opvolging achterstal

Aanmaningsbrief

De huurder ontvangt een eerste aanmaningsbrief in de maand volgend op de niet-betaling. Er wordt aangedrongen op een onmiddellijke betaling maar de huurder kan ook om een afbetalingsafpraak vragen.

In 2020 ontvingen 1.270 huurders een aanmaningsbrief. Vele huurders maakten nadien een afbetalingsafpraak of haalden de achterstal meteen in.

Verzoening

Als de aanmaningsbrief niet het gewenste resultaat oplevert, volgt een poging tot verzoening bij de vrederechter. Samen met de vrederechter en een medewerker van de GMH wordt een regeling of een afbetalingsafpraak vastgelegd. Deze manier van werken levert al vele jaren goede resultaten op. In 2020 werden 127 huurders opgeroepen voor het vredegerecht voor een poging tot verzoening.

Het resultaat van de verzoeningen in 2020:

- Huurder betaalde alle achterstal vóór de zitting: 19
- Huurder maakte een betalingsafpraak: 65
- Huurder was niet aanwezig: 36
- Huurder en GMH kwamen niet tot een akkoord: 3
- Uitgesteld naar een latere datum: 4

Een weinig aantal huurders die niet aanwezig waren, troffen na de zitting nog een regeling. Hetzij het vastleggen van een afbetalingsafpraak, hetzij het volledig vereffenen van de achterstal.

De 7-dagenbrief

In de 7-dagenbrief wordt de huurder gewezen op het feit dat hij nog steeds geen regeling getroffen heeft of dat hij zich niet aan de gemaakte afspraken houdt. De ernst van de situatie wordt duidelijk gemaakt en er wordt aangedrongen op actie binnen de 7 dagen.

In 2020 ontvingen 27 huurders de 7-dagenbrief.

Het resultaat van de 7-dagenbrief in 2020:

- Huurder betaalde alle achterstal: 5
- Huurder maakte een betalingsafpraak: 4
- Huurder ondernam geen actie: 16
- Huurder ondernam onvoldoende actie: 2

Huurders die nadien nog een kleine resterende achterstal hebben, worden telefonisch, per mail of per brief gecontacteerd. In plaats van verder te gaan in de procedure wordt er een persoonlijke actie ondernomen in een poging de achterstal in te vorderen.

Aanmelding CAW

Soms leiden deze inspanningen niet tot het gewenst resultaat, is er te vaak hervat of merken we dat er dieperliggende oorzaken van achterstal zijn, bv. familiale problemen, administratieve puinhoop...

Deze huurders worden aangemeld bij het CAW. Zo probeert de GMH nog meer in te zetten op preventie: het vermijden van gerechtelijke kosten en het voorkomen van uithuiszetting.

Het CAW werkt aanklappend. Ze bezoekt de huurders ook thuis. Op korte termijn probeert het CAW een gerechtelijke procedure ten gronde te vermijden. Op lange termijn maakt men de huurder bewust van zijn problemen en wordt benadrukt dat een stipte betaling belangrijk is. Samen met de huurder wordt naar een structurele oplossing gezocht. Eventueel wordt de huurder begeleid naar budgetbegeleiding, collectieve schuldenregeling of bewindvoering. Daarnaast wordt er nagegaan of er zich ook op andere vlakken problemen voordoen die mede de oorzaak kunnen zijn van de achterstallige huur. Komt het toch tot een gerechtelijke procedure, dan begeleidt het CAW de huurder ook in dit proces, bijvoorbeeld door met de huurder mee te gaan naar de rechtbank.

In deze dossiers wordt ook nauw samengewerkt met de verschillende OCMW's. Zij helpen o.a. bij de opstart van een budgetbegeleiding, een collectieve schuldenregeling of het in orde brengen van andere administratie. De communicatie tussen de GMH, het CAW en het OCMW in deze dossiers is zeer intensief (bijna dagelijks, via e-mail en telefoon). Door deze samenwerking slagen we erin het aantal gerechtelijke procedures en vooral het aantal effectieve uithuiszettingen laag te houden.

In 2020 werden 14 huurders aangemeld bij het CAW.

Het resultaat van de aanmeldingen in 2020:

- Huurder en CAW maakten een betalingsafpraak: 5
- Huurder en CAW legden nog geen afspraak vast: 4
- Huurder weigerde de begeleiding van het CAW: 4
- Huurder was onbereikbaar voor het CAW: 1

Twee van de huurders die de hulpverlening van het CAW weigerden, legden nadien zelf nog een afbetalingsafpraak vast. Deze huurders worden tot op 31 december 2020 verder intensief opgevolgd door een medewerker van de GMH.

Gerechtelijke procedure

In 2020 werden slechts 4 procedures ten gronde gestart omwille van achterstal.

Er werden ook 4 gerechtelijke dossiers af rond. In elk dossier werd een vonnis huurverbreking uitgesproken.

Wat gebeurde er verder met deze huurders?

- 1 huurder vertrok zelf, zonder afgifte van huissleutels of regeling einde huur
- 2 huurders vereffenden onmiddellijk alle achterstal en kosten en bleven wonen
- 1 huurder werd effectief door de deurwaarder uit de woning gezet

Op datum van 31 december 2020 zijn er nog 6 lopende procedures. De zittingen werden uitgesteld naar een datum in 2021.

Domiciliefraude

Het kaderbesluit somt een aantal specifieke huurdersverplichtingen op. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

Eén van deze verplichtingen houdt in dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats in de woning moet hebben, er zich moet domiciliëren en geen onrechtmatige bijwoner mag toelaten.

Via de kruispuntbank wordt de GMH dagelijks op de hoogte gebracht van elke verhuisbeweging binnen haar patrimonium. Bij elke verandering in de gezinssituatie wordt het huurdersdossier aangepast, eventueel met gevolgen in de huurprijs.

Moeilijkere dossiers zijn de dossiers waar domiciliefraude vermoed wordt. Dit zijn de dossiers waarin een persoon zich niet in de sociale woning domicilieert, maar er toch woont of wanneer een huurder zich in de sociale woning domicilieert, maar elders verblijft.

Bij elk vermoeden van domiciliefraude wordt de huurder op kantoor uitgenodigd en gehoord: Wie is de persoon die er vaak verblijft? Hoe vaak 'logeert' men elders? Heeft de huurder en de inwoner een vervangingsinkomen of een inkomen uit arbeid? Ook de energiefactuur kan een goede indicatie zijn over het al dan niet bewonen van de woning. Tijdens dit gesprek worden de rechten en plichten van de huurder duidelijk gesteld. Indien nodig wordt een vervolgesprek gepland.

Bij vermoeden van oneerlijkheid wordt het dossier via de gemeentediensten overgemaakt aan de politie voor onderzoek. Op die manier kan een dossier sterk gemaakt worden: een onrechtmatige inwoner wordt ambtshalve ingeschreven en men ontvangt een huurprijsaanpassing. Een huurder die de woning niet bewoont, wordt ambtshalve van het adres geschrapt en de huurovereenkomst wordt verbroken.

In 2020 werden 17 dossiers domiciliefraude behandeld. Hiervan werden 5 dossiers onderzocht door de politiediensten. Het resultaat hiervan:

- in 1 dossier van niet-bewonen gaf de huurder zelf de opzeg
- in 1 dossier werd de onrechtmatige inwoner ambtshalve ingeschreven
- in 1 dossier startte de gemeente de procedure ambtshalve schrapping
- in 2 dossiers is het politieonderzoek nog lopende

Sociale dienst en leefbaarheid

Meldingen

In 2020 ontvingen we 135 meldingen waarbij een actie werd verwacht van de maatschappelijke assistenten.

Meldingen die betrekking hebben op overlast en/of woonhygiëne	133
Meldingen die zich situeren op andere, diverse domeinen	2

Huisbezoeken en sociale gesprekken

In 2020 vonden 109 huisbezoeken of sociale contacten plaats, waarvan:

Tevredenheidsbezoeken/sociale contacten	38 (aan huis) + 7 (telefonisch)
Controlebezoeken	42
In functie van specifieke vragen voor aanpassingen van de huurwoningen (via VAPH of aanpassingsbeleid van de Vlaamse Overheid)	5
Gesprekken die zich situeren op andere, diverse domeinen	17

In 2020 werden op kantoor 11 sociale gesprekken gevoerd, voornamelijk met kandidaat-huurders.

Dit lager getal heeft uiteraard te maken met het 'Covid-jaar'. Wél werden honderden huurders opgebeld in de eerste lockdown (zie verder in het jaarverslag).

CAW

Het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk biedt preventieve woonbegeleiding (naast de begeleiding in het kader van procedure achterstal). In 2020 waren er 9 lopende begeleidingen, werden 2 nieuwe aanmeldingen gedaan (waarvan 1 heraanmelding), 6 trajecten werden succesvol afgesloten en 1 traject werd door CAW zelf afgesloten wegens te weinig medewerking.

Woonzorgen en geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

De GMH heeft reeds enkele jaren een samenwerkingsverband met Beschut Wonen Waasland (zie ook verder in het verslag).

In 2020 waren er 10 lopende begeleidingen, werden 2 nieuwe aanmeldingen gedaan en 3 trajecten succesvol afgesloten.

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

In 2020 werden 11 MDO's opgestart en/of bijgewoond.

Uitgelicht

In deze rubriek kijken we terug naar het voorbije jaar en lichten we een aantal items uit die belangrijk, uniek of speciaal waren of gewoon zo mooi waren dat we ze jullie niet konden onthouden.

Covid-19

Dit is een open deur intrappen. 2020 werd op alle vlakken gedomineerd door dit beestje.

De situatie had een enorme impact op de situatie van zowel de sociale huurder (leven, wonen, werken...), als op de sociale verhuurder (klantencontact, telewerken, digitalisatie...), en op het netwerk (overleg met OCMW's, CAW, de gemeentebesturen, VMSW...).

Er was eveneens een grote impact op de dagelijkse werking van iedereen (anders vergaderen, aanwezigheid, onthaal...). Kortom, niets wat in 2019 vanzelfsprekend leek, was dit nog in 2020.

De GMH paste haar werking o.a. met volgende maatregelen aan:

- telewerk was meestal verplicht in 2020 waardoor 'den bureau' grote delen van 2020 zeer leeg was
- digitaal werken werd op kruissnelheid geïmplementeerd: iedereen een eigen laptop en headset, een krachtige server waarop alle documenten staan, VPN-verbindingen, digitaal bellen en een digitale tijdsregistratie ...
- vergaderen gebeurde nagenoeg uitsluitend digitaal
- het contact met onze huurders werd aangepast: afspraken op bureau en huisbezoeken waren te vermijden en er werd gezocht naar alternatieven.
- in de eerste lockdown werd, op de golf van de sector, meegezocht naar ondersteuning van onze huurders: honderden huurders werden opgebeld om hen te vragen naar hun wel en wee in deze situatie.

Terwijl de wereld razendsnel digitaal werd, werd het ook duidelijk dat niet al onze huurders (digitaal) mee zijn.

In het najaar van 2020 werden alle huurders bevraagd 'hoe digitaal ze zijn'. De respons was zeer groot. Ook de mate van digitaal zijn, leek een 'meevaller'.

Bij onze eerste echte digitale tevredenheidsmeting bleek echter dat de respons toch weer veel lager ligt. Dit is een aandachtspunt voor de toekomst.

Iedereen mee - tevredenheidsmeting woning en woonomgeving

Zoals we in het vorige punt al vernoemden, wenste de GMH te weten hoe digitaal onze huurders zijn. Naar de toekomst toe kan de communicatie veel meer of zelfs uitsluitend digitaal verlopen. We denken hierbij aan huurprijsberekening, informatie... We gingen na of onze huurders 'MEE' zijn, het project kreeg dan ook de naam 'IEDEREEN MEE'.

Eind september ontvingen al onze huurders een postkaartje in het kader van 'IEDEREEN MEE'.

Met dat kaartje werd gevraagd om hun contactgegevens én hun 'digitale bereikbaarheid' aan te geven.

De respons op de kaartjes kunnen meer dan goed worden genoemd. Bijna 80% van de huurders vulde het kaartje in. Hiervan gaven ongeveer 50% aan dat ze 'digitaal bereikbaar' zijn.

Vervolgens werden meer dan 500 huurders uitgenodigd om deel te nemen aan een tevredenheidsmeting over hun woning en woonomgeving.

Initieel ontvingen we 130 reacties, wat te beperkt is om representatief te zijn (volgens de handleiding bij de tevredenheidsmetingen moeten minstens 300 reacties op 2.000 huurders gekend zijn). Daarna kregen alle 500 huurders een sms om hen te herinneren aan de inschrijving. Hierop ontvingen we opnieuw een aantal deelnames. In totaal hebben iets minder dan 200 huurders deelgenomen aan de tevredenheidsmeting.

Uit die meting halen we 3 zeer goede resultaten en 3 minder goede resultaten, die de GMH als werkpunten beschouwt.

Drie goede resultaten:

- Ik voel me veilig in mijn woning: 88% antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- Hoe tevreden bent u in het algemeen over uw woning? 84% antwoordde tevreden en zeer tevreden
- Mijn woning ziet er mooi uit aan de buitenkant: 81% antwoordde akkoord en helemaal akkoord

Minpunten, dus werkpunten:

- De kwaliteit van de badkamer is goed: 60% antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- De kwaliteit van de keuken is goed: slechts 57% antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- Er ligt geen rommel of zwerfvuil in mijn buurt: 52% antwoordde akkoord en helemaal akkoord

We kunnen stellen dat de huurders bekommerd zijn over de sanitaire voorzieningen en de keukens. Echter, in de raad van bestuur van 26 november 2020 werd goedkeuring gegeven aan grootscheepse geplande renovaties. Hiermee zal/kan dit opgelost worden.

Wat betreft het zwerfvuil, worden aparte acties opgezet.

Klimaattraject 2050 - Work in progress

Op vrijdag 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering de Vlaamse lange termijn renovatiestrategie voor gebouwen 2050 goed.

Om de ambitieuze doelstellingen uit de Klimaatstrategie te realiseren, moeten bestaande woongebouwen uiterlijk in 2050 een vergelijkbaar energieprestatieniveau halen als nieuwbouwwoningen met een vergunningsaanvraag in 2015.

Deze langetermijndoelstelling betekent dat tegen 2050 het gemiddelde EPC-kengetal van het volledige woningenpark wordt verlaagd met 75%. Op de gehanteerde EPC-schalen met energielabels (A tot F) komt dit overeen met het label A (EPC-kengetal 100). Deze doelstelling wordt nog verder gedifferentieerd naar woningtypologie.

De GMH heeft in 2019 al een oefening gedaan wat dit betekent voor haar patrimonium: welke ingrepen zijn nodig, welke ingrepen zijn verantwoord, is sloop en heropbouwen beter of is een verkoop eerder aangewezen om een mix te bekomen...

In 2020 werden de eerste resultaten en prioriteiten bepaald. Deze werden meegenomen in de financiële planning van de VMSW. De timing en planning wordt in 2021 uitgewerkt.

Samenlevingsopbouw

Met het project Bruisende Buurt sloegen de GMH en de gemeente Beveren de handen in elkaar om de samenlevingsproblemen in de Melkaderwijk in Kallo aan te pakken. Zowel wijkbewoners als het eigen personeel van de GMH en gemeente zetten zich hiervoor in.

Toch bleek dat een nog grondigere aanpak nodig was. Dankzij de niet-aflatende vraag van de GMH aan de gemeente om hierin ondersteund te worden, heeft het gemeentebestuur een contract afgesloten met Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen en dit tot eind 2025.

Concreet: sinds september 2020 worden 2 opbouwwerkers, Stefaan en Nathalie, ingezet om te zoeken naar structurele oplossingen voor de gemeenschappelijk ervaren problemen in de Melkaderwijk. De GMH heeft het clubhuis in nummer 98 ter beschikking gesteld. Daar kunnen alle bewoners van de Melkaderlaan terecht op woensdag- en vrijdagmiddag voor een babbel en een kop koffie.

Samenwerkingsverbanden verankerd

In 2020 werden twee heel belangrijke samenwerkingsverbanden verankerd:

Samenwerking met Beschut Wonen Waasland

Het project is ontstaan in het kader van de projectoproep van minister Vandeurzen (30/06/2015): flexibele woonzorg voor mensen met een chronische psychiatrische kwetsbaarheid. Voor ieder weerhouden dossier was een looptijd van 1 december 2015 t.e.m. 31 december 2017 voorzien. Beschut Wonen Waasland en de GMH sloegen de handen ineen. Het proefproject kreeg vorm. De expertise betreffende wonen, psychopathologie, begeleidingsmethodieken, alsook het GGZ-netwerk werd in deze samenwerking gebundeld om de kwaliteit van leven bij mensen met een psychische kwetsbaarheid te optimaliseren.

Aan de hand van laagdrempelige aanklampende zorg tracht men deze doelgroep te bereiken, om zo tot een correcte zorginschatting te komen. Vervolgens wordt samen met de cliënt het verdere zorgtraject bepaald. De aanmelding dient steeds te gebeuren via de huisvestingsmaatschappij. Verdere contacten vinden plaats in de vorm van thuisbegeleiding. De woonzorgbegeleider is ook telefonisch beschikbaar. Tevens kan de maatschappelijk werker van de GMH beroep doen op coaching en advies van de woonzorgbegeleider. De herstelvisie staat centraal in de begeleiding.

Het project werd positief geëvalueerd door de samenwerkingspartners (netwerk GGADS (geestelijke gezondheid Aalst Dendermonde Sint-Niklaas), Beschut Wonen Waasland en GHM). Het project kreeg een positieve evaluatie van het Agentschap Zorg en Gezondheid.

Het project werd zelfs benoemd als een voorbeeld van een goede praktijk in de tweede projectoproep van de Vlaamse Overheid (2017, aanklampende zorg naar zorgmijdende mensen met psychische problemen die sociaal huren). Het netwerk GG ADS engageerde zich weer om een aanvraagdossier in te dienen. Echter werd deze aanvraag niet weerhouden. De betrokkenheid van het CAW kwam in de aanvraag onvoldoende aan bod.

De partners Beschut Wonen Waasland en GMH erkenden echter de grote meerwaarde en lieten het project niet los. Zij zochten naar een klaverbladfinanciering en vonden deze in de partners OCMW's en gemeenten Kruikeke en Beveren.

Om het geheel af te sluiten en officialiseren werd een protocol opgemaakt en ondertekend.

Artikel 24§2 van het Kaderbesluit Sociale Huur omschrijft dat bepaalde welomschreven organisaties de versnelde toewijzing van een sociale huurwoning kunnen vragen voor welbepaalde doelgroepen.

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een andere verhuurder die hetzelfde toewijzingssysteem hanteert:

- het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW ten behoeve van een dakloze of een jongere die door het CAW wordt begeleid;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulantly intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

In 2019 werden reeds de eerste gesprekken gevoerd met OCMW's Beveren en Kruibeke, CAW Oost-Vlaanderen en Hof ter Welle vzw/sector Jeugdhulp. Dit leidde in 2020 tot een afsprakennota waarin aantallen, afspraken omtrent begeleiding en dergelijke meer werden vastgelegd.

Een nieuwe huurprijs

Het werd reeds jaren aangekondigd, maar op 1 januari 2020 was het een feit: de bepaling van de marktwaarde van sociale huurwoningen kende een grote wijziging. Omdat dit nauw verband houdt met de sociale huurprijs, kende deze voor vele huurders ook een grote wijziging.

Waar in het verleden de marktwaarde geschat werd door notarissen (en hierop volgend een schattingstool van VMSW), dienden alle woningen ingegeven te worden in een schattingstool van de Vlaamse overheid.

Nagenoeg alle marktwaarden veranderden. Sommige marktwaarden daalden, maar bij de GMH stegen de meeste marktwaarden. Goed nieuws voor de cashflow van de GMH, maar uiteraard was dit voor onze sociale huurders niet altijd evident.

In 2019 werd gestart met een grote informatiecampagne over deze wijziging: brochures voor de huurders, informatievergaderingen voor het beleid en het netwerk,... we maakten heel veel tijd en ruimte voor vragen.

Zoals verwacht leidde dit tot zeer veel vragen en onvermijdelijk tot een beperkt aantal klachten (zie ook verder). Al bij al kunnen we terugkijken op een positief traject.

Een nieuwe software

Wat begon als een 'beperkte aanbesteding' en een moment om onze digitalisering en manier van werken te upgraden, bleek in de praktijk een niet te onderschatten impact te hebben gehad.

De werking van onze oude software bleek totaal anders te zijn dan de nieuwe. Ook was dit hét moment om procedures, werkwijzen, documenten, brieven... onder de loep te nemen.

Dit heeft geleid tot heel veel werk en in eerste instantie tot een achterstal. Maar dit werd ingehaald en heeft gezorgd voor een efficiëntere en moderne werking.

En heel veel mensen over de vloer

Huisvestingsmaatschappijen dienen op verschillende momenten en voor verschillende diensten en overheden hun werking toe te lichten. Zo zijn er de overheden die onmiddellijk betrokken zijn als gevolg van de vennootschapswetgeving (zoals de diensten van BTW, RSZ, belastingen...) maar ook als gevolg van de specifieke wetgeving van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Een aantal zaken dienen continu doorgegeven te worden: agenda's en beslissingen van DC, RvB, beslissingen m.b.t. de wet op de overheidsopdrachten, aan-en verkopen...

Daarnaast is er nog de VMSW, die behalve alle projecten dient goed te keuren ook onze financiële planning, huurdersgegevens, actualisaties... nakijkt.

Als dat allemaal nog niet genoeg is, zijn er nóg twee onderzoeken die de hogere overheid uitvoert: Globo en Visitatie. De GMH had in 2020 beide teams op bezoek.

GLOBO

De afdeling Toezicht van Wonen Vlaanderen voert globale onderzoeken (globo's) uit bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren.

Gedurende een bepaalde periode onderzoekt de afdeling alle toezichtdomeinen op basis van draaiboeken die een gesystematiseerde en geobjectiveerde aanpak garanderen.

Het GLOBO-onderzoek startte begin 2020 met het overmaken van documenten e.d. In februari kwam het team van Wonen Vlaanderen een 3-tal weken ter plaatse onderzoek uitvoeren. Eind juni werden de resultaten voorgesteld.

Uit het onderzoek kwamen een aantal kleinere opmerkingen, maar ook een aantal grotere opmerkingen voort. Vooral de aanpak van de wet op overheidsopdrachten dient gewijzigd te worden. Er moet quasi altijd met deelopdrachten of raamopdrachten gewerkt worden. In 2020 werd gestart met de studie hoe we dit het best aanpakken om geen flexibiliteit, snelheid en efficiëntie te verliezen. In 2021 zal dit geïmplementeerd worden.

Visitatie

De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. Het prestatie-meetsysteem is ook een instrument voor zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als SHM.

De visitaties verlopen volgens een Draaiboek Prestatiebeoordeling SHM's en vertrekken vanuit een aantal omgevings-, effect- en prestatie-indicatoren, opgenomen in een databank. SHM's hebben toegang tot deze prestatiedatabank. Inmiddels is de eerste visitatieronde volledig afgerond.

Het visitatieproces werd initieel uitgesteld als gevolg van de coronamaatregelen. Eind 2020 werd dan toch beslist om de visitatie te laten doorgaan in februari 2021, weliswaar volledig digitaal.

In december van 2020 werd onze GMH gevraagd een hele waslijst aan documenten over te maken aan de visitatiecommissie.

Klachtenmanagement

Het klachtendecreet geeft alle sociale huurders en kandidaat-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 2020 werden 28 klachten ingesteld bij de GMH zelf.

Deze klachten gingen over:

- 12 klachten over de verhoogde huurprijs ingevolge de gewijzigde huurprijsberekening van 2020:
 - Verhoging wegens inwonend persoon met beperking: 2
 - Verhoging wegens verhoogde inkomens: 0
 - Verhoging wegens verhoogde marktwaarde: 8
 - Verhoging wegens inwonende kinderen: 2
- 6 klachten gingen over burenc conflicten
- 4 klachten gingen over onheuse bejegening
- 6 over te lange behandelingstermijnen.

Deze klachten werden alle op het DC en de RvB behandeld.

Verder zijn er ook nog 2 klachten toegekomen via de Vlaamse Ombudsdienst. Deze klachten gingen over:

- Te lange behandeltermijn: 1 (klacht is toegekomen via Vlaamse Ombudsdienst en via Wonen Vlaanderen, afdeling Toezicht)
- Onheuse behandeling: 1

Als laatste sommen we de klachten op die ons bereikten via Wonen Vlaanderen, afdeling Toezicht.

Het gaat hier over:

- Te lange behandeltermijn: 1+1 (klacht is ook toegekomen via de Vlaamse ombudsdienst)
- Domiciliefraude: 2
- Onheuse bejegening: 1

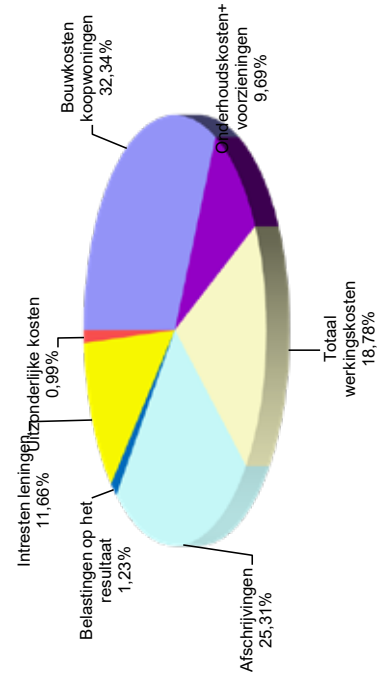
Cijfers uit de jaarrekening

KOSTEN

60	Bouwkosten koopwoningen	4 828 261,28
611	Onderhoudskosten	1 419 283,34
636	Voorziening groot onderhoud	27 516,47
61	Werkingskosten	734 361,18
62	Personeelskosten	1 222 338,59
64	Onroerende voorheffing en andere belastingen	819 202,67
634	Niet-recupereerbare huurachterstel	27 356,10
630	Afschrijvingen	3 778 156,24
65	Financiële kosten	1 741 322,47
664	Uitzonderlijke kosten	147 095,17
67	Belastingen op het resultaat	183 000,00

Totaal : 14 927 893,51

KOSTEN



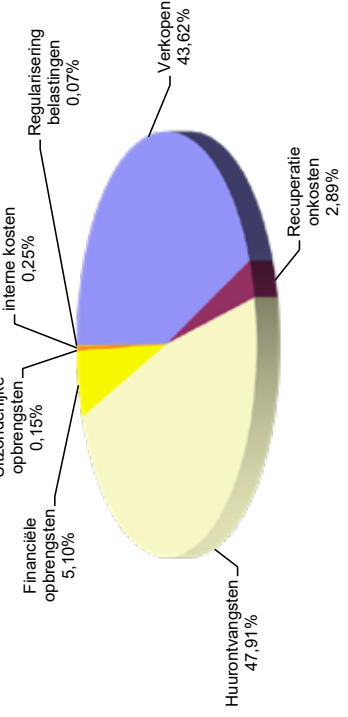
OPBRENGSTEN

706	Verkopen koopwoningen	6 237 288,41
763	Verkopen huurwoningen aan zittende huurders	1 732 791,97
704	Vergoed, ond. gemeenschapp. delen, liften en CV	299 423,03
740	Bedrijfssubsidies	13 236,40
747	Recuperatie adm.onkosten	94 430,86
746	Onroerende voorheffing terugbetaald door kopers	1 282,57
749	Schadevergoeding verzekering, wederverkoop	120 180,25
700	Huuropbrengsten woningen	8 435 272,79
701	Huuropbrengsten andere onroerende goederen	319 044,93
742	Meerwaarde op handelsvorderingen	353,83
724	Geactiveerde interne architectkosten	45 825,50
75	Financiële opbrengsten (incl. afboeking subsidies)	819 428,73
780	Onttrekk. a/d uitgestelde belast.m.b.t. subsidies	18 343,18
789	Onttrekk. a/d belastingvrije reserves	93 390,25
764	Uitzonderlijke opbrengsten	28 110,72
77	Regularisering geraamde belastingen	13 497,40

Totaal : 18 271 900,82

WINST: 3 344 007,31

OPBRENGSTEN



Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting te Beveren

Resultaat boekjaar 2020

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
60	Bouwkosten koopwoningen	4 828 261,28	8 435 272,79
610	Kantoor - en administratiekosten	108 835,67	319 044,93
611	Onderhoud en herstellingen	1 419 283,34	6 120,36
612	Aankopen water, gas, electriciteit	98 234,27	244 543,11
613	Verzekeringskosten	100 867,25	40 440,53
614	Kosten van akten en gerechtskosten	193 796,74	8 319,03
615	Diverse kosten	62 275,15	
616	Beheerskosten VMSW	99 558,31	
618	Zitpenningen voorzitter en bestuurders	70 793,79	6 237 288,41
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1 236 120,03	
630	Afschrijvingen	3 778 156,24	45 825,50
634	Waardeverminderingen handelsvorderingen	27 356,10	
635	Voorziening voor pensioenen	-13 781,44	
636	Voorziening groot onderhoud (terugneming)	27 516,47	13 236,40
			353,83
64	Onroerende voorheffing en andere belastingen	819 202,67	1 282,57
			94 430,86
			120 180,25
65	Financiële kosten (intresten leningen opbouw woningen e.a. fin. Kosten)	1 741 322,47	819 428,73
66	Uitzonderlijke kosten	147 095,17	228,89
			1 732 791,97
			27 881,83
67	Belastingen op het resultaat	183 000,00	13 497,40
780	Onttrekking a/d uitgestelde belastingen m.b.t. subsidies		18 343,18
789	Onttrekking a/d belastingvrije reserves		93 390,25
	TOTAAL KOSTEN :	14 927 893,51	18 271 900,82
	TOTAAL OPBRENGSTEN :		3 344 007,31

Commentaar op de jaarrekening

Activiteiten van onze vennootschap over het boekjaar van 01/01/2020 en eindigend op 31/12/2020 in navolging van art.96 van het Wetboek van vennootschappen en vanaf 01/01/2020 art 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het boekjaar 2020 wordt afgesloten met een te bestemmen boekhoudkundige winst van € 3.344.007,31.

De omzet van de onderneming met betrekking tot de huurwoningen stijgt van € 7.963.687,99 naar € 9.053.740,75. Dit komt enerzijds door de nieuwe huurprijsberekening sinds 2020 waarbij de marktwaarde wordt berekend via een tool van de VMSW en anderzijds doordat er in 2020 terug huurlasten werden aangerekend. In de totale omzet zit ook nog de omzet van de koopwoningen ten bedrage van € 6.237.288,41 vervat.

De andere bedrijfsopbrengsten zijn gestegen met € 19.103,86. Dit is te wijten aan de recuperatie van kosten bij de verkoop van onverhuurbare woningen via Biddit.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn gestegen met € 369.007,71. Dit is het gevolg van het verkopen van onverhuurbare woningen.

De belangrijkste kostensoorten van de onderneming situeren zich op het vlak van de afschrijvingen (€ 3.778.156,24), intresten op leningen (€ 1.741.322,47), kosten van het onderhoud van het patrimonium (€ 1.419.283,34), personeelskosten (€ 1.236.120,03) en de onroerende voorheffing (€ 788.149,89).

Er is een enorme voorraadwijziging te zien door de 3 koopprojecten die in 2020 werden opgeleverd en/of verkocht nl. 5 koopwoningen in de Daalstraat te Bazel, 12 koopwoningen in de Smisstraat te Vrasene en 14 koopwoningen in de Polderstraat te Kruibekke.

De recurrente financiële opbrengsten zijn gestegen met € 47.447,19. Dit is te wijten aan het nieuwe financieringssysteem (FS3) waarbij de intrestsubsidies gestegen zijn met € 46.564,63.

De recurrente financiële kosten zijn gedaald met € 30.745,80. In deze post dalen zowel de intresten van aangegane leningen met vaste vervaldag voor koopprojecten als de intresten van leningen in aflossingsfase voor huurprojecten.

Het eigen vermogen van de vennootschap is dit jaar gestegen met € 2.994.840,14. De stijging is het effect van de toevoeging van de winst van dit boekjaar. Het kapitaal bleef ongewijzigd.

In totaliteit is het vreemd vermogen ongeveer hetzelfde gebleven.

De GMH boekt een mooi resultaat maar dit is hoofdzakelijk door de verkoop van koopwoningen en onverhuurbare woningen. Dit is een uitzonderlijk jaar waarin onze GMH 3 koopprojecten heeft opgeleverd waarvan bijna alle woningen verkocht zijn in 2020.

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

Begin 2020 is ons land gegrepen door het Covid-19 virus. De continuïteit van onze GMH kon gewaarborgd blijven via thuiswerk. Tot op heden is de impact op de werking en financiële situatie van onze GMH beperkt.

Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

1) Eind 2012 heeft onze raad van bestuur beslist geen voorziening aan te leggen met betrekking tot de vordering van aannemer Vandenbussche 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 Vandenbussche 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. Deze deskundige heeft vervolgens gemeld dat hij om gezondheidsredenen de expertise niet kan verderzetten. Vervolgens heeft het Hof van Beroep een nieuwe expert aangesteld en deze diende de expertise te hernemen. In zijn eindverslag kwam hij tot de bevinding dat de GMH geen schuld treft. Er werd een gunstig tussenvonnissen gevelde door het Hof van Beroep. De zaak staat om gepleit te worden op 21.05.2021. Onze GMH neemt geen wijziging in dit standpunt.

2) De hervorming van de sector van de sociale huisvesting door de Vlaamse overheid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen omgevormd worden tot woonmaatschappijen, zal in de loop van de volgende jaren een grote invloed hebben op deze maatschappijen. Vermits het beleid hierover nog in de voorbereidende fase is, is de impact hiervan op de werking en het vermogen van de GMH op dit moment nog niet te bepalen.

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 private 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 niet-geïndexeerd). 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 2020 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 artikel 100, §1, 6°/3 van het wetboek van vennootschappen

Volgens de wet van 3 september 2017 moet een overzicht op individuele basis bij de jaarrekening gevoegd worden met vermelding van het bedrag van de remuneratie en andere betaalde voordelen die werden toegekend aan de bestuurders voor wat betreft hun mandaat als lid van de raad van bestuur tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar.

Zitpenningen tijdens het boekjaar 2020:

Mevrouw Ann Cools:	€ 13.846,60
Mevrouw Greta Brys:	€ 2.163,12
De heer Davy De Belie:	€ 2.380,71
De heer Maarten Heyrman:	€ 1.727,94
Mevrouw Eveline Moortgat:	€ 5.405,67
De heer Marc De Mayer:	€ 6.706,95
Mevrouw Ine Lemmens:	€ 6.924,54
De heer Guido Paelinck:	€ 2.380,71
De heer Dirk Ruymbeke:	€ 2.163,12
De heer Johan Smet:	€ 6.276,03
De heer Guy Tindemans:	€ 2.380,71
Mevrouw Annelies Van de Vyver:	€ 2.163,12
De heer David Van de Vijver:	€ 6.924,54

Toestand van het kapitaal

Aandeelhouder	Ingeschreven aandelen	Ingeschreven kapitaal	Kapitaal	Kapitaal nog te storten
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

