

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	5
I. Statutaire gegevens .....	7
II. Bestuursorganen van de vennootschap.....	8
1. Algemene vergadering – lijst van de aandeelhouders op 31 december 2020 .....	8
2. Samenstelling van de raad van bestuur in 2020 .....	10
3. Samenstelling en bevoegdheden van het directiecomité.....	11
4. Toezichthouder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen .....	11
5. Commissarisrevisor .....	11
III. Administratieve werking en personeelsbeleid.....	12
IV. Patrimonium van de vennootschap .....	17
1. Eigendommen en verwervingen .....	17
2. Overzicht van het aantal sociale woonegelegenheden .....	20
3. Verkoop van woningen aan de zittende huurder .....	21
4. Verkoop van woningen .....	21
V. Activiteitenverslag 2020.....	22
VI. Sociale verhuring van het patrimonium.....	29
1. Het sociaal huurbesluit .....	29
1.1. Aanpassingen aan het kaderbesluit sociale huur .....	29
1.2. Aanpassingen aan het intern huurreglement .....	31
1.3. Inschrijvingsvoorwaarden .....	31
1.4. Toewijzingssysteem .....	31
1.5. Het huurcontract.....	33
2. Herziening van de huurprijzen in 2020 .....	33
3. Evolutie van de huurlasten .....	35
4. Het huurdersbestand .....	36
4.1. Gezinsgrootte.....	36
4.2. Gezinstype.....	36
4.3. Gezinsinkomen.....	37
4.4. Nationaliteit .....	37

4.5. Leeftijd .....	37
4.6. Sociaal profiel van de huurders.....	38
5. Huuropbrengsten.....	39
6. Huurachterstal .....	40
7. Eigenaarsonderhoud en technisch onderhoud.....	41
8. Interne klachtenbehandeling in 2020 .....	43
8.1. Cijfergegevens .....	43
8.2. Klachtenbeeld 2020.....	43
8.3. Concrete realisaties en voorstellen.....	44
8.4. Procedure van de klachtenbehandeling.....	44
9. Huuropzeg.....	44
10. Kandidaat-huurders .....	45
10.1. Evolutie van de aanvragen .....	45
10.2. Actualisatie.....	45
11. Toewijzingen – nieuwe huurders .....	45
11.1. Gezinsgrootte .....	45
11.2. Gezinstype.....	46
11.3. Nationaliteit .....	46
11.4. Leeftijd .....	46
VII. Strategische trajecten in 2020 .....	47
1. Voorbereidend fusietraject in 2020 .....	47
1.1. Vooraf.....	47
1.2. Verdere aanpak in 2020: aanvraag verlenging uitstel en LOI met Eigen Haard Zwevegem .....	48
1.3. Beslissing Minister Wonen betreffende fusie-uitstel Eigen Gift Eigen Hulp dd. 28 september 2020 ....	49
1.4. Verdere voorbereiding in 2021 .....	49
2. Strategisch management: naar een performante en doelstellingengerichte organisatie .....	50
3. Strategisch renovatie- en investeringstraject in 2020 .....	51
3.2. De investeringsvisie vertaald in 12 punten .....	52
3.3. Verdere ontwikkeling van de clustervisie in 2020.....	54
4. Strategisch financieel beleid in 2020 .....	70

4.1.	Financial Accounting (ratiobeleid) .....	70
4.2.	Management accounting (planning) .....	73
4.3.	Monitoring kostenstructuur Eigen Gift Eigen Hulp 2020 .....	75
5.	Traject huurdersparticipatie in 2020 .....	76
5.1.	De participatieladder: overzicht initiatieven 2020.....	76
5.2.	Conclusies.....	77
6.	Strategisch communicatietraject in 2020 .....	78
6.1.	Personeelsoverleg.....	78
6.2.	Opstart Traject Klare Taal.....	78
6.3.	Website Eigen Gift Eigen Hulp.....	78
6.4.	Nieuw in 2020: extern infoscherm nieuw kantoor .....	79
6.5.	Nieuw in 2020: Opstart van een facebookpagina van Eigen Gift Eigen Hulp.....	79
6.6.	Nieuw in 2020: de E-GazEtH, de nieuwsbrief van Eigen Gift Eigen Hulp .....	80
6.7.	Persontmoetingen.....	80
6.8.	Fototentoonstelling Project Spijker & Schardauw .....	80
7.	Strategisch HRM-traject in 2020 .....	81
7.1.	Opvolging personeelscyclus .....	81
7.2.	Prestatiegerichte verloning 2020 .....	83
8.	Strategisch veiligheidsbeleid en gegevensbeleid (AVG) .....	85
9.	Strategische crisiscommunicatie: maatregelen in het kader van COVID-19 ter bewaking van een optimale dienstverlening.....	87
10.	Globaal Onderzoek (GLOBO) en Visitatiecommissie: rapporteringen 2020 .....	89
10.1.	Globaal onderzoek: legitimiteit (oktober 2019).....	89
10.2.	Visitatiecommissie (doelstellingen en prestatiegerichtheid).....	91
VIII.	Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap.....	95
IX.	Jaarrekening en Verslag van de commissarisrevisor.....	96
X.	Beslissingen van de algemene vergadering .....	97
1.	Goedkeuring van het jaarverslag 2020 .....	97
2.	Kennisname van het verslag van de commissarisrevisor .....	97
3.	Goedkeuring van de jaarrekening 2020.....	97

4.	Kwijting aan de bestuurders en de commissarisrevisor.....	97
5.	Vergoedingen van de bestuurders.....	97

## Voorwoord

---

Beste lezer,

2020 zal ontegensprekelijk het jaar van corona zijn en blijven in alle jaarverslagen.

De ingrijpende impact van dit virus is niet te onderschatten.

Als je mensen vraagt wat zij het symbool vinden van dit jaar krijg je ongetwijfeld een unaniem antwoord: "het mondkapje. Met daarnaast 'vaccinatiespuit', als symbool voor hoop en de toekomst."

Zo nieuw is het allemaal eigenlijk niet want er zijn veel raakvlakken met de Spaanse griep in 1918 en 1919. Daarbij kwamen miljoenen mensen om het leven. Ook dat begon klein, maar werd een wereldwijd probleem. Ook toen moesten mensen mondkapjes dragen en waren daar protesten tegen. Ook toen waren er complottheorieën. Dat is dus iets van alle tijden...

Als je je kleinkinderen over tien of twintig jaar zou vertellen over 2020, zou je uitleggen dat dit het jaar was dat de scholen dichtgingen, dat er lege schappen waren in de supermarkten, en dat je heel erg in je eigen bubbel leefde. Maar je kan ook vertellen over dat velen massaal aan het wandelen sloegen. Misschien zijn niet de mondkapjes, maar wandelschoenen symbool voor 2020.

En toch zijn er ook positieve zaken te onthouden uit deze onverkwikkelijke periode.

Periodes van instabiliteit dagen je uit en werpen vaak dingen op je pad die je anders niet zou kunnen grijpen.

'Afstand creëert inzicht' is een lijfspreuk die aan kracht heeft gewonnen in het afgelopen jaar. Want dat inzicht creëert ook opportuniteiten die je anders zouden zijn ontgaan omdat je te druk bezig was met datgene wat er al was.

Wat zou je morgen doen als je een jaar lang niet meer mag doen wat je vandaag doet? Het zal vanaf nu – nog meer dan voorheen - een strategisch vraagstuk zijn dat regelmatig terug op tafel komt wanneer men de toekomst van een onderneming wil uitstippelen.

Samen zijn we sterker dan alleen, dat leren we uit deze coronacrisis.

In tijden van crisis is onze maatschappij maar zo sterk als de mensen in de maatschappij.

Laat ons stoppen met het geklaag en ons verzetten tegen de slachtofferrol die velen zich meester hebben gemaakt. We beslissen hier en nu om samen de moed op te rapen om te blijven doorgaan, ongeacht het economische perspectief en in volle vertrouwen van een toekomst die beter is dan het verleden.

Momenteel heeft iedereen het zwaar en vraagt ieder zich af waar hij/zij mee bezig is?

Eenmaal we de crisis achter ons zullen gelaten hebben, zullen we snel vergeten hoe erg het was en de draad weer opnemen, met de nodige lessen die we uit de hele periode hopelijk zullen kunnen en willen trekken.

Ondanks dit alles is er in 2020 even hard gewerkt in onze huisvestingsmaatschappij.

Dit zal u zeker leren na het doornemen van dit jaarverslag.

Ik wens u veel leesgenot !

Etienne Vancoppenolle

Voorzitter Eigen Gift Eigen Hulp



statutaire gegevens



## I. Statutaire gegevens

---

### **COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID**

#### **‘ EIGEN GIFT - EIGEN HULP ‘**

‘Eigen Gift – Eigen Hulp’ is een coöperatieve vennootschap ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen ter griffie van de Rechtbank te Kortrijk onder het nummer 7.

#### **MAATSCHAPPELIJKE ZETEL:**

#### **LUITENANT-GENERAAL GERARDSTRAAT, 6, 8520 KUURNE**

Op 30.09.1922 werd een burgerlijke vennootschap opgericht onder de vorm van een C.V. met als naam ‘EIGEN GIFT - EIGEN HULP’. De stichtingsakte werd gepubliceerd in de bijlagen van het Belgische Staatsblad van 14 oktober 1922 onder het nr. 10.215.

De vennootschap werd op 10 augustus 1922 erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH) onder nr. 324 en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nr. 324.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij akte, verleden voor notaris Ronny Van Eeckhout, op 8 april 2019 neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Kortrijk op 11 april 2019.

De zetel van de vennootschap was op 31/12/2020 nog gevestigd in de Luitenant - Generaal Gerardstraat 6 te 8520 Kuurne, het kantoor sedert juli 2020 in de Kon. Elisabethstraat 19. De zetelwijziging was op datum van 31/12/2020 nog niet gepubliceerd.





## bestuursorganen van de vennootschap



## II. Bestuursorganen van de vennootschap

---

### 1. Algemene vergadering – lijst van de aandeelhouders op 31 december 2020

<u>NR</u>	<u>Naam en adres van de aandeelhouders</u>	<u>Aantal aandelen</u>
1.	De Vlaamse Gemeenschap Boudewijnlaan 30 - 1210 Brussel	140
2.	De Provincie West-Vlaanderen Koning Leopold III-laan 41 - 8200 Sint-Andries	105
3.	De Gemeente Kuurne Marktplein 9 - 8520 Kuurne	340
4.	Het O.C.M.W. Kuurne Kortrijksestraat 2 - 8520 Kuurne	100
5.	De heer Romain Anraet Gasthuisstraat 21 - 8520 Kuurne	20
6.	De heer Jan Balduck Grote Heerweg 141 - 8791 Beveren-Leie	20
7.	De heer Francis Benoit Pachthofweg 1 - 8520 Kuurne	20
8.	Mevrouw Viviane Carlier Morgenster 13 - 8520 Kuurne	20
9.	De heer Jonas Deblauwe Papaverstraat 46 - 8520 Kuurne	20
10.	De heer Jean-Pierre Debruyne Kattestraat 87 - 8520 Kuurne	20
11.	De heer Paul Declercq Hooilaan 18 - 8520 Kuurne	20
12.	De heer Willy Denhaene Bavikhoofsestraat 67 - 8520 Kuurne	20
13.	De heer Dirk Deroo Weidenstraat 59 - 8520 Kuurne	20
14.	De heer Marcel Devolder Weidenstraat 86 - 8520 Kuurne	20
15.	De heer Ruben Deylgat Boomgaardstraat 132 - 8520 Kuurne	20

16.	De heer Jeromie De Frene Gasthuisstraat 6 bus 12 8520 Kuurne	20
17.	De heer Lucien Monserez Zomerlaan 13 - 8520 Kuurne	20
18.	Mevrouw Els Raes Najaarsweg 39 - 8520 Kuurne	20
19.	De heer Johan Schietgat Najaarsweg 2 - 8520 Kuurne	20
20.	De heer André Vandekerckhove Harelbeeksestraat 1 bus 2 - 8520 Kuurne	20
21.	De heer André Vandenheede Kon. Boudewijnstraat 99 - 8520 Kuurne	20
22.	De heer Marc Vanderhelstraete Watertorenstraat 25 - 8520 Kuurne	20
23.	De heer Germain Vandesompele Molensteen 7 - 8520 Kuurne	20
24.	De heer Carl Vereecke Populierenlaan 14 - 8520 Kuurne	20
25.	De heer Etienne Vancoppenolle Kon. Boudewijnstraat 105 - 8520 Kuurne	20
	TOTAAL	1.105

Totaal onderschreven aandelen 1.105 à 25,00 EUR = 27.625,00 EUR

Volstort voor 1/4 = 6.906,25 EUR

### **3. Samenstelling en bevoegdheden van het directiecomité**

In het kader van het performantiedecreet werd op 8 april 2019 een Buitengewone Algemene vergadering georganiseerd betreffende van de bestuursvernieuwing en de reductie van het aantal mandaten van 13 tot 5 bestuurders. Tijdens die Buitengewone Algemene vergadering werden eerst de statuten van Eigen Gift Eigen Hulp cvba gewijzigd (artikel 14 en 14 bis) en in het verlengde hiervan de nieuwe Raad van Bestuur benoemd. In de statuten werd het directiecomité geschrapt en werd het intern reglement van Eigen Gift Eigen Hulp eveneens in die zin aangepast.

### **4. Toezichthouder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen**

Het toezicht wordt uitgeoefend door het Agentschap Inspectie RWO. Voor de maatschappij is de heer Wim Verfaillie als toezichthouder aangesteld.

### **5. Commissarisrevisor**

Op voorstel van de Raad van bestuur in zitting van 22 mei 2018 werd voor de periode van drie jaar (boekjaar 2018, 2019 en 2020) een commissaris-revisor aangesteld: Vandelanotte uit Kortrijk. De aanstelling gebeurde op basis van de prijsoffertes die bij een viertal revisoren werden opgevraagd en werd bekrachtigd in de algemene vergadering van 31 mei 2018.



administratieve werking en personeelsbeleid



### III. Administratieve werking en personeelsbeleid

---

#### **Kantoor**

Koningin Elisabethstraat 19 te 8520 Kuurne

Telefoon: 056/73 81 11

E-mail: [shm@egeh.be](mailto:shm@egeh.be)

Website: [www.eigengifteigenhulp.be](http://www.eigengifteigenhulp.be)

De openingsuren werden in 2017 definitief vastgelegd op:

- dinsdag 9u00 tot 11u30
- donderdag 14u30 tot 18u00
- vrijdag 9u00 tot 11u30

Naast de openingsuren is het kantoor telefonisch bereikbaar op:

- maandag 9u00 tot 11u30 14u00 tot 16u00
- dinsdag 9u00 tot 11u30 14u00 tot 16u00
- woensdag 9u00 tot 11u30 14u00 tot 16u00
- donderdag geen telefonische permanentie 14u00 tot 18u00
- vrijdag 9u00 tot 11u30 geen telefonische permanentie

#### **Raad van bestuur**

De Raad van bestuur vergaderde maandelijks op de eerste dinsdag van de maand op de zetel van de vennootschap om 19u30, met uitzondering van de maand augustus.

#### **Dagelijks bestuur**

De Raad van bestuur vertrouwde op 27 oktober 2003 het dagelijkse bestuur toe aan de directeur.

## **Werking en personeel**

**Directie: Renaat Vandevelde - deeltijds (20u) directeur vanaf februari 2017 en vanaf 1 september 2018 voltijds (40u) - (Loonschaal A 212 min 30.630 – max 49.530 niet geïndex. – dienstwagen – groepsverzekering met bijdrage werkgever en werknemer)**

De directeur is verantwoordelijk voor de strategische, financiële en operationele sturing van de organisatie.

- Hij neemt het dagelijks bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp waar;
- Hij staat in voor de opmaak, de opvolging van het investeringsplan en de projectontwikkeling en de technische doelstellingenrealisatie (ontwikkeling en beheer van het patrimonium) in overleg met de Dienst Woningen;
- Hij bewaakt het sociaal beleid en de klantgerichtheid van Eigen Gift Eigen Hulp. Vanuit deze invalshoek staat hij in overleg met de Dienst Huurders in voor de realisatie van de sociale doelstellingen van Eigen Gift Eigen Hulp;
- Hij bewaakt samen met de dienst Financiën en Personeel de financiële duurzaamheid van Eigen Gift Eigen Hulp door de toepassing van financiële- en management accounting (Figi-ratio, financiële planning en kasstroomanalyse);
- De voorbereiding van het bestuur en Algemene Vergadering is een deel van zijn takenpakket. Hij bewaakt eveneens de uitvoering van de beslissingen van het bestuurlijk niveau;
- Hij is het aanspreekpunt van de organisatie en organiseert het overleg namens Eigen Gift Eigen Hulp met tal van stakeholders: Inspectiedienst RWO, VMSW, Wonen Vlaanderen, VVH, Gemeente, Sociaal Huis, lokale diensten, aannemers;
- Hij bepaalt het strategisch personeels- en communicatiebeleid;
- Hij bereidt het jaarlijks HRM-plan voor, waarbij opdrachten en taken van de maatschappij en haar medewerkers worden gekoppeld aan de resultaten van de Visitatiecommissie;
- Hij staat in voor de strategische sturing van Eigen Gift Eigen Hulp en ontwikkelt daartoe jaarlijks een jaarplan met de afbakening van doelstellingen en realisaties;
- Hij staat in voor de strategische en performante sturing van de organisatie en implementeert in die hoedanigheid de juridische (Globo, GDPR), personeels-, strategische en competentietrajecten binnen Eigen Gift Eigen Hulp.

## **Dienst Financiën & Personeel: Eline Deblauwe**

- De dienst staat in voor de algemene boekhouding en de opmaak van de jaarrekening;
- De dienst staan in voor het algemene secretariaat (uitnodiging directiecomité en Raad van bestuur, bestellingen materiaal, contacten poetsfirma, enz.);

- De dienst staat in voor het kasbeheer;
- De dienst organiseert de inkomende en uitgaande facturatie;
- De dienst staat in voor de opmaak van de onkostennota's in het kader van herstellingen of beschadiging ten laste van de huurder;
- De dienst staat in voor de financiële verrichtingen van Eigen Gift Eigen Hulp en alle verrichtingen aangaande projecten van Eigen Gift Eigen Hulp (leningen);
- De dienst staat in voor de voorbereiding van financiële rapportering en financiële planning in het kader van het investeringsplan van Eigen Gift Eigen Hulp (opmaak begroting, jaarlijkse berekening FiGi-ratio, financieel overleg met de VMSW);
- De dienst staat in voor het inboeken van de ontvangen huurgelden, de boekhoudkundige verwerking van de huurachterstallen en huurwaarborgen;
- De dienst staat in voor de personeelsadministratie in overleg met sociaal secretariaat;

**Dienst Huurders: Hanne Lauwers - Saartje Bossuyt (tot 11/10/20) - Greet Decock (vanaf 24/09/20)**

- De dienst staat in voor vriendelijk onthaal en een eventuele doorverwijzing naar financiële en/of de dienst woningen;
- De dienst organiseert de dienstverlening aan kandidaat-huurders: controle inschrijvingsvoorwaarden, opmaak wachtlijst en actualisatie, opvolging van toewijzingen;
- De dienst staat in voor de opmaak van huurcontracten, de berekening van de huurwaarborg en huurprijs. De dienst geeft toelichting bij het huurcontract. In die optiek behandelt de dienst alle vragen van de huurders met betrekking tot de huurprijzen en –waarborgen en de wijze van berekening. In het verlengde van deze opdracht staat de dienst in voor een efficiënte huuradministratie;
- De dienst bewaakt eveneens de correcte betaling van de huurders met het oog op het minimaliseren van de huurachterstallen. In die context werkt de dienst een preventief traject uit ter voorkoming van uithuiszettingen. In die optiek organiseert zij periodiek overleg met de raadsman van de maatschappij;
- De dienst bewaakt ook de opzeggingen van de huurcontracten en zal in overleg met de dienst Woningen de plaatsbeschrijvingen voorbereiden;
- De dienst helpt de huurder met het onderhoud van de woning en tuin en behandelt allerlei vragen van sociale aard. Zijn er problemen waarbij de dienst niet kan helpen, verwijzen ze door naar instanties zoals bv. OCMW, CAW, ziekenfonds,... In die optiek organiseert de dienst huisbezoeken om de vinger aan de pols te houden;
- De dienst bewaakt het communicatietraject van Eigen Gift Eigen Hulp en staat in voor de website en de voorbereidingen van een huurderskrant;



- De dienst maakt werk van huurdersparticipatie. Ze organiseren informatie-, buurt- en bewonersvergaderingen. Samen met huurders zoekt de dienst naar oplossingen voor problemen in de wijk of buurt. De ondersteuning vanuit Eigen Gift Eigen Hulp bij activiteiten van en voor het buurtwerk vertrekken vanuit deze dienst;
- De dienst staat in voor de voorbereiding van een huurdersadviesraad in Eigen Gift Eigen Hulp, die opgestart zal worden na het zomerverlof van 2019.

### **Dienst Woningen: Tom Desmet en Gratiaan Lemey (3/5 vanaf 01/10/2020)**

Vanaf 1 oktober 2020 werd de organisatie van de dienst woningen gewijzigd. Er werd beslist Gratiaan Lemey deeltijds toe te voegen aan de Dienst Woningen (uitvoering plaatsbeschrijvingen, rondgang collectieve delen, opvolging herstelbeleid en opmaak werkbons) om voor Tom Desmet de nodige ruimte vrij te maken in het kader van de planmatige opdrachten en de administratieve voorbereiding van de investerings- en renovatieprojecten (overheidsopdrachten, procedures VMSW en administratieve opvolging in het project- en documentenportaal van de VMSW).

- Organisatie van de continue patrimoniumanalyse en –monitoring gericht op de opmaak van het investeringsplan en een tienjarige renovatieplanning (actualisatie investeringsplan, realisatie nieuwbouw en vervangingsbouw, afstemming vraag en aanbod en actualisering te verkopen patrimonium, enz.);
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het patrimonium (met inbegrip van het onderhoud van liften en brandbeveiligingssystemen) en de inventarisatie van de nodige attesten (elektrische keuringen en EPC);
- De dienst staat in voor de telefonische en schriftelijke opvolging van de technische meldingen en registreert de technische tussenkomsten;
- De organisatie van de herstellingen van de huurwoningen gericht op het herstel van huurschade of andere kleine werken. In die optiek bewaakt de dienst de snelheid van uitvoering van werken door de interne dienst en/of externe aannemers (rappelmanagement) en staat in voor de nodige administratieve registratie en monitoring;
- Het organiseren van technische huisbezoeken. Bij melding van een technisch probleem kan de dienst ter plaatse komen en maakt daartoe een afspraak met de huurder. De dienst organiseert een efficiënt hersteltraject in functie van haar vaststellingen. Zij staat in voor de opname van de meterstanden, de bundeling van de nodige attesten en de regie van de hersteltrajecten . De dienst maakt de huurder duidelijk wie de kost draagt (Eigen Gift Eigen Hulp of de huurder);
- De administratie, opmaak en opvolging van de vooronderzoeken en de plaatsbeschrijvingen, waarbij op het moment van een opzeg de toestand van de woning wordt vastgesteld in functie van eventuele hersteltrajecten, gericht op de nieuwe verhuring;
- De dienst staat in voor strategische hersteltrajecten en werkt in die optiek onderhouds- en raamcontracten uit ter bewaking van de kwaliteit van het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp;

- De dienst waakt er over dat de uitvoering van de herstel-, renovatie- en investeringsprojecten in de lijn liggen van de wet van de overheidsopdrachten aan de hand van de 3P-tool.
- Opvolging van het schadebeheer in overleg met de verzekeraars

#### **Dienst Herstellingen: Stephan Vanhoenacker – Gratiaan Lemey (2/5 vanaf 01/10/2020)**

- Uitvoering van de kleine herstellings- en onderhoudswerken (huurschade, kleine renovatie- of onderhoudswerken);
- Onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp;
- Permanentiedienst voor technische tussenkomsten;
- Opvolging van de uitvoering van de werken door externe aannemers en onderhoudsfirma's (in overleg met de dienst woningen);
- Inventarisatie en aankoop van het herstellingsmateriaal (voorraadbeheer).

#### **Procedures van interne controle en organisatie**

De procedures vastgelegd op 17 mei 2010 in een procedurehandboek zijn door de Raad van bestuur op 7 januari 2020 aangepast en aangevuld. Zij betreffen :

1. Procedure inkomende facturen, betalingen en bestellingen
2. Kasbeheer
3. Procedure loonadministratie
4. Voorraad- en materiaalbeheer
5. Debiteurenreglement
  - 5.1. Procedure opvolging huurachterstal
  - 5.2. Procedure m.b.t. de boeking van oninvorderbare huren
  - 5.3. Procedure m.b.t. de afbetaling van huurwaarborgen
  - 5.4. Procedure m.b.t. de volgorde van toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders
  - 5.5. Procedure m.b.t. de aanrekening van herstellings- en of onderhoudskosten
6. Procedure beveiliging van gegevens, activa en IT
  - 6.1. Toegang tot kantoor
  - 6.2. Beveiliging informaticabestanden
  - 6.3. Beveiliging kasgelden

De Raad van bestuur keurde tijdens de raadszitting van 23 april 2019 volgende bijkomende procedures goed:

- Een deontologische code voor de bestuurders
- Een deontologische code voor het personeel
- Een klachtenprocedure



patrimonium van de vennootschap



## IV. Patrimonium van de vennootschap

---

### 1. Eigendommen en verwervingen

De waarde van het hieronder beschreven patrimonium kan teruggevonden worden op de activa van de balans. De oorspronkelijke oprichtingswaarden zijn verminderd met de gedane afschrijvingen omdat het patrimonium, volgens de regels van de VMSW, niet mag geherwaardeerd worden.

Eigen gift Eigen hulp bezit op vandaag de volgende eigendommen:

- 6 eengezinswoningen in de Boomgaardstraat;
- 2 eengezinswoningen in de Kasteelstraat;
- 16 eengezinswoningen in Nieuwenhuysse;
- 17 woningen voor de derde leeftijd in de Vlasbloemstraat;
- 10 eengezinswoningen in de Gouden Akker;
- 10 woningen voor de derde leeftijd in de Kasteelstraat;
- 10 woningen voor de derde leeftijd in Nieuwenhuysse;
- 2 eengezinswoningen in de Elfde Julilaan;
- 6 eengezinswoningen in de Hazelaarstraat;
- 1 woningen voor de derde leeftijd in de Hazelaarstraat;
- 1 woningen voor de derde leeftijd in de Kersendreef;
- 1 flatgebouw "De Hoeve" bestaande uit 64 appartementen;
- 6 woningen voor gehandicapten en derde leeftijd in het Erf;
- 58 garages verspreid over de gemeente;
- 64 woonegelegenheden in 'Spijker' met ondergrondse parkeergarages;
- 89 woonegelegenheden in 'Schardauw' met ondergrondse parkeergarages;
- 6 winkelruimten in 'Schardauw', waarvan
  - 2 winkelruimten ingericht als buurthuis;
  - 2 winkelruimten ingericht als kantoorruimte;
  - 2 winkelruimten ingericht als dagcentrum voor kinderopvang;
- 7 woningen in de Bavikhoofsestraat;
- 62 woningen in het woonproject 'Ter Groenen Boomgaard';
- 1 appartementsgebouw 'De Zwingel' met 11 appartementen op de hoek van de Generaal Eisenhowerstraat en Koningin Elisabethstraat;
- 29 appartementen 'Andries' + 25 ondergrondse afgesloten garages + 7 bergingen + 8 bovengrondse garages + 1 politiekantoor;
- 24 appartementen 'De Repel' + 20 ondergrondse staanplaatsen + 11 bergingen;
- 3 appartementen Kattestraat nr.36;

- 1 woning Kattestraat nr.38;
- 21 appartementen 'De Brakel' + 19 ondergrondse garages;
- 15 appartementen 'De Slijter';
- 1 appartement Groenweghe - Luitenant-Generaal Gerardstraat 1/05.

In het hiervoor beschreven patrimonium bezit onze maatschappij in totaal 17 speciaal gebouwde en technisch aangepaste woningen voor gehandicapten. De woningen bevinden zich:

- 1 woning aan het Erf;
- 4 appartementen in het Goed Waregewijk 'Schardauw';
- 12 woningen in 'Ter Groenen Boomgaard'.

### **Bouwgronden**

Op volgende gronden kan nog worden gebouwd:

1. Site Ascubel, Gen. Eisenhowerstraat met een totale oppervlakte van 3.182 m<sup>2</sup> bestaande uit:

- |             |  |
|-------------|--|
| a. 18a 04ca | huis 1a 27ca<br>toonzaal 16a 52ca<br>gekadastraerd sectie B nummers 317G4 en 317R4 |
| b. 4a 64ca  | bouwgrond<br>gekadastraerd sectie B nummer 325S                                    |
| c. 9a 16ca  | bouwgrond<br>gekadastraerd sectie B nummer 325T                                    |

Op deze gronden werd de realisatie van het Project De Vlastuin in 2020 verder voorbereid.

2. Verkaveling Pouckeweg, gelegen langs de Pouckeweg

Bouwgronden aangekocht samen met de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij van Kortrijk met een totale oppervlakte van 3.231 m<sup>2</sup> en omvattend 9 bouwloten voor sociale woningbouw. Het aandeel Eigen Gift-Eigen Hulp, 1963 m<sup>2</sup>, omvat de zate van de wegenis en 4 bouwloten. Gekadastraerd sectie C deelnummers 15A2 en 13K. Sedert 2014 werd de maatschappij geconfronteerd met een gerechtelijke procedure omtrent de rechtsgeldigheid van de aankoop van de gronden in de Pouckeweg. In het werkjaar 2018 kende het dossier zijn verdere juridische verloop. Eigen Gift Eigen Hulp heeft in 2018 contact opgenomen met Regio Wonen Kortrijk en meester Dirk Abbeloos om het standpunt van de maatschappij bekend te maken dat Eigen Gift Eigen Hulp tot een minnelijke schikking wenst te komen.

Begin 2019 werd in het kader van de Pouckeweg een akkoord afgesloten tussen de partijen. Op woensdag 17 april 2019 ontvingen we een dadingsovereenkomst van meester Abbeloos. Deze overeenkomst werd op 18 april 2019 ondertekend door de voorzitter. Op grond van deze overeenkomst ontvangt EGEH 103.525,46 EUR van NV Woningbouw Paul Huysentruyt die de grond terug aankoopt. Dit bedrag is samengesteld uit 91.252,62 EUR (aankooprijks destijds betaald door EGEH in 2013) en

12 272,84 EUR intresten op de hoofdsom. Deze beschikbare gelden zullen ingezet worden ter uitvoering van de investeringsplannen van EGEH. Eind 2019 was deze verschuldigde som nog niet overgemaakt aan Eigen Gift Eigen Hulp gezien de juridische afhandeling nog niet rond is.

### 3. Koolakker

Deze bouwgrond met een totale oppervlakte van 2571 m<sup>2</sup>, gekadastreerd sectie C 381 H6 P0000, werd bij de VMSW definitief aangekocht op 23 november 2018 door het ondertekenen van de aankoopakte door een vertegenwoordiger van de Afdeling Vastgoedtransacties namens de VMSW en de directeur en de voorzitter van Eigen Gift Eigen Hulp namens de maatschappij. De aankoopprijs voor deze grond bedroeg 463 000 EUR. De aankoop werd gerealiseerd met een marktconform préfinancieringskrediet bij de VMSW met een looptijd van 10 jaar. Daarbij kan het kapitaal steeds vóór de vervaldag terugbetaald worden zonder wederbeleggingsvergoeding naar aanleiding van:

- de omzetting van het kapitaal naar een FS3-lening, in het jaar van de gunning van de bouwwerken
- de verkoop van de gronden
- het omzetten van de préfinancieringswijze in eigen middelen

Momenteel is er voor deze projectgrond nog geen bestemming in het kader van het investeringsplan van Eigen Gift Eigen Hulp. Deze bouwgrond kan beschouwd worden als strategische grondreserve in het kader van toekomstige sociale woonprojecten.

### 4. Kasteelstraat 85 (Katteplein)

Deze bouwgrond met een totale oppervlakte van 689 m<sup>2</sup>, gekadastreerd sectie B nummers 579W, 581P en deel van nummer 579X, en samen thans gekend als deel van 581T2, werd bij de VMSW definitief aangekocht op 23 november 2018 door het ondertekenen van de aankoopakte door een vertegenwoordiger van de Afdeling Vastgoedtransacties namens de VMSW en de directeur en de voorzitter van Eigen Gift Eigen Hulp namens de maatschappij. De aankoopprijs voor deze grond bedroeg 179 000 EUR. De aankoop werd gerealiseerd met een marktconform préfinancieringskrediet bij de VMSW met een looptijd van 10 jaar. Daarbij kan het kapitaal steeds vóór de vervaldag terugbetaald worden zonder wederbeleggingsvergoeding naar aanleiding van:

- de omzetting van het kapitaal naar een FS3-lening, in het jaar van de gunning van de bouwwerken
- de verkoop van de gronden
- het omzetten van de préfinancieringswijze in eigen middelen

Deze projectgrond werd aangekocht in het kader van de realisatie van het project Design and Build fase 1B (de realisatie van 6 duowoningen op het betrokken perceel). De opstart van het project Design and Build fase I gebeurde in maart 2020 (cf infra). De oplevering van D&B fase 1 wordt verwacht voor het zomerverlof 2021.

## 2. Overzicht van het aantal sociale wooneenheden

GEMEENTE KUURNE	OVERZICHT AANTAL SOCIALE WOONGELEGENHEDEN							
	Aantal slaapkamers				Aantal sociale wooneenheden			
	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>DIVERSE STRATEN</b>	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
Bavikhoofsestraat (7)	1	1	2			2	1	
Boomgaardstraat - Kasteelstraat (8)			8					
Elfde Julilaan (2)			2					
Nieuwenhuysse (16)			16					
Vlasbloemstraat (17)	11	6						
Nieuwenhuysse (10)	10							
Kasteelstraat - Nieuwenhuysse (10)			10					
Gouden Akker (10)			10					
Hazelaarstraat (6)			3	3				
Hazelaarstraat - Kersendreef (2)	2							
Kattestraat (4)				1	2	1		
<b>HOEVEWIJK</b>	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
Rodekruisplein (64)					17	46	1	
Erf (6)	5	1						
<b>TER GROENEN BOOMGAARD</b>	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
Ter Groenen Boomgaard (62)	22	10	8			20		2
<b>WAREGEWIJK</b>	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
Spijker (64)					22	11	31	
Schardauw (89)	4				20	20	45	
<b>CENTRUM</b>	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
De Zwingel (11)					1	9	1	
Andries (30)					10	11	9	
De Repel (24)					5	17	2	
De Brakel (21)						21		
De Slijter (15)					4	11		
<b>TOTAAL</b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>59</b>	<b>4</b>	<b>81</b>	<b>169</b>	<b>90</b>	<b>2</b>
	<b>136</b>				<b>342</b>			
	<b>478</b>							

### 3. Verkoop van woningen aan de zittende huurder

Dit jaar toonden er geen huurders interesse om hun huurwoning aan te kopen. Het kooprecht zittende huur dooft uit op 31 december 2021.

### 4. Verkoop van woningen

Er werden dit jaar twee woningen openbaar verkocht. De verkoop past in de strategische investeringsvisie van Eigen Gift Eigen Hulp waarbij grondgebonden woningen worden verkocht in geval van volgende kenmerken: geïsoleerde ligging en te grote renovatiekost om de woning aan te passen aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen:

1. Burgemeester Decoenestraat 32 voor de prijs van 145.000,00 euro. De akte werd opgemaakt en verleden door notaris Stefaan Laga uit Izegem.
2. Kasteelstraat 29 voor de prijs van 157.000,00 euro. De akte werd opgemaakt en verleden door notaris Stefaan Laga uit Izegem.

Dit jaar werd het kantoorgebouw te Luitenant-Generaal Gerardstraat 6, evenals het bijhorende appartement te Luitenant-Generaal Gerardstraat 8 en de commerciële ruimte te Luitenant-Generaal Gerardstraat 4 verkocht. Het kantoorgebouw werd als 1 geheel openbaar verkocht voor de prijs van 500.000,00 euro. De akte werd opgemaakt en verleden door notaris Stefaan Laga uit Izegem.





## V. Activiteitenverslag 2020

---

### Januari:

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoongelegenheden
- Rapportering Globo: toelichting door mevr. A. Thuy, toezichthouder Wonen Vlaanderen
- Opvolging Globo
- Nieuwe huurwetgeving en opvolging: toelichting vanuit Dienst Huurders
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten
- Opvolging operationele zaken vanuit Dienst Woningen
- Voorbereiding visitatiecommissie
- Personeelszaken
- Opvolging openbare verkoop Bonaerde & inrichting kantoor De Zwingel
- Opvolging fusie

### Februari:

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoongelegenheden (incl. interne mutatie en versnelde toewijzing)
- Opvolging overleg W13 en versnelde toewijzingen
- Aster cvba: bespreking en beslissing toetreding Eigen Gift Eigen Hulp
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Prijsvoorstellen technisch verslag en sloopopvolgingsplan project Vlastuin: bespreking en goedkeuring offerte.
  - Prijsvoorstellen opmaak archeologienota project De Vlastuin: bespreking en goedkeuring
  - Voorontwerp bestek aanstelling ontwerpteam Spijker & Schardauw: bespreking en goedkeuring
  - Tijdelijke verhuur te slopen woningen (project D&B): bespreking
- Opvolging operationele zaken vanuit Dienst Woningen
- Voorbereiding visitatiecommissie: opvolging
- Personeelszaken: Ontwerp jaarplan EGEH 2020 bespreking en goedkeuring
- Communicatiebeleid: voorstelling website deel II (projectengedeelte)
- Traject verzekering: prijsvoorstel Ethias en voorbereiding prijsvraag 2020
- Opvolging openbare verkoop Bonaerde & inrichting kantoor De Zwingel
- Opvolging fusie

**Maart:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Patrimoniumanalyse II ikv. onderhouds- en renovatieplanning: toelichting en stand van zaken vanuit de Dienst Woningen
  - Opvolging investeringsprojecten: D&B – project De Vlastuin – Project Spijker & Schardauw
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders
- Voorbereiding visitatiecommissie: opvolging
- Aanpassing procedures wetgeving 2020
- Onderhoudscontract printer: voorstellen en beslissing
- Project leefbaarheid: samenwerkingsplan EGEH – gemeente Kuurne 2020
- Huurdersparticipatie: voorbereiding en opvolging opstart huurdersadviesraad EGEH
- Personeelszaken: ontwerp jaarplan EGEH 2020 - bespreking en goedkeuring
- Opvolging openbare verkoop Bonaerde & inrichting kantoor De Zwingel:
- Voorbereiding verhuis De Zwingel: voorstel vanuit het team
- Opvolging fusie

**April:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuring van het overzicht en het verloop van de toewijzingen van sociale huurwoningen.
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Financiering afvoer grond D&B Kasteelstraat: bespreking en beslissing
  - Opstart onderhoudsplan elektrische keuringen: bespreking, motivering en beslissing (o.v.)
  - Opvolging voorbereiding projecten D&B, S&S en de Vlastuin
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders:
- Voorbereiding aanbesteding verzekeringspakket EGEH: bespreking en beslissing
- Voorbereiding aanbesteding verzekeringspakket EGEH voorstel aanstellen consultant: bespreking en beslissing
- Wijzigingen Woningkenmerken in functie van Huurschatter: bespreking
- Wijzigingen Kaderbesluit Sociale huur betreffende dubbele gezinskorting en vrijstelling: bespreking implicaties EGEH
- Voorbereiding visitatiecommissie: opvolging en goedkeuring voorbereidend verslagboek Visitatie
- Opvolging Corona vanuit de werking van Eigen Gift Eigen Hulp

- Jaarverslag en jaarrekening 2019: bespreking en goedkeuring
- Opvolging fusie

**Mei:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoongelegenheden
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Advies beoordelingscommissie 1ste fase procedure aanstelling ontwerpteam Spijker & Schardauw: bespreking en beslissing
  - Design and build: Opvolging meerwerken afvoer grond kasteelstraat en voorbereiding fase II Design and Build: toelichting traject
  - Project De Vlastuin: Opvolging voorbereiding omgevingsvergunning en offertes opmaak werkdoek: bespreking en beslissing
  - Opstart onderhoudsplan elektrische keuringen: bespreking, motivering en beslissing
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders
- Voorbereiding aanbesteding verzekeringspakket EGEH voorstel aanstellen consultant: bespreking offertes en beslissing
- Voorbereiding visitatiecommissie: opvolging voorbereiding en goedkeuring definitief voorbereidend verslagboek Visitatie
- Opvolging eigendomsvoorwaarde sociale huisvesting ikv. COVID19-maatregelen: ter kennisgeving
- Opvolging Corona vanuit de werking van Eigen Gift Eigen Hulp: opvolging telewerk, werking onderhoudstechniekers (cf. operationele lijst)
- Voorbereiding algemene vergadering: Jaarverslag en jaarrekening 2019: toelichting bij de jaarrekening door de revisor en organisatie van de AV in het kader van de coronamaatregelen
- Opvolging jaarplan 2020: monitoring doelstellingenrealisatie (in de context van de coronamaatregelen)
- Opvolging fusie

**Juni:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht van het verloop van toewijzingen van sociale huurwoongelegenheden
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Monitoring investeringsplan EGEH
  - Spijker & Schardauw: bezoekdag 2 juni 2020 voor de kandidaat-ontwerpteam
  - Project De Vlastuin: voorbereiding omgevingsvergunning

- Design and Build: opvolging fase I en verdere voorbereiding fase II (sloopopvolgingsplan en asbestinventaris)
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders:
- Voorbereiding visitatiecommissie 25 & 26 juni 2020: opvolging en voorbereiding
- Opvolging Corona vanuit de werking van Eigen Gift Eigen Hulp: heropstart reguliere werking
- Voorbereiding algemene vergadering: Jaarverslag en jaarrekening 2019, toelichting bij de jaarrekening door de revisor en opvolging organisatie
- Opvolging financiële planning Eigen Gift Eigen Hulp: Bespreking balans en jaarrekening 2019, bespreking FiGi-ratio EGEH 2019 (eigen berekening) en voorontwerp begroting 2020 (bespreking)
- Opvolging fusie

**Juli:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Project D&B: voorbereiding voorontwerp D&B fase II
  - Project De Vlastuin: toelichting planning voorbereiding omgevingsvergunning ifv. BECO
- LWO 19 juni 2020: terugkoppeling en bespreking
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders
- Evaluatie visitatiecommissie 25 & 26 juni 2020: bespreking
- Opvolging Corona vanuit de werking van Eigen Gift Eigen Hulp
- Aanpassing intern huurreglement n.a.v. wijzigingen Kaderbesluit Sociale Huur
- Opvolging eigendomsvoorwaarde: bespreking en beslissing
- HRM-beleid: opvolging functioneringsgesprekken juni 2020
- Algemene vergadering 23 juni 2020: korte evaluatie
- Opvolging financieel beleid EGEH:
  - Gegevens Gemeentelijke Sociale Correctie (GSC): ter kennisgeving
  - Begroting EGEH 2020: bespreking en goedkeuring
  - Voorontwerp financiële planning 2021-2030 (ifv. tienjarenplanning VMSW)
- Opvolging fusie
- Opvolging verhuis naar De Zwingel en openbare verkoop Bonaerde

**September:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verlopen van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Samenwerkingsprotocol versnelde toewijs W13 en Zuid-Westvlaamse shm's: bespreking
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Design and Build Kasteelwijk: stand van zaken voorbereiding fase II
  - Spijker & Schardauw: stand van zaken architectuurwedstrijd
  - De Vlastuin: voorbereiding opmaak basisaanbesteding
- Wijziging maatschappelijke zetel Eigen Gift Eigen Hulp: beslissing en opvolging
- Voorlopige oplevering kantoor De Zwingel: bespreking en goedkeuring
- Verkoop Politiekantoor Andries: aanbod Politiezone Vlas
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders:
- Traject overheidsopdracht verzekeringspakket EGEH: bespreking en goedkeuring bestek "Overheidsopdracht verzekeringen sociale huisvestingsmaatschappij"
- Opvolging Globaal Onderzoek najaar 2019: traject overheidsopdrachten EGEH
- Opvolging fusie
- Opvolging verhuis naar De Zwingel en openbare verkoop Bonaerde
- Planning najaar werking najaar 2020: toelichting overzichtnota

**Oktober:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Aanduiden ontwerpteam Spijker & Schardauw: bespreking verslag wedstrijd en beslissing
  - Project De Vlastuin: opvolging
  - Project D&B: voorbereiding infrastructuurdossier
- Voorbereiding geconsolideerd investeringsplan: werkgroep en opzet
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders
- Procedure minnelijke schikking Arkas/Deneckere: bespreking en beslissing
- Opvolging fusie
- GDPR en veiligheidsfunctionaris VMSW (DPO): opvolging
- Financiële meerjarenplanning Eigen Gift Eigen Hulp: bespreking en goedkeuring
- Opvolging Visitatie 25 en 26 juni 2020: bespreking concept visitatierapport EGEH
- Aster cvba (VVH): bespreking en goedkeuring statuten
- Personeelszaken:

- Organogram vanaf 1 oktober 2020
- Reorganisatie Dienst herstellingen
- Aanwerving dienst huurders
- Aanvraag Vlaams opleidingsverlof
- Openbare verkopen: openbare verkoop kantoor Bonaerde en openbare verkopen Burg. Decoenestraat 32 & Kasteelstraat 29: stand van zaken
- Nieuws uit de sector: woonmaatschappij

**November:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Dienstverlening in het kader van de federale richtlijnen COVID-19 dd. 30/10/2020: opvolging en bespreking
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Aanduiding ontwerpteam Spijker & Schardauw: opvolging
  - Project de Vlastuin: stand van zaken opmaak basisaanbestedingsdossier (BECO KTP voorjaar 2021)
  - Project Design and Build: opvolging bestek infrastructuurwerken D&B
- Traject opmaak geconsolideerd investeringsplan EGEH: toelichting en bespreking
- Opvolging operationele zaken vanuit de dienst Woningen en Dienst Huurders
- Procedure minnelijke schikking Arkas/Deneckere: bespreking en beslissing
- Opvolging fusiegesprekken Eigen haard Zwevegem en vorming woonmaatschappij: bespreking
- Procedure overheidsopdrachten verzekeringspakket EGEH: bespreking en beslissing
- Personeelsbeleid: opvolging antwoord toezicht prestatievergoeding team EGEH
- Opvolging Visitatie 25 en 26 juni 2020: opvolging voorstel EGEH wijziging conceptrapport
- Optimalisering procedure onderbezetting: bespreking en beslissing
- Openbare verkopen: opvolging Burgemeester Decoenestraat 32 & Kasteelstraat 29

**December:**

- Voorkooprechten
- Goedkeuren van het overzicht en het verloop van toewijzingen van sociale huurwoonegelegenheden
- Visitatierapport Eigen Gift Eigen Hulp:
  - Toelichting door de Visitatieraad (dhr. B. Vandekerchove, dhr. G. van Bortel en dhr. P. Deweer)
  - Open bespreking en reflecties vanuit RvB in overleg met de Visitatieraad
  - Voorlopige opvolging aanbevelingen draftversie dd. 19/10/2020

- Opmoeding dienstverlening in het kader van de federale richtlijnen COVID-19 dd. 13/11/2020: opvolging en bespreking
- Overzicht en opvolging van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij:
  - Spijker & Schardauw: opvolging
  - Project de Vlastuin
  - Project Design and Build: opvolging bestek infrastructuurwerken D&B
- Voorbereiding leefbaarheidsplan EGEH en gemeente 2021: bespreking en stand van zaken
- Opmoeding fusiegesprekken Eigen haard Zwevegem en vorming woonmaatschappij: bespreking en goedkeuring LOI en retroplanning
- Financieel beleid: bespreking en goedkeuring voorontwerp begroting 2021
- Personeelsbeleid: opvolging prestatievergoeding team EGEH:
  - Definitief voorstel aan RvB: bespreking en beslissing
  - Nota uitzonderlijk presteren directeur/team EGEH
  - Evaluatiecyclus directeur: bespreking en beslissing
  - Uitvoering van de betaling van de prestatievergoeding
- Huurlasten 2021: bespreking en goedkeuring
- Verkoop politiekantoor aan politiezone Vlas: opvolging
- Opmoeding procedure minnelijke schikking Arkas/Deneckere: bespreking en beslissing
- Strategisch jaarplan 2021: bespreking en goedkeuring voorontwerp jaarplan 2021





sociale verhuuring van het patrimonium



## VI. Sociale verhuring van het patrimonium

---

### 1. Het sociaal huurbesluit

#### 1.1. Aanpassingen aan het kaderbesluit sociale huur

De verhuring van sociale woningen gebeurt volgens de richtlijnen van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007. Dit besluit trad in werking vanaf 1 januari 2008 en onderging sindsdien regelmatig bijstellingen en wijzigingen.

In het werkjaar 2020 was er een vereenvoudiging van de sociale huur. Hierdoor werden er enkele wijzigingen doorgevoerd rond de berekening van de huurprijs.

Ten eerste is er de energiecorrectie, die je betaalt voor een energiezuinige woning. Als de SHM extra geld investeerde om de woningen energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruikt de huurder minder energie en bespaart hij geld op het gebruik van verwarming en warm water. Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag bovenop de huurprijs. De grootte van de toeslag hangt af van de hoeveelheid energie dat de huurder minder verbruikt door onze extra investering. Deze hoeveelheid energie wordt berekend volgende de regels die de Vlaamse regering vastlegde.

Ten tweede wordt de waarde van de woning vanaf 1 januari 2020 bepaald door de sociale huurschatter. Dit is een objectief schattingsmodel dat de waarde bepaalt door te kijken naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers en het bouwjaar.

Ten derde wordt er vanaf 1 januari 2020 rekening gehouden met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, wordt niet meegeteld. Er wordt vanaf 2020 gekeken naar het meest recente aanslagbiljet, het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk van alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Op 6 maart 2020 keurde de Vlaamse Regering de wijziging aan het Kaderbesluit Sociale Huur rond de huurprijsberekening voor huurders met inwonende familieleden met een ernstige handicap definitief goed. Er is een vrijstelling van het meegerekende inkomen van deze familieleden van €11 148.38 voor 2020. Hun inkomen tot aan het bedrag van de vrijstelling telt niet mee in de huurprijsberekening.

Daarnaast is er ook een dubbele gezinskorting (2 keer €19) voor familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben.

Er waren nog enkele andere aanpassingen:

- De huurderscategorieën A, B en C verdwijnen. Enkel de referentiehurder, de wettelijke, feitelijke of gehuwde partner kunnen vanaf nu huurder zijn. De andere personen zijn bijwoners.
- Er is een nieuwe huurovereenkomst en ook een toelichting.
- Bij het overlijden van de laatste huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege op de laatste dag van de tweede maand na overlijden. Indien er nog bijwoners zijn is er een bezettingsovereenkomst.
- Een bewijs van een onherstelbaar ontwricht huwelijk is niet meer nodig.

- Bij een opzeg van een verhuurder omwille van ernstige/blijvende tekortkomingen in de huurderverplichtingen moet het OCMW vooraf verwittigd worden.
- De proefperiode verdwijnt.
- De verkoop van een sociale woning is nu geregeld in het kaderbesluit. Er is een informatieplicht, de huurder moet instemmen met de verhuis, er kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en bij twee ongegronde weigeringen volgt de opzeg.

Voor de kandidaat-huurders werden er ook aanpassingen doorgevoerd:

- Enkel de kandidaat-huurder en zijn wettelijke, feitelijke of gehuwde partner moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.
- Er wordt geen rekening meer gehouden met (ex-) partners die de woning niet mee gaan bewonen.
- Voor de inkomensvoorwaarde worden ook de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling meegeteld. Daarnaast wordt er voor iedereen gekeken naar het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is.
- De eigendomsvoorwaarde verstrengt. Een kandidaat mag geen woning of bouwgrond hebben volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfstal, opstal, zelf in vruchtgebruik gegeven, zelf of door een derde in erfstal of opstal gegeven hebben.
- Op 24 april 2020 keurde de Vlaamse Regering de wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur definitief goed. Met deze wijziging herstelt de Vlaamse Regering twee onterecht verloren gegane voorrangen, namelijk de voorrang bij gezinsverdunding en als de woning niet meer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner.
- Voor de voorrang van ongeschikt/ onbewoonbaarheid is de ontruiming niet meer noodzakelijk.
- Het doorsturen van kandidatendossiers kan vanaf 2020 naar alle verhuurders, dus ook naar SVK's.
- Kandidaten die zich benadeeld voelen kunnen tegen elke beslissing verhaalrecht indienen.
- Bij inschrijving moet er een privacyverklaring worden meegegeven aan de kandidaat.

## 1.2. Aanpassingen aan het intern huurreglement

In 2020 werd het intern huurreglement aangepast op 07/07/2020 naar aanleiding van de wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) van de Vlaamse Regering van 24/05/2019 en de definitieve goedkeuring van aanpassing van de voorrang uit artikel 19, eerste lid, 3° KSH van 24/04/2020.

## 1.3. Inschrijvingsvoorwaarden

Een persoon die een sociale woning wenst te huren, dient zich eerst in te schrijven in het register van kandidaat-huurders van onze maatschappij. De kandidaat dient aan de volgende inschrijvingsvoorwaarden te voldoen:

- De leeftijdsvoorwaarde: meerderjarig zijn.  
De verblijfsvoorwaarde: ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.
- De inkomensvoorwaarde:  
De standaardinkomensgrenzen voor 2020 zijn:
  - € 25.317,00 voor alleenstaanden zonder personen ten laste;
  - € 27.438,00 voor een alleenstaande gehandicapte;
  - € 37.974,00 , vermeerderd met € 2.123,00 per persoon ten laste, voor anderen.
- Eigendomsvoorwaarde:
  - Geen eigendom bezitten op moment van inschrijving, als uitzondering wordt in specifiek omschreven situaties toch een eigendom toegelaten bij inschrijving (vb. personen verwickeld in echtscheidingsprocedures, mindervaliden die in een onaangepaste woning wonen,...). Na toewijzing zijn deze personen wel verplicht hun eigendom te verkopen.

## 1.4. Toewijzingssysteem

Een kandidaat-huurder kan enkel tot een verhuurbare woning worden toegelaten indien hij op het moment van toewijzing nog steeds voldeed aan alle inschrijvingsvoorwaarden.

De toewijzing van een woning gebeurt door de directeur, die hiervoor gemandateerd werd door de Raad van bestuur en dit aan de hand van de wachtlijst opgemaakt volgens de richtlijnen van het sociaal Huurbesluit. De Raad van bestuur ziet alle toewijzingen na. Afwijkingen hierop worden uitsluitend beslist door de Raad van bestuur.

In overeenstemming met het Kaderbesluit wordt in het toewijzingssysteem achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De rationele bezetting van de woning (aantal slaapkamers volgens gezinssamenstelling).
2. De absolute voorrangregels waarvan de belangrijkste zijn:
  - De kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is en die inschrijft voor een aangepaste woning.
  - De kandidaat-huurder die ten onrechte werd geweigerd (art. 30,4° Kaderbesluit).

- De kandidaat-huurder die opnieuw gehuisvest moet worden (vb. door renovatiewerken).
  - De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet beantwoordt aan de rationele bezetting.
3. De optionele voorrangregels vastgelegd in het intern huurreglement:
    - De kandidaat-huurder die, in de periode van **tien jaar** voor de toewijzing, minstens drie jaar inwoner (geweest) is van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is; **of kandidaat-huurders die 15 jaar aan een stuk inwoner zijn geweest van de gemeente Kuurne.**
  4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.
  5. De verdere werkwijze
  6. Lokale toewijzingsreglementen

Op 29 mei 2018 werd het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement, ingediend door de gemeente Kuurne, goedgekeurd door Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Het lokaal toewijzingsreglement trad in werking in 2019, na de actualisatie, en bevat twee onderdelen:

**Personen met een zorgprofiel:**

Het reglement richt zich naar mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, maar daarvoor de nodige ondersteuning nodig hebben. Er wordt gebruik gemaakt van gekende profielschalen om de doelgroep te selecteren. Voor personen met een beperking wordt rekening gehouden met de B- (nood aan begeleiding) en P-waarde (nood aan permanentie of toezicht overdag). Deze waarde wordt ook bepaald in kader van het vastleggen van het persoonsvolgend budget via het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, of kortweg VAPH. Voor het bepalen van de zorgbehoefte van andere kandidaat-huurders, wordt een beroep gedaan op de BEL-schaal. Er is een minimumleeftijd van 25 jaar om een BEL-score aan te vragen.

Volgende doelgroep wordt concreet naar voor geschoven voor een prioritaire toewijzing van de 22 gelijkvloerse éénslaapkamerappartementen in Ter Groenen Boomgaard:

- 1) tussen 28 en 34 punten scoren op de BEL-schaal;  
OF
- 2) een B- en P-waarde van 1, 2 of 3 halen op basis van het zorgzwaarteinstrument voor personen met een handicap.

De ervaring leert dat mensen met deze scores nog zelfstandig kunnen wonen mits de nodige begeleiding, ondersteuning.

Vanuit de thuiszorgdienst in het OCMW kan op vraag een quotering via de BEL-schaal worden opgemaakt. Er is een nauwe samenwerking met organisaties (Groep Ubuntu en De Branding) die

ondersteuning bieden aan personen met een handicap en die het zorgzwaarteinstrument kunnen hanteren.

Volgende appartementen, op adresniveau, worden prioritair aan deze doelgroep toegewezen:

Ter Groenen Boomgaard: 6 – 8 – 10 – 12 – 14 – 16 – 18 – 20 – 31 – 33 – 35 – 37 – 41 – 43 – 45 – 47 – 49 – 51 – 53 – 55 – 57 – 59

#### **Aanpassen definitie ‘lokale binding’:**

Om ook kandidaat-huurders met een onstabiele woongeschiedenis een reële kans op een sociale huurwoning te bieden, werd de definitie van ‘lokale binding’ aangepast naar:

- 1) Kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoners zijn geweest van de gemeente Kuurne
- OF
- 2) Kandidaat-huurders die 15 jaar aansluitend inwoner zijn geweest van de gemeente Kuurne

#### 1.5. Het huurcontract

Het huurcontract kende een wijziging in vergelijking met vorig jaar en wordt opgesteld als een kandidaat-huurder de aangeboden woning aanvaardt. Enkel wie huurder is moet de huurovereenkomst ondertekenen. Bijwoners ondertekenen niet meer en dit wil zeggen dat de huurdersverplichtingen niet gelden voor hen.

De huurovereenkomst werd ingekort met enkel de meest essentiële bepalingen. Daarnaast is er een toelichting op maat van de huurder. Deze toelichting wordt aangepast als de wetgeving wijzigt. De proefperiode verdwijnt uit het huurcontract.

## 2. Herziening van de huurprijzen in 2020

Vanaf 2020 worden de huurprijzen bepaald door de sociale huurschatter.

Dit is een objectief schattingsmodel dat de waarde bepaalt door te kijken naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers en het bouwjaar.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde, de basishuurprijs, de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting.

De huurprijs werd berekend op basis van het inkomen, de waarde van de woning (patrimoniumkorting) en het aantal personen ten laste (gezinskorting). Het bedrag werd begrensd enerzijds door een minimale huurprijs en anderzijds door de basishuurprijs. De bovengrens bleef niet langer 1/55ste in functie van het inkomen. Vanaf 1 januari 2019 wordt het inkomstenaandeel verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is  $1/54^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens. De bovengrens is  $1/53^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens. De bovengrens is  $1/52^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De inkomensgrens bedraagt in 2020:

- € 25 317 voor een alleenstaande
- € 27 438 voor een alleenstaande met een handicap
- € 37 974 voor een gezin, verhoogd met €2123 per persoon ten laste

De huurprijzen van de commerciële ruimtes en garages werden aangepast aan de nieuwe gezondheidsindex.

### 3. Evolutie van de huurlasten

LOCATIE	JAAR	groenonderhoud	reinen gemeene delen	huisbewaking	centrale verwarming	onderhoud liften	levering water	elektriciteit gemeene delen	molok-containers	afstand van verhaal	TOTAAL
<b>WONINGEN</b>											
Elfde Juliaan-Hazelaarstr. Boomgaardstr. – Kasteelstr.	2017			12,32	5,5					0,81	18,63
	2018			12,09	5,98					0,82	18,89
	2019			14,41	6					0,85	21,26
	2020			12,12	10,57					0,88	23,57
Bavikhoofsestraat Erf- Hazelaarstraat- Kersendreef-	2017			12,32	15,27					0,81	28,4
	2018			12,09	16,34					0,82	29,25
	2019			14,41	16,38					0,85	31,64
	2020			12,12	18,36					0,88	31,36
Kattestraat	2017			12,32	10,94					0,81	24,07
	2018			12,09	7,21					0,82	20,12
	2019			14,41	11,52					0,85	26,78
	2020			12,12	18,36					0,88	31,36
<b>APPARTEMENTEN</b>											
Rodekruisplein	2017		14,27	12,32	15,27	3,84	2,42	7,24		0,81	56,17
	2018		11,92	12,09	16,34	3,88	0,59	6,02		0,82	51,66
	2019		13,27	14,41	16,38	4,34	0,8	8,4		0,85	58,45
	2020		13,91	12,12	18,36	4,03	1,45	6,63		0,88	57,38
Ter Groenen Boomgaard	2017			12,32	15,27					0,81	28,4
	2018		1,11	12,09	16,34					0,82	30,36
	2019			14,41	16,38					0,85	31,64
	2020		0,59	12,12	18,36					0,88	31,95
Spiiker en Schardauw	2017	0,47	6,63	12,32	15,27		0,19	9,37		0,81	45,06
	2018	0,15	7,03	12,09	16,34		0,17	8,81		0,82	45,41
	2019	0,34	6,45	14,41	16,38		0,18	8,17		0,85	46,78
	2020	1,11	5,19	12,12	18,36		0,18	8,07		0,88	45,91
De Zwingel	2017		17,8	12,32	15,27	11,7	3,7	10,3		0,81	71,9
	2018		16,22	12,09	16,34	11,93	1,96	9,25		0,82	68,61
	2019		16,56	14,41	16,38	12,16	3,68	9,47		0,85	73,51
	2020		16,06	12,12	18,36	12,42	3,18	9,58		0,88	72,6
Andries	2017	0,53	12,4	12,32	15,27	12,52		17,74	4,33	0,81	75,92
	2018	0,81	10,69	12,09	16,34	12,63		16,15	4,33	0,82	73,86
	2019	1,07	7,23	14,41	16,38	12,98		10,81	4,33	0,85	68,06
	2020	0,12	7,62	12,12	18,36	13,3		11,46	4,33	0,88	68,19
De Repel	2017		12,13	12,32	15,27	5,5		6,69	4,33	0,81	57,05
	2018		11,16	12,09	16,34	5,57		6,45	4,33	0,82	56,76
	2019		11,65	14,41	16,38	5,7		7,95	4,33	0,85	56,94
	2020		8,32	12,12	18,36	6,03		4,66	4,33	0,88	54,7
De Brakel	2017		14,01	12,32	15,27	15,73		17,73	4,33	0,81	80,2
	2018		14,77	12,09	16,34	12,38		17,98	4,33	0,82	78,71
	2019		16,31	14,41	16,38	13,25		18,17	4,33	0,85	79,37
	2020		10,54	12,12	18,36	12,73		16,75	4,33	0,88	75,71
De Sliiter	2017		14,25	12,32	15,27	9,41		12,03	4,33	0,81	68,42
	2018		11,87	12,09	16,34	8,45		10,34	4,33	0,82	64,24
	2019		16,96	14,41	16,38	8,73		10,15	4,33	0,85	67,48
	2020		10,42	12,12	18,36	8,86		8,06	4,33	0,88	63,03
Groenweghe (Groenonderhoud=syndicus)	2017	47		12,32	15,27					0,81	75,4
	2018	75		12,09	16,34					0,82	104,25
	2019	40,8		14,41	16,38					0,85	72,44
	2020	70,42		12,12	18,36					0,88	101,78
Kattestraat	2017			12,32	10,94			6,91		0,81	30,98
	2018			12,09	7,21			5,94		0,82	26,06
	2019			14,41	11,52			4,74		0,85	31,52
	2020			12,12	18,36			5		0,88	36,36



## 4. Het huurdersbestand

### 4.1. Gezinsgrootte

Gezinnen bestaande uit:

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Alleenstaande</b>	269	272	272	270	262
<b>2 personen</b>	102	96	84	82	89
<b>3 personen</b>	45	38	34	35	36
<b>4 personen</b>	23	21	27	19	19
<b>5 personen</b>	21	25	18	34	29
<b>6 personen</b>	17	18	16	18	20
<b>7 of meer</b>	4	5	7	8	7
<b>Totaal</b>	481	475	468	466	462

### 4.2. Gezinstype

Gezinnen bestaande uit:

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Alleenstaande</b>	268	272	272	270	262
<b>1 Volwassene + bijwoner(s)</b>	5	4	2	6	4
<b>1 volwassene + kind(eren)</b>	55	48	48	43	47
<b>1 volwassene + kind(eren) + bijwoner</b>	1	5	5	4	6
<b>2 volwassenen + kind(eren)</b>	69	71	77	83	80
<b>2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner</b>	7	6	4	5	4
<b>Paar zonder kinderen: 2 volwassenen</b>	74	69	60	55	59
<b>Paar zonder kinderen + bijwoner</b>	1	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	480	475	468	466	462

#### 4.3. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal huurders				
Van	Tot	2016	2017	2018	2019	2020
0,00	4.999,99	20	13	16	12	3
5.000,00	9.999,99	29	28	24	14	15
10.000,00	14.999,99	156	162	152	152	127
15.000,00	19.999,99	177	157	159	178	194
20.000,00	24.999,99	49	59	64	52	63
25.000,00	29.999,99	33	37	30	37	33
30.000,00	34.999,99	8	10	12	10	14
35.000,00	39.999,99	3	3	5	6	8
40.000,00	44.999,99	2	2	3	1	1
45.000,00	49.999,99	2	1	1	2	2
50.000,00	en meer	2	3	2	2	2

#### 4.4. Nationaliteit

	2016	2017	2018	2019	2020
Belgische nationaliteit	379	369	351	348	350
Niet-Belgen en E.U. burgers	33	34	33	32	32
Niet-Belgen en niet E.U. burgers	69	72	84	86	80
Totaal	481	475	468	466	462

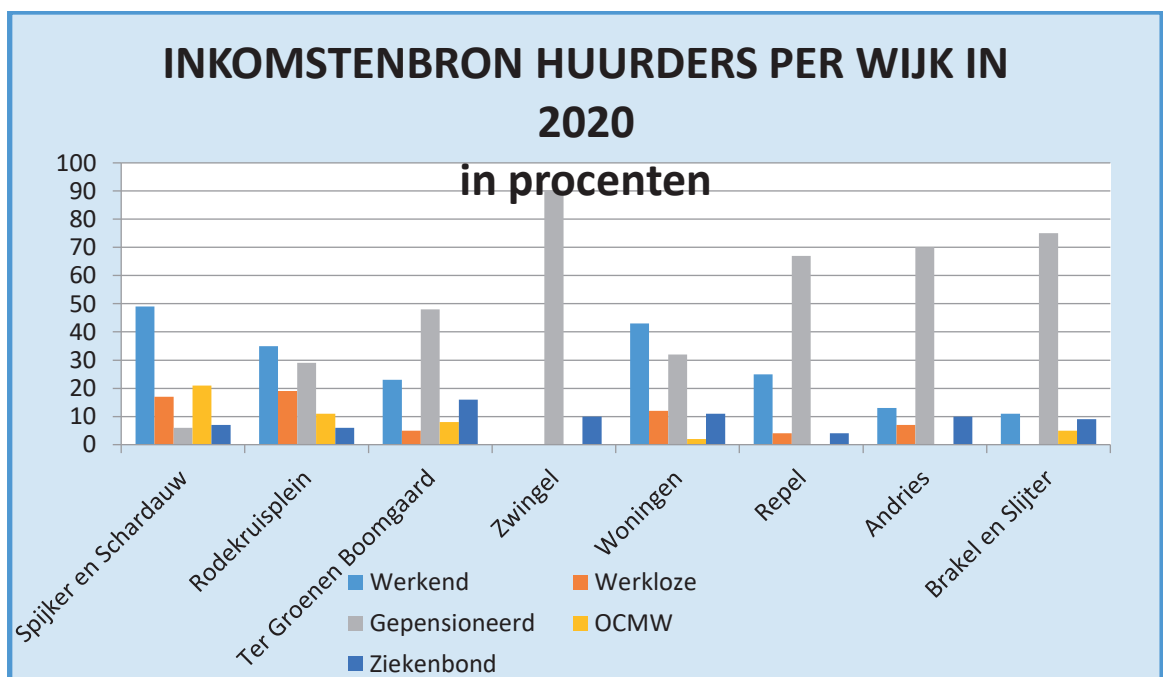
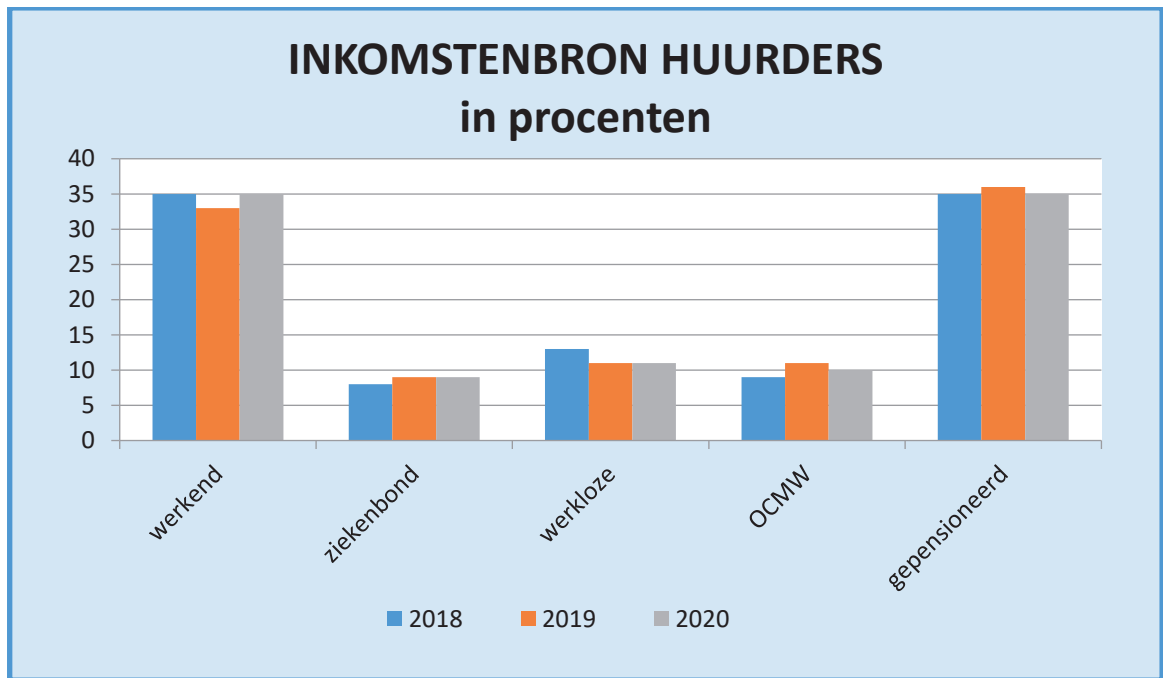
#### 4.5. Leeftijd

	2016	2017	2018	2019	2020
Jonger dan 21 jaar	0	2	3	1	1
Van 21 tot 30 jaar	28	20	16	18	24
Van 31 tot 40 jaar	65	62	63	60	54
Van 41 tot 50 jaar	82	73	71	73	67
Van 51 tot 60 jaar	78	84	79	74	80
Van 61 tot 70 jaar	81	87	90	96	88
Ouder dan 70 jaar	147	147	146	144	148
Totaal	481	475	468	466	462

#### 4.6. Sociaal profiel van de huurders

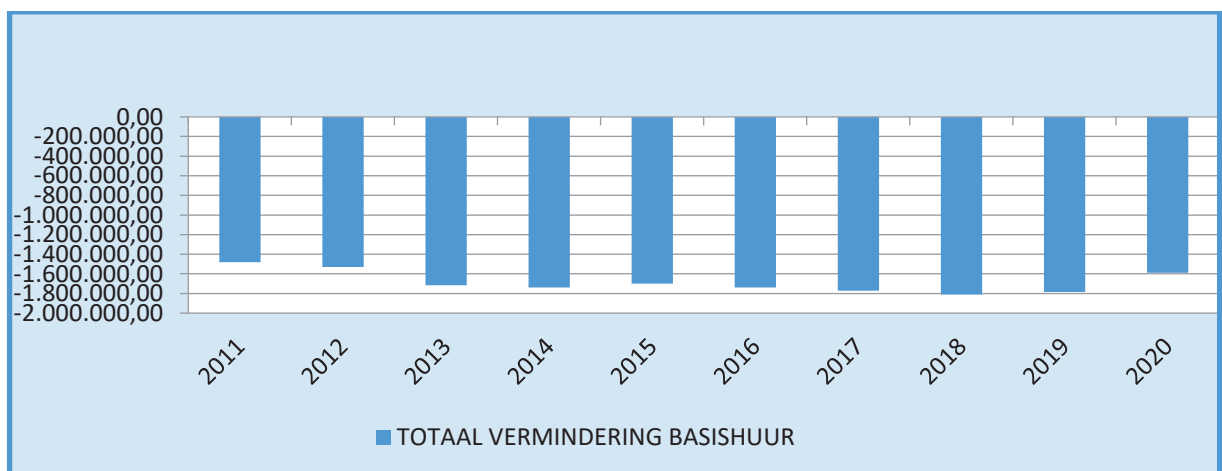
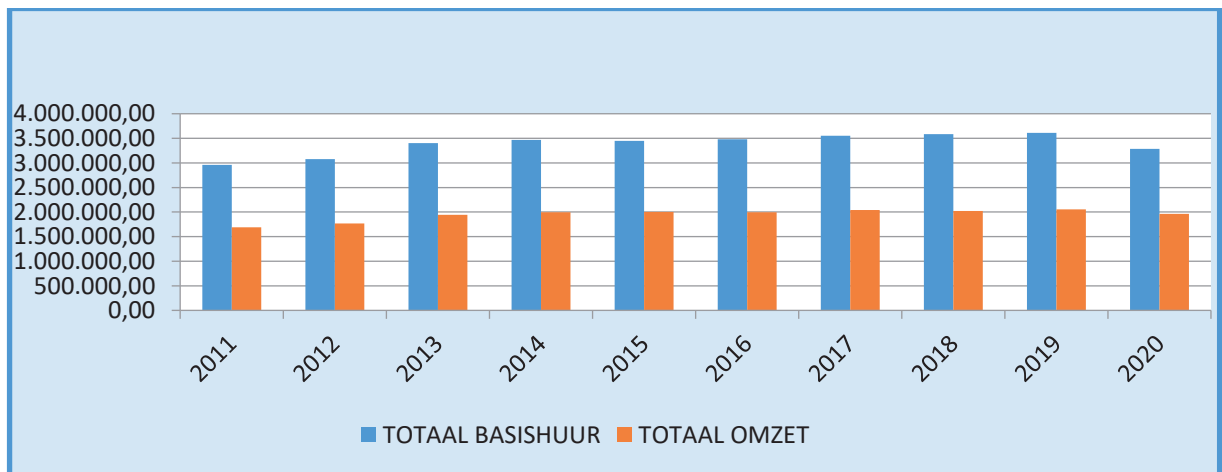
Via onderstaande grafieken geven wij de inkomstenbron weer van het huurderbestand.

De eerste grafiek maakt de vergelijking met de vorige werkjaren. De tweede grafiek verduidelijkt de inkomstenbron in 2020 per wijk.



## 5. Huuropbrengsten

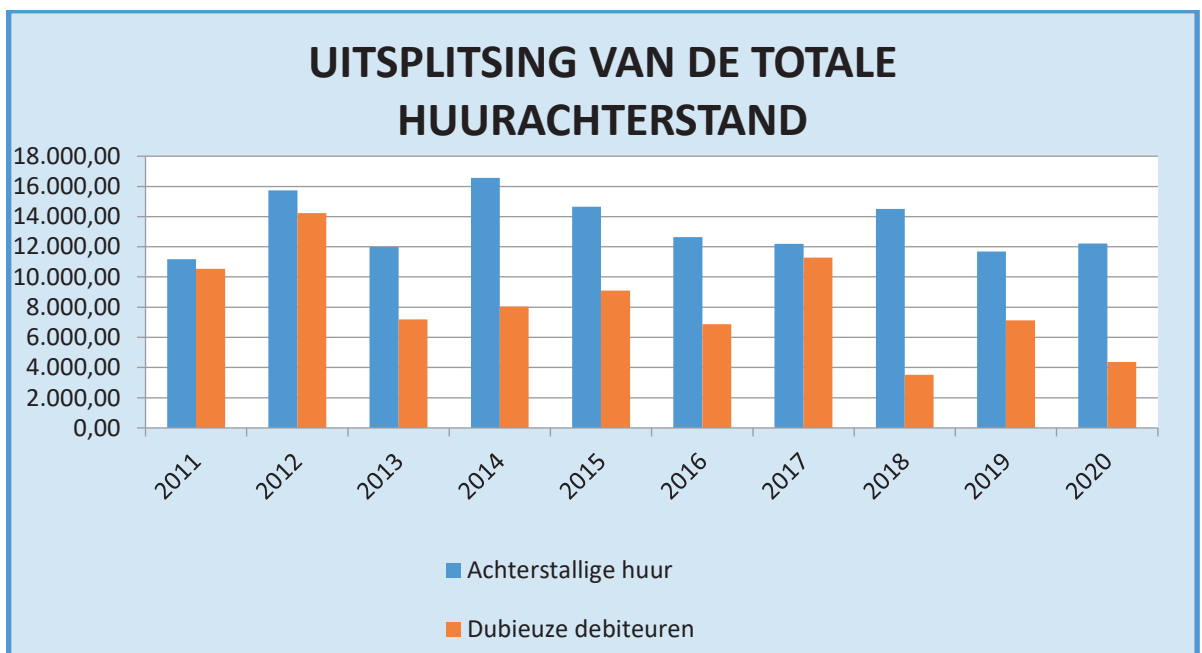
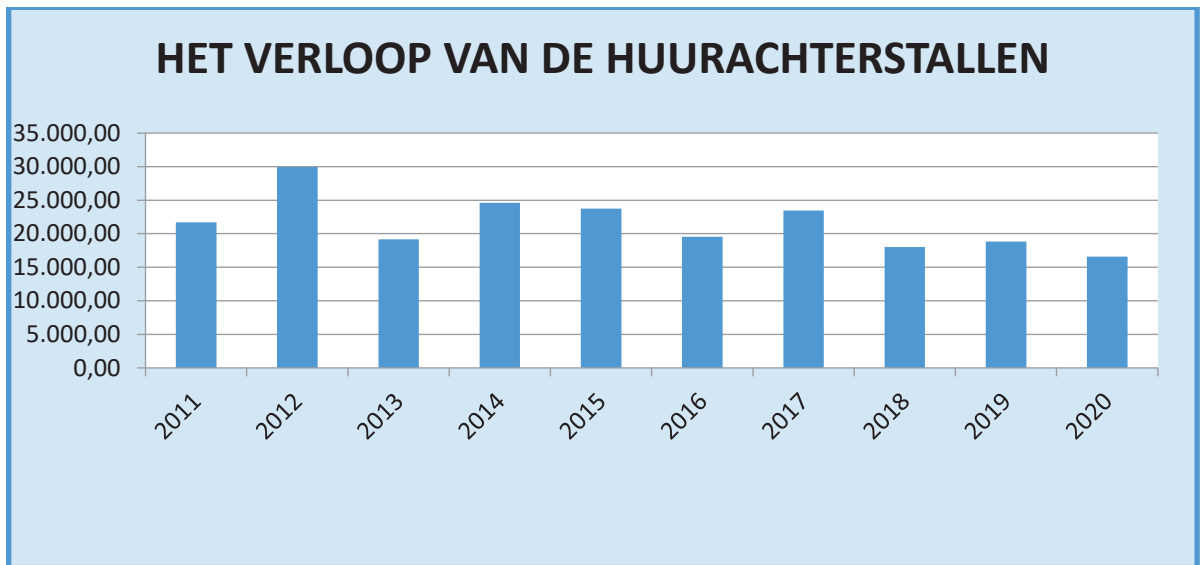
	2017	2018	2019	2020
<b>Basishuur (enkel sociale woningen)</b>	3 380 399,54	3 412 716,70	3 438 333,62	3 122 343,82
<b>Huur garages + commerciële ruimten</b>	174 358,45	170 757,58	171 627,81	162 901,00
<b>TOTAAL BASISHUUR</b>	<b>3 554 757,99</b>	<b>3 583 474,28</b>	<b>3 609 961,43</b>	<b>3 285 244,82</b>
<b>Verhoging (+) (vanaf 2011 nieuwe berekeningswijze)</b>				
<b>Vermindering (-) (basishuur tot aangepaste huurprijs)</b>	-1 702 852,69	-1 706 272,74	-1 744 991,28	-1 475 589,16
<b>Huurverlies door gebrek aan huurders of geplande renovatiewerken (leegstand)</b>	-69 064,00	-103 880,00	-79 231,00	-112 697,00
<b>TOTAAL VERMINDERING BASISHUUR</b>	<b>-1 771 916,69</b>	<b>-1 810 152,74</b>	<b>-1 785 739,15</b>	<b>-1 588 286,16</b>
<b>Vergoedingen voor huurlasten en diverse (+)</b>	256 761,64	250 938,43	269 971,33	266 847,74
<b>TOTAAL OMZET</b>	<b>2 039 602,94</b>	<b>2 024 259,97</b>	<b>2 055 710,48</b>	<b>1 963 806,40</b>



In 2020 daalde de omzet met ongeveer 4,68%, een gevolg van de stijging van de leegstand in afwachting van investeringen en een gevolg van de daling van de marktwaardes door implementatie van de huurschatter in de huurprijsberekening.

## 6. Huurachterstal

	2017	2018	2019	2020
<b>Achterstallige huur</b>	12 188,74	14 509,39	11 680,92	12 223,37
<b>Dubieuze debiteuren</b>	11 272,59	3 513,38	7 136,31	4 377,65
<b>TOTAAL</b>	23 461,33	18 023,17	18 817,23	16 601,02
<b>% huurachterstal tov omzet</b>	1,15%	0,89%	0,92%	0,85%



Uit de cijfers is te concluderen dat het totaal bedrag van de huurachterstallen in 2020 in de lijn blijft met de voorgaande jaren. In 2020 werden er 4 vonnissen uitgevoerd. Er werden nog 1 gerechtelijke procedure opgestart, die verder loopt in 2020.

## 7. Eigenaarsonderhoud en technisch onderhoud

Bij huurschade of technische gebreken komen ofwel de eigen technici ofwel een externe firma tussen. Voor het wettelijk onderhoud en herstellingen aan verwarmingsinstallaties in de appartementen Andries, De Repel, De Brakel, De Slijter en De Hoeve heeft Eigen Gift Eigen Hulp een onderhoudscontract afgesloten met de firma Six (Izegem) voor het volledig patrimonium vanaf 01/10/2019. Dit onderhoudscontract werd voor een eerste maal verlengd op 01/10/2020 en dit opnieuw voor de duur van één jaar.

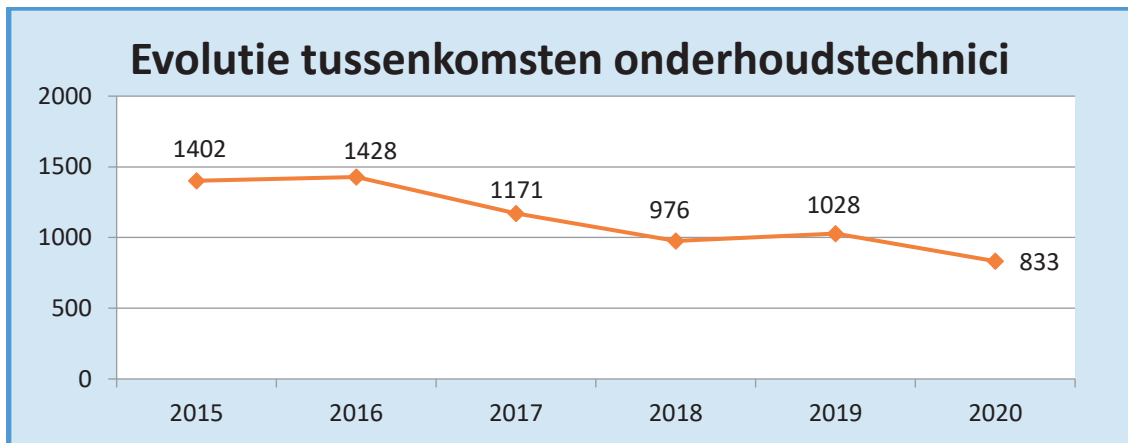
Dit onderhoudscontract geldt voor alle woningen en appartementen van het patrimonium, ook de problemen na renovatie cv-ketels in Ter Groenen Boomgaard worden door dit onderhoudscontract grotendeels opgevangen.

Ook voor alle andere herstellingen in de woningen kon een beroep gedaan worden op onze eigen technici. Bij grotere defecten die een tussenkomst van een externe firma vroegen, werd dit telkens individueel per woning aangepakt.

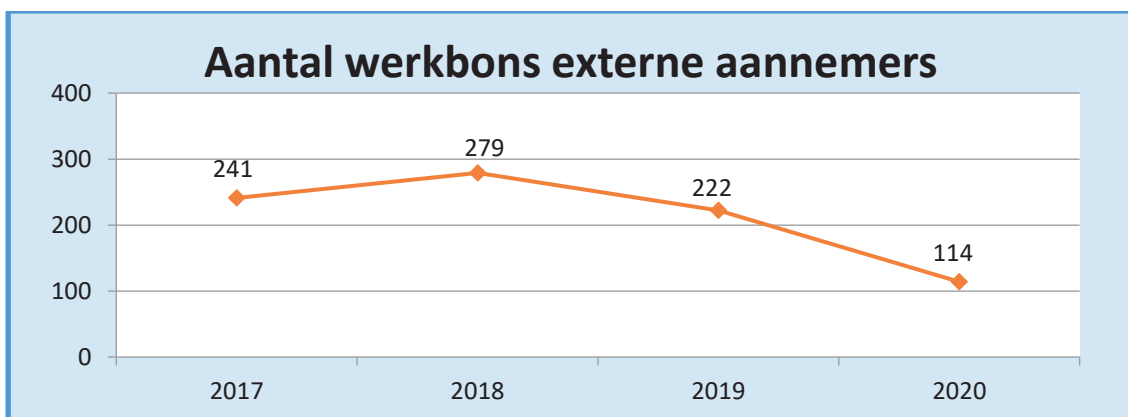
Voor Spijker en Schardauw werd beslist om een vervangingsbouw te plannen waardoor verdere investeringen in renovatie on hold werden gezet. De voorbereidingen en voorstudie werden gefinaliseerd om over te gaan tot een wedstrijd voor ontwerpteam in 2020. Na bekendmaking en doorlopen van de wedstrijdprocedure werd architect Stephane Beel uit Gent aangesteld om het ontwerp uit te werken.

Het aantal tussenkomsten van onze eigen technici is gedaald, 833 in vergelijking met het voorgaand jaar 1028. Enerzijds kan dit verklaard worden door de herstellingen aan cv-ketels en sanitair warmwaterinstallaties die tot 1 oktober 2019 uitgevoerd werden door eigen medewerkers ten gevolge van het contract met Totaaltechniek Vlaanderen vooral in de wijk Ter Groenen Boomgaard . Nadat de firma Totaaltechniek in faling is gegaan werd een nieuw, uitgebreid, onderhoudscontract afgesloten met de firma Six waardoor het aantal interventies door eigen onderhoudstechniekers zal dalen.

Anderzijds werden vele kleine herstellingen uitgevoerd in woningen die op (korte) termijn zullen vervangen worden door nieuwbouw wat het aantal interventies ook verder zal doen dalen en bovendien heeft de lockdown een invloed gehad op het aantal uitgevoerde herstellingen.



Er werden zoals andere jaren ook werkbonden uitbesteed aan externe firma's. Er werden 114 werkbonden opgemaakt voor externe firma's. Dit is een daling van 49 % in vergelijking met 2019.



Het totaal aantal uitgevoerde herstellingen 947 is ten opzichte van 2019, totaal 1250 aanzienlijk gedaald. Dit is deels te wijten aan de lockdown omwille van covid 19 en deels aan een betere planning en de invoering van het OC sanitair.

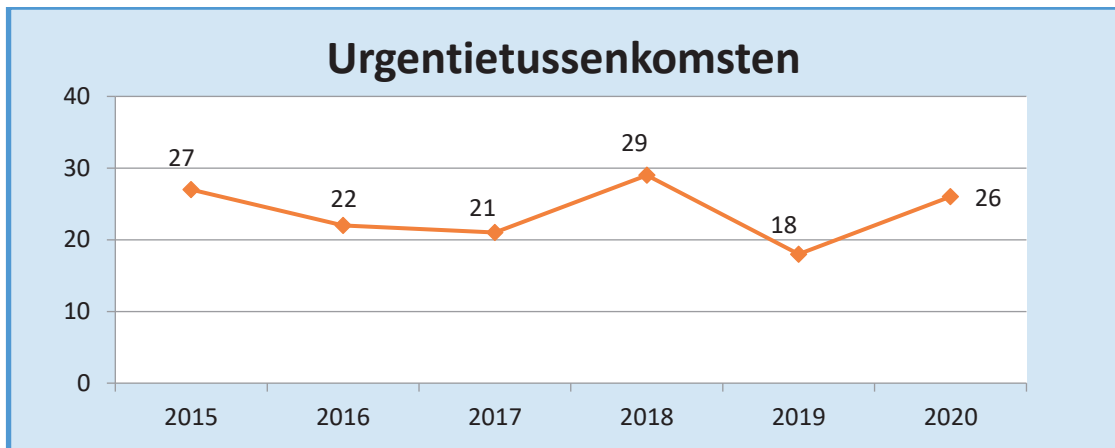
Voor de urgentietussenkomsten werd, gezien de positieve ervaringen in de voorbije jaren dezelfde werkwijze behouden:

De techniek van permanentie is telefonisch slechts bereikbaar binnen bepaalde uren (na de werktijd van 16.00 uur tot 22.00 uur en op zaterdag, zon- en feestdagen, collectieve verlofdagen van 8.30 uur tot 22.00 uur). Daarnaast is er ook een verschil in de soort oproep en wordt in bepaalde gevallen de effectieve kostprijs van de urgentietussenkomst aan de huurder aangerekend.

De urgentietussenkomsten zonder bijkomende aanrekening aan de oproeper is omschreven als zijnde alle oproepen die dringend zijn en waarbij de veiligheid in het gedrang komt van de bewoners of wanneer er zonder onmiddellijke tussenkomst bijkomende schade kan optreden.

De urgentietussenkomsten waarvoor wel een afzonderlijke aanrekening, ten bedrage van de werkelijke kostprijs van de interventie aan de huurder wordt gefactureerd, betreft alle tussenkomsten ten gevolge van verkeerde informatie, vandalisme of nalatigheid van de huurder.

In 2020 werden 26 urgentietussenkomsten uitgevoerd wat een lichte stijging van het aantal urgentieoproepen betekent. Dit is vooral te wijten aan de volledige lockdown die we in het voorjaar 2020 hebben meegemaakt.



## 8. Interne klachtenbehandeling in 2020

### 8.1. Cijfergegevens

	Aantal
<b>Totaal aantal klachten:</b>	2
<b>Aantal ontvankelijke klachten:</b>	2

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	2
	Ongegrond	0

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	2
	Onopgelost:	0

### 8.2. Klachtenbeeld 2020

Een huurster heeft klachten over de manier van aanpak van het sluikstort door Eigen Gift Eigen Hulp in haar wijk. Ze vindt dat de SHM te weinig doet om het probleem aan te pakken.

Een andere huurder laat weten dat de plaatsbeschrijving die opgemaakt werd in 2014 niet correct zou zijn. Deze zou volgens hem niet volledig zijn en hij zou het niet zo goed begrepen hebben aangezien hij



de Nederlandse taal niet machtig is. Er zou een technisch probleem zijn met vocht en losgekomen vloerbekleding. Hij vraagt om het vochtprobleem op te lossen en nieuwe vloerbekleding.

### 8.3. Concrete realisaties en voorstellen

We zorgden zoals vorige jaren voor een snelle reactie en een onmiddellijk persoonlijk contact met de huurder.

De eerste klacht werd besproken met de buurtwerkster. Ondertussen werd er voor 2021 een leefbaarheidsplan opgemaakt waarin dit thema ook naar voor komt en er dus concrete acties zullen gebeuren rond sluikestort.

Voor de tweede klacht ging de technische dienst langs. Het vochtprobleem kon worden opgelost en de vloerbekleding werd vernieuwd. De huurder deed daarna alsnog zijn opzeg en zal de woning verlaten in 2021.

### 8.4. Procedure van de klachtenbehandeling

Voor de procedure van de klachtenbehandeling wordt er gebruik gemaakt van het decreet houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen. Hierbij hanteren we volgende werkwijze:

1. Ontvangst van de klacht
2. Er wordt een antwoord geformuleerd, schriftelijk of via huisbezoek.
3. Het probleem wordt opgelost of de huurder wordt op de hoogte gehouden van de evolutie van de oplossing.

Deze procedure kwam voor op de Raad van Bestuur van juli 2019.

## 9. Huuropzeg

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>door de huurder</b>	36	42	39	46	54
<b>door de maatschappij via een gerechtelijke procedure</b>					
uit eigen beweging	2	0	3	2	1
met uithuiszetting	3	3	1	4	1
<b>TOTAAL</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>52</b>	<b>56</b>

## 10. Kandidaat-huurders

### 10.1. Evolutie van de aanvragen

Aanvragen	2016	2017	2018	2019	2020
Gewone	162	141	163	171	114
Mutaties*	15	26	59	27	33
Totaal	177	167	222	198	147

\* Mutaties zijn verhuisbewegingen van huurders binnen het eigen patrimonium, zodat zij een geschiktere woning hebben. Zo kan men bijvoorbeeld een mutatie aanvragen voor een woning zonder trappen, wanneer men minder mobiel is.

### 10.2. Actualisatie

Minstens elk oneven jaar worden de inschrijvingsregisters geactualiseerd. Hierbij wordt onder andere nagegaan of de kandidaat-huurders, die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven nog steeds voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (BVR 06/02/2009). In het jaar 2020 werd bijgevolg geen actualisatie doorgevoerd.

## 11. Toewijzingen – nieuwe huurders

Wanneer er een woning ter beschikking komt (wegens opzeg, overlijden, uitzetting,...) wordt deze woning ter verhuring aangeboden aan de eerst gerangschikte kandidaat-huurder op de inschrijvingslijst. Huurders die een contract tekenden in 2020 worden in de volgende tabellen opgesplitst volgens gezinsgrootte, gezinstype, nationaliteit en leeftijd.

### 11.1. Gezinsgrootte

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Alleenstaande</b>	10	12	20	10	22
<b>2 personen</b>	5	7	2	10	8
<b>3 personen</b>	4	5	5	6	10
<b>4 personen</b>	1	1	5	2	7
<b>5 personen</b>	2	2	3	3	1
<b>6 personen</b>	2	0	0	1	0
<b>7 of meer</b>	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	24	27	35	32	48

## 11.2. Gezinstype

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Alleenstaande</b>	10	12	20	10	22
<b>1 volwassene + kind(eren)</b>	7	3	0	1	9
<b>1 volwassene + kind(eren) + bijwoner</b>	0	1	5	0	0
<b>2 volwassenen + kind(eren)</b>	4	7	8	13	13
<b>2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner</b>	0	0	2	0	0
<b>Paar zonder kinderen: 2 volwassenen</b>	3	4	0	6	4
<b>Paar zonder kinderen + bijwoner</b>	0	0	0	2	0
<b>Totaal</b>	24	27	35	32	48

## 11.3. Nationaliteit

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Belgische nationaliteit</b>	16	15	19	20	35
<b>Niet-Belgen en E.U. burgers</b>	3	3	3	2	4
<b>Niet-Belgen en niet E.U. burgers</b>	5	9	13	10	9
<b>Totaal</b>	24	27	35	32	48

## 11.4. Leeftijd

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Jonger dan 21 jaar</b>	0	3	1	1	1
<b>Van 21 tot 30 jaar</b>	1	1	6	5	12
<b>Van 31 tot 40 jaar</b>	7	5	7	10	12
<b>Van 41 tot 50 jaar</b>	6	4	3	7	2
<b>Van 51 tot 60 jaar</b>	5	5	11	7	7
<b>Van 61 tot 70 jaar</b>	4	6	2	0	6
<b>Ouder dan 70 jaar</b>	1	3	5	2	8
<b>Totaal</b>	24	27	35	32	48





strategische trajecten in 2020



## VII. Strategische trajecten in 2020

---

Vanaf 2017 werden een aantal strategische trajecten ontwikkeld, die grotendeels gekoppeld zijn aan de strategische en operationele doelstellingen uit het 'Draaiboek voor de prestatiebeoordeling van de shm's van het Agentschap Wonen Vlaanderen' enerzijds en aan het performantiedecreet anderzijds. Deze trajecten werden in 2020 verder ontwikkeld. Als sociale huisvestingmaatschappij poogt Eigen Gift Eigen Hulp daarmee haar beleid vorm te geven vanuit het kader van de prestatiebeoordelingssystemen. Daarbij beoordeelde de visitatiecommissie op 25 en 26 juni 2020 of de maatschappij voldoende werk maakt van de doelstellingen vanuit het Vlaams Sociale Huisvestingsbeleid. In die optiek poogt Eigen Gift Eigen Hulp in haar operationele aansturing werk te maken van de doelstellingen opgelegd door de Vlaamse regelgever enerzijds en van de geformuleerde aanbevelingen naar aanleiding van de Visitatie-oefening eind juni 2020 anderzijds. Op die wijze poogt Eigen Gift Eigen Hulp tot een positieve beoordeling van haar werking te bekomen en haar erkenning als sociale huisvestingmaatschappij te behouden. In die optiek werden sedert 2018 strategische trajecten ontwikkeld die worden toegelicht en die in 2020 verder werden uitgerold.

### 1. Voorbereidend fusietraject in 2020

#### 1.1. Vooraf

Na het on-hold zetten van de fusiegesprekken in het zomerverlof van 2017 met de sociale huisvestingsmaatschappij Mijn Huis uit Harelbeke, besliste de Vlaamse Regering in mei 2018 de fusie van Eigen Gift Eigen Hulp met 2 jaar uit te stellen, mogelijk te verlengen tot 5 jaar. Eigen Gift Eigen Hulp ontving op 29 mei 2018 een aangetekend schrijven: "Aan Eigen Gift- Eigen Hulp wordt uitstel verleend van 2 jaar, dat ingaat op 1 januari 2019, om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in artikel 40, §1, tweede lid, 11°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met de mogelijkheid op verlenging tot vijf jaar. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over de verlenging van het uitstel, vermeld in artikel 1, voor het verstrijken van de termijn van uitstel."

Vanuit Wonen Vlaanderen werd bijkomend gesteld dat ze tijdens het uitstel van 2 jaar moesten vaststellen dat er vanuit Eigen Gift Eigen Hulp blijvende inspanningen werden verricht om te fusioneren. Een formele intentieverklaring tot fusie tussen twee maatschappijen wordt in deze context vooropgesteld. Eigen Gift Eigen Hulp bleef betreffende het fusietraject een twee sporenbeleid volgen: enerzijds een geconsolideerd investeringstraject ontwikkelen om de kwaliteit van het patrimonium te optimaliseren, anderzijds het voeren van informele gesprekken gericht op de ondertekening van een intentieverklaring tot fusie voor 1 januari 2021.

In 2019 hebben de voorzitter en de directeur namens Eigen Gift Eigen Hulp informele gesprekken gevoerd met (omwille van de vertrouwelijkheid) niet nader genoemde sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van een fusie-oefening. Deze verkennende, informele

gesprekken hebben in het najaar van 2019 geleid tot een financiële consolidatie-oefening onder leiding van een financieel expert van de VMSW met de SHM's waarmee informele gesprekken lopende waren. Deze financiële oefening moest een licht werpen op de financiële haalbaarheid van een fusieoperatie. Het resultaat van de gevoerde gesprekken en de financiële consolidatie-oefeningen werd in januari 2020 teruggekoppeld aan het College van Burgemeester en Schepenen van Kuurne. Na deze toelichting werden vanuit het College van Burgemeester en Schepenen van Kuurne informele gesprekken opgestart met nabijgelegen gemeente teneinde het politiek draagvlak voor een fusie te bewerkstelligen.

## 1.2. Verdere aanpak in 2020: aanvraag verlenging uitstel en LOI met Eigen Haard Zwevegem

Het politiek draagvlak heeft in het voorjaar 2020 geleid tot een informeel overlegtraject tussen de gemeente Kuurne en de gemeente Zwevegem met betrekking tot een fusiescenario tussen Eigen Haard cvba uit Zwevegem en Eigen Gift Eigen Hulp cv uit Kuurne. Deze fusiemaatschappij zou met ongeveer 1 800 woningen ruimschoots voldoen aan het performantiedecreet.

Op 30 juni 2020 ontving Eigen Gift Eigen Hulp een brief van de Minister van Wonen teneinde na te gaan of er voldoende grond bestond om aan de Vlaamse Regering een verlenging van het verleende uitstel voor te stellen. In die optiek moest Eigen Gift Eigen Hulp aantonen dat ze tijdens de periode van uitstel voldoende inspanningen had geleverd om te voldoen aan het performantiedecreet (cf. supra). Een gemotiveerd antwoord diende ingediend te worden tegen uiterlijk 30 september 2020.

Op 28 september 2020 diende Eigen Gift Eigen Hulp tijdig een gemotiveerd dossier in om voor de komende drie jaar uitstel van fusie aan te vragen. Het dossier omvatte daarenboven de notulen van het CBS van Kuurne (14/04/2020) en Zwevegem (25/09/2020) en de notulen van de besturen van beide SHM's (5 mei 2020 en 27 augustus 2020). De opstart van de fusiegesprekken tussen Eigen Haard cv en Eigen Gift Eigen Hulp werd daarmee geformaliseerd door de respectievelijk lokale besturen en de beide besturen van de SHM's. Deze intentie werd ook gelijktijdig gecommuniceerd op de websites van beide SHM's 'Eigen Gift Eigen Hulp cvba zoekt synergie met de SHM Eigen Haard uit Zwevegem' op 28 september 2020.

De opstart van de gesprekken vond plaats op 14 oktober 2020 met als doel een 'Letter of Intent' (intentieverklaring fusie) op te maken als formele opstap van een formeel fusieproces met als doel beide shm's om te vormen tot een performante en slagkrachtige fusiemaatschappij. Een LOI werd voorbereid door een werkgroep (voorzitter EHZ en EGEH, Schepen Wonen Zwevegem en directeur EGEH) en een intentieverklaring werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Eigen Haard (27/11/2020) en Eigen Gift Eigen Hulp (1 december 2020). Deze LOI werd op 2 december 2020 bezorgd aan het Agentschap Wonen Vlaanderen.

### 1.3. Beslissing Minister Wonen betreffende fusie-uitstel Eigen Gift Eigen Hulp dd. 28 september 2020

*Op 7 december 2020 krijgt Eigen Gift Eigen Hulp antwoord van de Minister van Wonen. “Aan Eigen Gift – Eigen Hulp wordt bijkomend uitstel verleend van drie jaar, dat ingaat op 1 januari 2021, om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in artikel 40, §1, tweede lid, 11° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.” Eigen Gift Eigen Hulp krijgt bijgevolg 3 jaar uitstel tot 1 januari 2024 om te voldoen aan de minimale schaalgrootte van 1000 sociale woningen in eigen beheer.*

*De minister verwijst in zijn antwoord echter naar het Regeerakkoord 2019-2024 dat voorziet in de ambitie om tegen 1 januari 2023 woonmaatschappijen te vormen die exclusief actief zijn in een afgebakend werkgebied, waarbij ook de werking van de SVK's en SHM's moeten samengevoegd worden in 1 woonactor. Het verleende uitstel moet volgens de minister Eigen Gift Eigen Hulp in staat stellen te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden die gesteld zullen worden aan de woonmaatschappijen. De fusie met Eigen Haard Zwevegem wordt dan een stap in de richting van de beoogde woonmaatschappij. Eind 2020 was het regelgevend traject nog in volle voorbereiding. Toch spreekt de Minister zijn verwachting uit dat de fusiebeweging ingepast wordt in de beleidsdoelstelling van de woonmaatschappij van zodra de juridische contouren op punt staan.*

### 1.4. Verdere voorbereiding in 2021

Op basis van het interne fusietraject (performantiedecreet) en het traject van de woonmaatschappij (voorontwerp decreet woonmaatschappijen dd. 18/12/2020) dat na het zomerverlof 2020 op gang werd gebracht, werken Eigen Haard cv en Eigen Gift Eigen Hulp cv verder aan de strategische vorming van een schaalvergroterend verband. Deze performantie- en schaalvergroterende oefening zal verder voorbereid worden vanuit de volgende overlegorganen:

(1) **Voorbereidende werkgroep fusie:** voorzitter EHZ (mevr. N. Roobrouck) – voorzitter EGEH (dhr. E. Vancoppenolle) – Schepen van Wonen Zwevegem (mevr. E. Spincemaille) - directeur EGEH (dhr. R. Vandeveldel).

(2) **Stuurgroep fusie:** voorzitter EGEH (dhr. E. Vancoppenolle), voorzitter EHZ (mevr. N. Roobrouck) – Burgemeester Zwevegem (dhr. M. Doutreluigne) en Kuurne (dhr. F. Benoit) – Schepen van Wonen Zwevegem (mevr. E. Spincemaille) en Kuurne (mevr. A. Vandenbussche) – Algemeen directeur Zwevegem (dhr. J. Vanlangenhove) en Kuurne (mevr. E. Persyn).



## 2. Strategisch management: naar een performante en doelstellingengerichte organisatie

In het jaar 2018 werd een stapsgewijs traject opgestart om Eigen Gift Eigen Hulp te laten evolueren naar een performante en doelstellingengerichte organisatie in de lijn van de aanbevelingen van de in de sector geldende prestatiebeoordelingen. Het realiseren van de vooropgestelde doelstellingen is van belang voor de erkenning als sociale huisvestingmaatschappij. In 2018 werden de nodige stappen gezet om dit strategisch project ook te koppelen aan een strategisch HRM-beleid gericht op de doelstellingenrealisatie. Daartoe werd in 2018 een voorontwerp van jaarplan opgemaakt, gebaseerd op een aantal strategische doelstellingen die gedistilleerd werden uit het 'Draaiboek voor de prestatie van een shm' van Wonen Vlaanderen (cf. jaarverslag 2018).

Het strategisch traject werd in 2020 verder ontwikkeld wat uitmondde in een jaarplan EGEH 2020. De filosofie van het jaarplan werd concreet gemaakt aan de hand van de volgende punten:

1. Aangezien er heel wat opdrachten afkomen op het secretariaat en de medewerkers van EGEH, is het van belang een duidelijk zicht te hebben op de verwachtingen (externe oriëntatie van een organisatie). Het jaarplan wil als het ware een horizon aanbieden door de belangrijkste verwachtingen volgens de SMART-principes te vertalen in operationele doelstellingen.
2. Het jaarplan is gekoppeld aan de doel- en resultaatgerichte functiebeschrijvingen die opgesteld worden. Ze vormen in die optiek de basis van de personeelscyclus omdat er eerst een overzicht en duidelijkheid moet ontstaan met betrekking tot de te realiseren doelstellingen in 2020. De functiebeschrijvingen bouwen verder op het jaarplan waarbij deze beschrijvingen de rode draad worden van de evaluatie- en functioneringscyclus.
3. De nota vertrekt vanuit de strategische doelstellingen vooropgesteld door de visitatie. Deze worden vertaald in operationele doelstellingen die kunnen beschouwd worden als de concrete uitdagingen voor EGEH Kuurne.
4. Deze doelstellingen ontstaan niet in het luchtledige. Ze omvatten de verwachtingen van stakeholders in een shm in de algemene zin en in EGEH in het bijzonder. Dit resulteerde in 68 operationele doelstellingen.
5. Het jaarplan vertrekt van het voorgaande jaar (cyclisch proces): het jaarplan 2020 vertrekt vanuit het jaarplan 2019.
6. De inschatting is dat nog niet alle doelstellingen in beeld kunnen worden gebracht. Mogelijk bestaat er op een bepaald moment geen volledig zicht op de verwachtingen, omdat er op elk ogenblik verwachtingen bijkomend kunnen geformuleerd worden door deze of gene stakeholder. Het jaarplan is dus een dynamische tool en kan in de loop van het jaar wijzigingen ondergaan.

Op de Raad van Bestuur van 3 maart 2020 werd het jaarplan 2020 in een definitieve vorm gegoten na overleg met de personeelsgroep, waarin de verantwoordelijkheden en de timing werden vastgelegd. Het jaarplan 2020 omvatte 68 operationele doelstellingen die voortvloeien uit de interne planning en een stakeholderanalyse. De realisatie van het plan en de doelstellingen wordt opgevolgd en begeleid

met een functionerings- en evaluatiecyclus voor diensten en medewerkers. We merken dus op dat legitieme redenen kunnen verklaren waarom een vooropgestelde timing niet wordt gehaald daar EGEH steeds meer een open organisatie is die met externe stakeholders dient rekening te houden (huurders, lokaal beleid, Bestuur EGEH, VMSW, Wonen Vlaanderen, aannemers, architecten, etc.). Als target werd vooropgesteld om 75% van de doelstellingen te realiseren in 2020. Dat betekende de realisatie van 50 doelstellingen. Niet-gerealiseerde doelstellingen kunnen dan, samen met nieuwe verwachtingen, de basis vormen voor het jaarplan 2021 (cyclisch proces). De Raad van Bestuur van 3 maart 2020 keurde het jaarplan 2020 goed waardoor de grote kapstukken voor de werking en de opdrachten voor het personeel van EGEH voor 2020 in een definitieve vorm worden gegoten. Deze methodiek zal in 2021 hernomen worden (cyclisch proces).

Het ontwerp van het jaarplan 2020 maakte integraal deel uit van het jaarplan EGEH 2020 door de formulering van de strategische doelstelling VI, operationele doelstelling 2 : ‘De realisatie van een definitief strategisch jaarplan 2019 (bepaling van de werking met het oog op performante en doelstellingengerichte organisatie) waarbij getracht wordt 75% van de operationele doelstellingen te bewerkstelligen in 2020.’

Na evaluatie van het jaarplan bleken op 31 december 2020 51 van de 68 vooropgestelde doelstellingen gerealiseerd te zijn. Het vooropgestelde target van 75% werd behaald. Daarbij moet opgemerkt worden dat bepaalde doelstellingen (gericht op ontmoeting binnen de context van huurdersparticipatie) niet gerealiseerd werden in het kader van de federale maatregelen naar aanleiding van COVID-19.

### 3. Strategisch renovatie- en investeringstraject in 2020

#### 3.1. Beoordelingsfase: Visitatiecommissie 25 en 26 juni 2020

Het hoeft geen betoog. Investerings in de realisatie van nieuwbouw en de kwaliteitshandhaving van het patrimonium maakt deel uit van de finaliteit van een sociale huisvestingsmaatschappij. In de vorige jaarverslagen werd duidelijk gesteld dat Eigen Gift Eigen Hulp door de Visitatiecommissie dd. 25 en 26 juni 2020 ook op het investeringsluik zou beoordeeld worden. De uitgangspositie waarmee Eigen Gift Eigen Hulp in 2017 werd geconfronteerd werd ook in de jaarverslagen vanaf 2017 opgenomen (cf. jaarverslagen 2017, 2018 en 2019). In 2018 werden na een eerste patrimoniumanalyse drie grote investeringsprojecten afgebakend: Spijker & Schardauw, Project Design and Build en project De Vlastuin. De globale beoordeling op deze beleidsdoelstelling was **‘voor verbetering vatbaar’**. Hierbij brengen we de nodige nuance aan vanuit het definitief Visitatierapport dd. 8 december 2020.

1. “Ondanks het feit dat de SHM in het vorige visitatierapport slechts voor een beperkt aantal doeltellingen ‘voor verbetering vatbaar’ kreeg, waren er nog andere ‘sluimerende aandachtspunten’ die in die periode pijnlijk aan de oppervlakte kwamen. Dit waren in eerste instantie de gebrekkige woonkwaliteit in bepaalde complexen en in tweede instantie het ontbreken van enige nieuwbouwproductie die tot realisatie kon komen.”

2. *“Zoals reeds vermeld kwam op het vlak van woningbouw en woningkwaliteit de planning terug op volle snelheid sedert 2018 met het investeringsplan en zijn drie projecten, waarvan het eerste project in 2020 reeds in werffase ging. Dit ging gepaard met de strategische verwerving van een aantal terreinen die noodzakelijk waren voor deze werven. Tegelijkertijd gebruikt de SHM deze projecten ook om haar patrimonium af te stellen op haar wachtlijsten en de wachttijden van specifieke doelgroepen. Doordat de SHM investeerde in de aanwerving van een technisch verantwoordelijke heeft ze ook haar bouwproces en bouwkosten onder controle.”*
3. *“Eigen Gift Eigen Hulp (EGEH) realiseerde in de visitatieperiode 2014-2018 slechts één nieuwe huurwoning. De SHM is daarmee de slechtste leerling van de Vlaamse klas. Dit heeft ten dele te maken met 2 projecten die niet gerealiseerd konden worden, maar vooral met de lage activiteitsgraad onder de vorige directie van de SHM. Bij het aantreden van de nieuwe directie (2018) werden de bouwactiviteiten aan verhoogd tempo opnieuw opgenomen. In drie grote projecten worden 281 woningen voorzien. Dit is bijna 60% van het bestaande patrimonium, waarbij er ook 204 woningen gesloopt worden. De eerste zijn reeds in werffase in 2020, voor de laatste zal dit 2028 zijn. Wat betreft geplande projecten scoort EGEH dus goed voor deze operationele doelstelling. Het BSO (9%) is reeds behaald, maar de SHM komt met haar bouwproductie tegemoet aan de gemeentelijke doelstelling van 11% sociale woningen. De projecten zijn opgenomen en getoetst aan de financiële meerjarenplanning en worden veelvuldig besproken met de lokale woonactoren.”*

De beoordeling ‘V.V.V’ (voor verbetering vatbaar) werd door de Visitatiecommissie in haar definitief rapport dd. 8 december 2020 als volgt becommentarieerd en genuanceerd (aangezien er op dit beleidsdomein geen aanbeveling volgt):

***“De visitatiecommissie heeft bewondering voor de hoge ambities en de snelheid waarmee projecten sinds 2018 vorm krijgen. Omwille van het ontbreken van nieuwbouwproductie in de periode 2014-2018 moet de commissie evenwel de score voor verbetering vatbaar toekennen voor deze operationele doelstelling.”***

***“Bij een score ‘voor verbetering vatbaar’ behoort de visitatiecommissie een aanbeveling te formuleren. In dit geval kan de visitatiecommissie enkel aanbevelen het traject dat men reeds aanvatte met dezelfde drive en organisatiebeheersing te blijven voortzetten.”***

### 3.2. De investeringsvisie vertaald in 12 punten

Een grondige visie op investering en renovatie ontwikkelen is een werk van lange adem dat in principe nooit af is en waar heel wat aspecten in rekening moeten gebracht worden. In 2020 werd alvast verder vorm gegeven aan het strategisch beleid op grond van een ‘12-puntenplan’ (cf. investeringsplan EGEH):

1. **De gemeente Kuurne stelt een BSO voorop van 11%:** het investeringsplan gaat uit van een toekomstig patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp van 525 à 530 te verhuren entiteiten (met daarnaast 20 entiteiten in Kuurne te verhuren via het Sociaal Verhuurkantoor);

2. **Een shm moet bijdragen in functie van haar financiële draagkracht:** Eigen Gift Eigen Hulp maakt werk van een interne financiële planning (FiGi-ratio en financiële planningstool en kasstroomanalyse) en zal jaarlijks het investeringsplan projecteren aan de hand van de door de VMSW ontwikkelde financiële tool. In die optiek zat Eigen Gift Eigen Hulp op 29 januari 2020 samen met dhr. K. Withouck (financieel adviseur VMSW). Uit deze planning blijkt Eigen Gift Eigen Hulp ook in de toekomst een gezonde financiële shm te blijven, door de verkoop van woningen en het effect van de GSC (gewestelijke sociale correctie) die gunstig beïnvloed wordt door de investeringsprojecten die gepland worden (cf. hoofdstuk 4).
3. **Een constant ritme aan investeringen is best voor de financiële leefbaarheid van een shm:** in 2018 maakte Eigen Gift Eigen Hulp werk van het verankeren van de (mogelijk) toekomstige investeringsprojecten (nieuw- en vervangingsbouw) en werden voorbereidende stappen gezet ter voorbereiding van een renovatie- en onderhoudsbeleid.
4. **De aankoop van gronden:** omzichtig te bekijken gezien het effect op de financiële draagkracht van de shm: de gronden Koolakker en Kasteelstraat werden om strategische redenen aangekocht bij de VMSW (die de gronden destijds verwierf in het kader van de sociale last): Kasteelstraat in functie van de realisatie van Design and Build (fase 1B) en Koolakker als strategische grondreserve in het kader van een toekomstige fusieoperatie. Deze gronden konden aan erg gunstige voorwaarden verworven worden zonder een impact op de liquiditeit van Eigen Gift Eigen Hulp op korte termijn.
5. **De verkoop van sociale woningen:** geïsoleerde entiteiten met een te grote renovatiekost binnen het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp worden verkocht ter realisatie van een liquiditeitsbuffer in het kader van de nieuwe investerings- en renovatieprojecten. De gerealiseerde middelen worden dus aangewend in het kader van de finaliteit van Eigen Gift Eigen Hulp.
6. **Toekomstige woningen moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (cf. programmatiecyclus VMSW):** in het kader van de investeringsprojecten werden projectgroepen opgestart met de aanwezigheid van gemeente, architecten, VMSW (sector- en infrastructuurarchitect) in het kader van Design and Build, de Vlastuin en stedenbouwkundige voorstudie Spijker & Schardauw. Op die manier tracht Eigen Gift Eigen Hulp eveneens de kwaliteitsnormen van bij de opstart te bewaken en eveneens de infrastructuursubsidies (via SSI) te optimaliseren.
7. **Aandacht voor het milieu met de realisatie van verdichtings- en inbreidingsprojecten:** in de projecten van Eigen Gift Eigen Hulp wordt gestreefd naar de optimalisering van duurzaamheids- en milieuaspecten (in evenwicht met de financiële kostprijs). In het project Design and Build wordt er gestreefd naar de realisatie van BEN-woningen.
8. **Bij het uittekenen van nieuwe projecten moet de shm rekening houden met de wachtlijstanalyse:** er werd een methodiek ontwikkeld om in de projectplanning de wachtlijstanalyse van bij aanvang mee te nemen. Dit in een streven projecten te ontwikkelen die zo optimaal mogelijk inspelen op de wachtlijsten (afstemming vraag en aanbod).

9. **Bij het realiseren van nieuwe projecten moet men waar mogelijk oog hebben voor de aanwezigheid van diensten of welzijnsorganisaties:** in de projectdefinitie van Spijker en Schardauw werd het behoud van buurthuis, kinderopvang, enz. meteen mee opgenomen. Deze bouwsteen werd ook verder meegenomen door SBA (Stéphane Beel Architecten Gent) in het ontwerp van stedenbouwkundige voorstudie dat eind april 2019 afgerond werd. In de voorstudie en bij de opmaak van het voorontwerp Spijker & Schardauw werd het behoud van deze diensten verder meegenomen.
10. **Strategiebepaling bij het onderhoud van woningen: welke werken worden uitbesteed of in eigen regie genomen.** Dit punt werd verder vorm gegeven in het kader van de uitbouw van een strategisch HRM-beleid. Dit zal ook nauw samenhangen met het ontwikkelen van rappelmanagementsystemen.
11. **Financiële toetsing van de onderhoudsplanning (onderhoudsplan van minstens 5 jaar):** betreffende de onderhoudsplanning werd in 2020 een voorbereidende analysefase aangevat die moet leiden tot een actieve begrotingspolitiek om de kostenstructuur in het algemeen en de onderhoudskosten in het bijzonder te monitoren.
12. **Via huurdersparticipatie- en communicatietrajecten de huurders waar mogelijk betrekken bij de te ontwikkelen projecten:** er worden bewonersvergaderingen georganiseerd in functie van de betrokkenheid van huurders bij de projecten die voorbereid worden (cf. infra - 5: traject huurdersparticipatie)

Het operationaliseren van een plan is een tijdrovend en cyclisch proces dat tijdig bijgestuurd wordt. In 2020 werd verder werk gemaakt van de verdere voorbereiding van de afgebakende investeringsprojecten. Deze voorbereidingen zullen geduid worden binnen de ontwikkelde clustervisie (cf. 3.3).

### 3.3. Verdere ontwikkeling van de clustervisie in 2020

#### **A. Clustervisie: een geografische benadering van het patrimonium van EGEH**

Het patrimonium werd in het investeringsplan opgedeeld in vier grote clusters. Bij de ontwikkeling van de investerings- en onderhoudstrajecten wordt effectief gebruikt gemaakt van deze clusterstrategie.

**CLUSTER 1 - De wijk Spijker en Schardauw.** Dit wooncomplex met 153 wooneenheden maakt een klein derde uit van het patrimonium in Kuurne. Deze wijk vormt ontegensprekelijk een technische, sociale en financiële uitdaging voor Eigen Gift Eigen Hulp. Betreffende dit wooncomplex dienen zich maatregelen aan op korte en lange termijn. Daarbij geldt de uitdaging dat hoe meer middelen er gaan naar het korte termijntraject, des te minder middelen zijn er voor duurzame investeringen. Het project Spijker en Schardauw werd in 2020 verder voorbereid. Opstart van fase I is voorzien in 2023 (na de oplevering van project De Vlastuin).

**CLUSTER 2 - Het centrum.** Het centrum van Kuurne is het recentste patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp. Met deze projecten heeft Eigen Gift Eigen Hulp ontegensprekelijk zijn steentje bijgedragen tot de

stads- en dorpskernvernieuwing van Kuurne. Op heden vinden we er volgende wooncomplexen: Andries, De Zwingel, De Repel, De Brakel, De Slijter. We hebben echter gemerkt dat Ter Groenen Boomgaard beter onder cluster 4 kan ondergebracht worden. Binnen de regio van het centrum ligt het in de bedoeling om het nieuwbouwproject De Vlastuin tegen begin 2023 te realiseren (34 wooneenheden).

**CLUSTER 3 – Gezinswoningen.** Het Kuurnse patrimonium wordt gekenmerkt door grondgebonden gezinswoningen die verspreid liggen rond het centrum van de gemeente. Deze woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd voor 1970. Deze woningen voldoen niet meer aan de Vlaamse kwaliteitsnormen en ook op het vlak van ERP2020 moet er in deze woningen nog een inhaaloperatie ingezet worden met 86 woningen die op vandaag geen centrale verwarming hebben. De woningen worden ofwel gesloopt en heropgebouwd (N= 51) in het kader van het project Design en Build (waarvan fase I begin 2020 in werffase ging) of worden verkocht (N=40) (geïsoleerde woningen zonder mogelijkheid tot groepsgerichte vervangingsbouw).

**CLUSTER 4 – Hoevewijk.** Deze wijk omvat het recent gerenoveerde Rodekruisplein, de woonwijk Ter Groenen Boomgaard en de 6 woningen van het Erf. Het eerste complex vergt in de nabije toekomst geen grote investeringskost op korte termijn. De woningen voor het Erf en Ter Groenen Boomgaard worden behouden, maar zullen de eerstkomende jaren binnen de renovatieplanning prioritair dienen behandeld te worden (cf. patrimoniumanalyse II voorjaar 2020 in kader van de opmaak van een duurzaam onderhouds- en renovatieplan). In het najaar van 2020 werd de aanzet gegeven voor de opmaak van een renovatie- en onderhoudsprogramma als aanvullend onderdeel van een geconsolideerd investeringsplan (investerings, renovatie- en onderhoudstrajecten).

## **B. Opvolging in 2020**

Voor 2020 zetten we de ondernomen initiatieven op een rij die globaal en per cluster werden ontwikkeld ter uitvoering en voorbereiding van de in het investeringsplan afgebakende investeringsprojecten. De werken in het kader van de onderhoudsplanning (die in 2020 werd opgestart) worden in dit verband ook opgenomen in dit verslag.

### **B.1. Opvolging globale trajecten in het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp (groot onderhoud en herstel)**

#### B.1.a. Onderhoudsplanning Eigen Gift Eigen Hulp 2020: grote onderhoudswerken

In 2020 werd vanuit EGEH de implementatie van de onderhoudsplanning opgestart op grond van de onderhoudsplanning die in 2019 werd opgemaakt (cf. jaarverslag 2019). Deze onderhoudsoperatie werd opgestart in functie van de meerjarenplanning bij de VMSW en ter bewaking van de kwaliteit van het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp.

1. Poetsen en ontmossen daken Ter Groenen Boomgaard (Cluster 4 – Hoevewijk)



**Uitvoerder:** Vercomar Gavere

**Kostprijs:** € 8 000 exclusief btw (onderhoudskost)

**Einde der werken:** oktober 2020

**Gunning van de werken:** RvB juni 2019

2. Schilderwerken paal- en koepelstructuren Ter Groenen Boomgaard (Cluster 4 - Hoevewijk)



**Uitvoerder:** A. Seynaeve Kuurne

**Kostprijs:** € 8 577,67 exclusief BTW (onderhoudskost)

**Einde der werken:** oktober 2020

**Gunning van de werken:** Raad van Bestuur november 2019

### 3. Gevelrenovatie De Zwingel (Cluster 2 – Centrum)



**Uitvoerder:** Aquastra NV Lauwe

**Kostprijs:** € 8 839,70 excl. BTW (onderhoudskost)

**Einde der werken:** november 2020

De Raad van Bestuur van 1 september 2020 besliste op grond van de aanvaarde factuur de gevelreiniging toe te wijzen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offerte namelijk de offerte van AQUASTRA uit Lauwe voor een bedrag van 8 839,70 EUR BTW excl.

### 4. Herstelling kabelliften (vervangen stuurcabines RKP en vervanging hijskabels De Brakel) (Cluster 2 centrum en cluster 4 – Hoevewijk)

**Uitvoerder:** Liften Coopman Kuurne

**Kostprijs:** € 37 580,93 excl. BTW (investering/FS-3)

**Einde der werken:** maart 2020

De Raad van Bestuur besliste in haar zitting van 7 januari 2020 na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking de werken toe te wijzen aan de prijs gunstigste en enige regelmatige offerte van Liften Coopman uit Kuurne voor een bedrag van € 31 132,43 (perceel 2) en € 6 346,50 (perceel 3), excl. BTW.

### 5. Vervanging garagepoort Spijker & Schardauw (Cluster 1 – Spijker & Schardauw)

**Uitvoerder:** Desmet Group Harelbeke

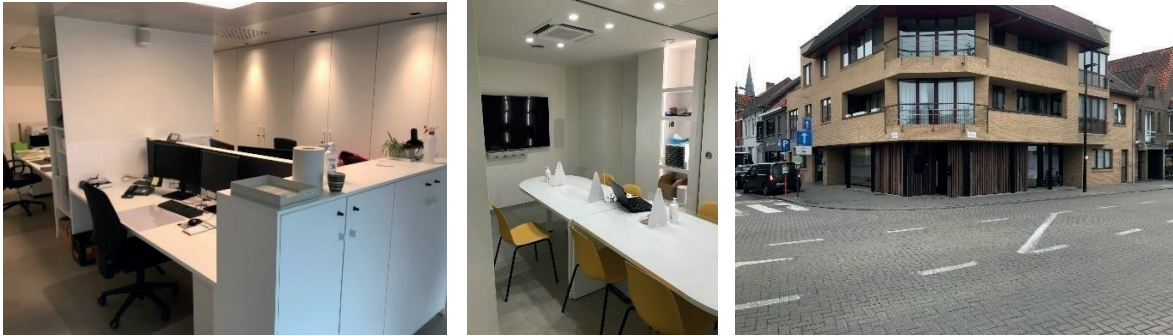
**Kostprijs:** € 3 152 excl. BTW (onderhoudskost)

**Einde der werken:** december 2020

De garagepoort werd aangereden door een onbekende. De Raad van Bestuur besliste in haar zitting van 13 oktober 2020 op grond van de aanvaarde factuur, het vervangen van de garagepoort toe te wijzen aan de prijs gunstigste en regelmatige offerte van Desmet Group Harelbeke voor een bedrag van € 3152 excl. BTW.



### B.1.b. Inrichting en inname nieuw Kantoor De Zwingel/verkoop kantoor Bonaerde



- De voorbereiding van de werken: cf. jaarverslag 2019.
- De werken voor de oprichting van een modern, performant en GDPR-conform kantoor werden opgestart op 2 januari 2020. Bij aanvang was de voorziene opleveringsdatum 1 mei 2020. Door de coronacrisis is deze datum verschoven naar eind juni 2020.
- De voorlopige oplevering van het nieuwe kantoor vond plaats op 8 juli 2020. De verhuis van de dienstverlening werd georganiseerd op 15 juli 2020

**Uitvoerder:** Buyse BVBA en Binnenhuisarchitect Decorte J.

**Kostprijs:** 239 905,05 excl. BTW (marktconforme financiering)

**Einde der werken:** begin juli 2021

### B.2. Opvolging onderhoudstrajecten (repetitieve onderhoudstrajecten)

- Onderhoudscontracten liften patrimonium Rode Kruisplein: De Raad van Bestuur besliste in haar zitting van 7 januari 2020 na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking het onderhoudscontract te gunnen aan de prijs gunstigste en enige regelmatige offerte van Liften Coopman uit Kuurne voor een bedrag van € 2 000,77 per jaar (perceel 1) voor 4 onderhoudsbeurten per jaar.
- Raamovereenkomsten dakwerken: de Raad van Bestuur keurde in haar zitting van 7 januari 2020 een bestek 'raamcontract dakwerken' goed na een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking (voor een bedrag van 135 000 EUR voor 4 jaar). Deze procedure is een gevolg van het Globaal Onderzoek van november 2019. Dit heeft geen gunstige offerte opgeleverd en deze procedure zal in 2021 worden hernomen.
- Raamcontract elektrische keuringen: uit de conditiemeting in 2019 bleek EGEH slecht te scoren op het vlak van veiligheid van de installaties (284 entiteiten). De Raad van Bestuur van 5 mei 2020 besloot een traject uit te werken in het kader van de opmaak van een meerjarig renovatie- en onderhoudsplan. In het najaar van 2020 werd vanuit de Dienst Woningen een bestek opgemaakt voor de keuring van de elektrische installaties. Een prijsvraag wordt gepland voor

het voorjaar van 2021. Eerst werd een concrete planning uitgewerkt in het renovatie- en onderhoudsplan dat in 2020 werd voorbereid.

- Raamcontract repetitieve elektriciteitswerken: de Raad van Bestuur keurde in haar zitting een bestek goed voor 'repetitieve elektriciteitswerken' via de procedure zonder voorafgaande bekendmaking. De Dienst Woningen publiceerde het bestek naar aanleiding van deze bestuursbeslissing (verdere opvolging in 2021)
- Opmaak geconsolideerd investeringsplan (2021-2030) (traject):
  - De dienst woningen en de directie hebben in oktober 2020 een traject opgestart ter bepaling van de toekomstige renovatie- en onderhoudstrajecten in EGEH. Bedoeling was tegen eind 2020 de grote lijnen van een geconsolideerd investeringsplan te bepalen waarbij de investeringsprojecten, de renovatie- en onderhoudstrajecten in een tienjarenplanning werden gegoten.
  - Het plan vertrok bij het bestemmeningsplan van het patrimonium en werd gekoppeld aan de criteria van de Scorecard (doel was de optimalisering van de totaalscore van het patrimonium van EGEH). In het plan werden op grond van een prioriteitenanalyse (patrimoniumanalyse II) alle werken ingepland voor de periode 2021-2030. Daarbij werd bewust gestreefd naar de optimalisering van de scorecards van het patrimonium met positieve gevolgen in het kader van de huurschatter.
  - Het opgestarte traject bestond dus uit de volgende stappen:
    1. Opsomming van de werkzaamheden in het patrimonium van EGEH van 2021-2030 (op basis van prioritering);
    2. Financieringsbasis per werkzaamheid bepalen: investering versus kost (doel = optimaal benutten van de FS3-financiering gezien de voordelen (lagere onderhoudskost en hogere GSC-tussenkost).
    3. Afhankelijk van de financieringsbasis: procedure bepalen op grond waarvan FS3 dient aangevraagd te worden (toekomstige planning van de werkzaamheden binnen de TD)(Nieuw Procedurebesluit 14 juli 2017)
    4. Integratie van de bovenstaande trajecten in een financiële planning en in een jaarlijks op te maken begroting (met autonome deelbudgetten voor de Dienst Woningen)
  - Eind december 2020 werd het voorontwerp van geconsolideerd investeringsplan afgewerkt. Het zal ter goedkeuring voorliggen aan de Raad van Bestuur van 7 januari 2021. Bedoeling is het strategisch uitgetekende technische beleid vanaf 2021 vorm te geven vanuit het goedgekeurde investeringsplan (cf. jaarverslag 2021)
- Aanbesteding verzekeringspakket EGEH (brand, arbeidsongevallen, burgerlijke en bestuurlijke aansprakelijkheid, motorrijtuigen en omnium dienst opdrachten):
  - De Raad van Bestuur dd. 14 april 2020 keurde een aanbestedingstraject goed voor het verzekeringspakket van EGEH in navolging van de aanbeveling van het Globaal onderzoek dd. november 2019 (brandverzekering). Er werd, gezien de specifieke verzekeringsexpertise,

beslist een consultant aan te stellen die instond voor de opstart van een traject en voor de opmaak van een gunningsverslag en -advies in functie van een nieuwe verzekeringsovereenkomst vanaf 1 januari 2021.

- De Raad van Bestuur van 5 mei 2020 gunde deze consultantopdracht aan ADD nv voor de analyse van de verzekeringsrisico's en behoeften van EGEH, de opmaak van een gepersonaliseerd bestek, een marktconsultatie, onderhandeling, analyse van de offertes, opmaak van het gunningsverslag, het informeren van weerhouden en niet-weerhouden verzekeraars en het beheer.
- Op 19/10/2020 ontving EGEH een gunningsverslag van ADD nv met een advies dat aan de Raad van bestuur van EGEH dd. 03/11/2020 voorligt. Het Bestuur bekrachtigde het advies en gunde de opdracht aan de meeste economische en regelmatige offerte van KBC Verzekeringen uit Leuven voor de bedragen van:
  - (1) 22.492,63 euro incl. taksen ('brandverzekering')
  - (2) 2.326,81 euro incl. taksen ('arbeidsongevallen')
  - (3) 392,38 euro incl. taksen ('Burgerlijke aansprakelijkheid en rechtsbijstand')
  - (4) 1.115,86 euro incl. taksen ('Bestuurdersaansprakelijkheid')
  - (5) 690,78 euro incl. taksen ('Verzekering motorrijtuigen')
  - (6) 564,68 euro incl. taksen ('Verzekering Omnium dienststopdrachten')
- Het nieuwe verzekeringscontract ging in op 1 januari 2021. Met dit nieuwe contract realiseerde EGEH een aanzienlijke daling van de kostprijs van het globale verzekeringspakket.

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>offerte</u>
<b>Brandverzekering</b>	30 634,02 €	31 331,74 €	32 401,72 €	22 875,58 €	22 492,63 €
<b>Arbeidsongevallen (wett + bovenw.)</b>	2 972,23 €	2 904,78 €	2 514,50 €	3 850,46 €	2 326,81 €
<b>Burgerl. Aanspr. + Rechtsbijstand</b>	3 435,67 €	3 365,53 €	3 366,52 €	3 613,55 €	392,38 €
<b>Bestuurdersaanspr.</b>	3 358,21 €	3 358,21 €	3 358,21 €	3 358,21 €	1 115,86 €
<b>Motorrijtuigen</b>	571,18 €	994,34 €	1 941,69 €	1 941,69 €	690,78 €
<b>Omnium dienststopdrachten</b>	158,44 €	158,44 €	158,44 €	278,86 €	564,68 €
<b>TOTAAL</b>	41 129,75 €	42 113,04 €	43 741,08 €	35 918,35 €	27 583,14 €

- Herstel CV's Ter Groenen Boomgaard

#### **A. Eigen Gift Eigen Hulp vs. Arkas/Deneckere (W104.992X)**

- In het jaarverslag van 2019 werd het traject weergegeven vanuit EGEH om tot een minnelijke schikking te komen met Deneckere NV en Arkas. Op het voorstel van dading vanuit EGEH ontvingen we via onze raadsman P. Dewaele (DSD Advocaten) voorbehoud van Arkas bij monde van hun verzekeringsconsulent. Via onze raadsman werd het voorstel gedaan om op 13, 14, 17 of 21 februari 2020 samen te komen op het kantoor van raadsman P. Dewaele om een minnelijke overeenkomst te bereiken. Dit overleg werd door de tegenpartijen meermaals uitgesteld wegens COVID\_19.

- Voor het zomerverlof volgde er opnieuw een initiatief vanuit EGEH. Dat leidde tot een overleg op 7 september 2020 tussen EGEH, Arkas, Deneckere en hun respectieve advocaten en

verzekeringspartij. Bedoeling was een minnelijke schikking uit te werken. EGEH was wederom getuige van de slechte wil van de tegenpartijen om een minnelijke schikking tot stand te brengen. De houding vanuit EGEH werd naar aanleiding van dit overleg door de raadsman overgemaakt aan de tegenpartijen via een brief.

- EGEH stelde voor bij ontstentenis van een tegenvoorstel tegen 13 november 2020 het dossier af te sluiten en de nog openstaande facturen van Arkas en Deneckere, die deel uitmaken van een voorstel vanuit EGEH, niet meer te betalen. Als de tegenpartijen de niet-betaling bleven betwisten, moesten ze dan maar zelf een vordering inleiden bij de rechtbank.

- Op 19/10/2020 ontving EGEH een tegenvoorstel van w4sure, die in dit geschil als verzekeringsconsulent voor Arkas optrad:

- de claim van EIGEN GIFT EIGEN HULP van € 165.214,31 werd bijgesteld naar € 30.784,98. Dit zijn volgens Arkas de kosten die rechtstreeks verband houden met de problematiek van de algengroei in de leidingen van de vloerverwarming.
- de aansprakelijkheid van Arkas werd in vraag gesteld. In het voorstel tot minnelijke regeling van EGEH wordt Verzekerde ARKAS even aansprakelijk gehouden als de uitvoerende aannemer LIEVEN DENECKERE BV.

- De directeur en voorzitter van EGEH deden op 17 november 2020 hun standpunt tegenover het tegenvoorstel van Arkas overgemaakt via haar raadsman.

- In het voorstel van Arkas werd de schadeclaim bijgesteld van 165 214,31 EUR naar 30 784,98 EUR. EGEH ging niet akkoord met deze bijstelling. Voor EGEH bedroeg de claim, na inzage van het voorstel van Arkas, nog steeds 120 681,26 EUR.
- EGEH ging ook niet mee in de betwisting van Arkas betreffende de verantwoordelijkheid. Er is sprake van samenlopende fouten die aanleiding hebben gegeven tot dezelfde schade (wat hier evident het geval was), zodat EGEH zowel de aannemer als de architect kan aanspreken voor de totaliteit van de schade op grond van hun aansprakelijkheid in solidum. Arkas had zich als studie bureau ten allen tijde formeel moeten verzetten tegen het door Deneckere voorgestelde alternatief. Daardoor leek Arkas stilzwijgend akkoord te gaan.

- Dit standpunt werd door de raadsman van EGEH mr. P. Dewaele op 27 november 2020 overgemaakt aan Ir. Vandenameele (de brief werd bezorgd aan de leden van de Raad van Bestuur). Mogelijk zal de verzekeringsmaatschappij van Arkas, vertegenwoordigd door Ir. Bart Vandenameele, geconfronteerd met de in solidum aansprakelijkheid van haar verzekerde voor de totaliteit van de schade (ook die veroorzaakt door de zuivere uitvoeringsfouten van Deneckere), nog met een voorstel over de brug zal komen. Bij gebrek aan een laatste voorstel vanuit Arkas, zal EGEH zich beroepen op de niet-uitvoeringsexceptie om zowel ten aanzien van Arkas als Deneckere de betaling van de openstaande factuursaldi te weigeren en het dossier af te sluiten. Dit dossier zal verder opgenomen moeten worden in 2021.

## B. Hersteltraject 2020

- Op 23 januari 2020 kreeg EGEH een verslag van Six BVBA. Daaruit bleek dat ten gevolge van de slechte uitvoering van Arkas en Deneckere alle leidingen tussen de wisselaar en de aansluiting vloerverwarming reeds gattig waren. Oorzaak was dat de leidingen niet in het correcte materiaal werden uitgevoerd. Uit het technisch verslag van Six BVBA bleek nogmaals dat de werken in 2014 niet volgens de regels der kunst werden uitgevoerd. Six BVBA wenste deze werken niet uit te voeren binnen het afgesloten onderhoudscontract (het verslag en de foto's werden ook overgemaakt aan de raadsman P. Dewaele)
- EGEH heeft voor een duurzaam herstel een offerte opgevraagd in het kader van een minnelijke schikking met Arkas/Deneckere. In de offerte is er sprake van 30 woningen. De offerte bedraagt €24.991,54. Na onderhandeling met Six BVBA werd deze offerte gereduceerd tot €17.000,00. Six communiceerde in het najaar van 2020 de werken op te starten.

### B.3. Implementatie van het investeringsplan: voorbereiding investeringsprojecten in 2020

De voorbereiding van de projecten kunnen door de stakeholders steeds geraadpleegd worden op de website van Eigen Gift Eigen Hulp. Op die wijze kan iedereen de voorbereiding en voortgang van de investeringsprojecten bewaken. <https://www.eigengifteigenhulp.be/projecten>

#### B.3.1. Cluster 1: voorbereiding vervangingsbouwproject Spijker & Schardauw

**Raming kostprijs - 27,8 miljoen (cf. simulatietabel voorstudie SBA) (161 appartementen en publiek domein)**

**Opstart bouwfase I: najaar 2023**

**Projectstatus:**

- **Stedenbouwkundige voorstudie: goedgekeurd door de VMSW**
- **Projectstatus: voorbereiding om het project S&S in het voorjaar 2021 op de projectenlijst van de VMSW op te nemen**



- Najaar 2019: er werd een communicatiefase ingelast door Eigen Gift Eigen Hulp en de gemeente Kuurne ter verbreding van het brede draagvlak in de gemeente:
  1. Persmoment 20 juni 2019: <https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/kuurne-vernieuwt-grondig-kernen-met-duurzame-en-kwalitatieve-woonprojecten/>
  2. Infomoment voor huurders en bewoners 24 september 2020: <https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/voorstudie-project-spijker-en-schardauw/>
  3. Tentoonstelling Spijker & Schardauw Buurthuis: <https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/tentoonstelling-buurthuis-brengt-vernieuwing-spijker-schardauw-in-beeld/>
- Februari 2020: opmaak van een bestek door de Dienst Woningen in overleg met de VMSW ter aanstelling van een ontwerpteam voor het project Spijker en Schardauw. Het aangeduide ontwerpteam zal de opdracht krijgen een voorontwerp te ontwikkelen. Het bestek omvat twee fasen: kandidaatstellingen (fase 1) en ontwerpen (fase 2). De Raad van Bestuur keurt op 4 februari 2020 het bestek goed. De Dienst Woningen publiceert de opdracht (via het TED en het bulletin van aanbestedingen) waarbij kandidaten uiterlijk tot 25 maart 2020 de tijd hebben om hun kandidatuur te stellen.
- Einde maart 2020: er zijn in totaal 12 architectenteams die zich kandidaat hebben gesteld en de nodige administratieve documenten en referentiedossier hebben bezorgd. Er werd einde maart 2020 een beoordelingscommissie samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente (burgemeester F. Benoit, Schepen F. Watteeuw en J. Bossuyt), de VMSW (sectorarchitect G. Nuytten en architect infra M. Van Gijsegheem), een externe deskundige (F. Canfyn) en Eigen Gift Eigen Hulp (voorzitter en directeur). De referentiedossiers van de kandidaten werden bezorgd aan de leden van de beoordelingscommissie.
- 22 april 2020: Bijeenkomst van de beoordelingscommissie ter selectie van maximaal 5 partijen voor de tweede fase 'ontwikkeling van een plan en voorstudie op grond van de stedenbouwkundige voorstudie'. De beoordelingscommissie heeft een verslag opgemaakt dat als een advies voorgelegd werd aan de Raad van Bestuur van 5 mei 2020.
- 5 mei 2020: de Raad van Bestuur bekrachtigde in haar zitting van 5 mei 2020 het advies van de beoordelingscommissie. Vijf kandidaten worden weerhouden voor de tweede fase:
  1. A2D Architects
  2. A33 Architecten
  3. B2AI
  4. POLO Architects
  5. Stephane Beel Architects (SBA Gent)

De weerhouden en niet weerhouden kandidaten ontvingen per brief de beslissing en het motivatieverslag. De weerhouden kandidaten krijgen daarenboven eveneens een bijkomende nota van

de wijze van evaluatie in de tweede en de eindfase. Deze wijze van evaluatie werd door de Raad van Bestuur unaniem goedgekeurd.

- Mei 2020 – 1 september 2020:
  - (1) De kandidaten kregen de tijd tot 1 september 2020 12u om een voorontwerp, zoals beschreven in de selectieleidraad van het bestek 'Aanduiden van een ontwerpteam voor Spijker & Schardauw', in te dienen.
  - (2) Er werd beslist dat de beoordelingscommissie voor de 2de fase samenkwam op 17 september 2020 ter beoordeling van de voorstudies van de vijf kandidaten. Op grond van een gemotiveerd verslag van de commissie zal de Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp op dinsdag 6 oktober 2020 beslissen over het aan te stellen ontwerpteam.
- 1 september 2020: Eigen Gift Eigen Hulp ontving tijdig vijf voorstudies. Deze voorstudies werden aan de leden van de beoordelingscommissie overgemaakt.
- 17 september 2020: architectuurwedstrijd op grond waarvan de beoordelingscommissie 2de fase een advies formuleerde aan de Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp ter aanduiding van een ontwerpteam.
- 6 oktober 2020: De Raad van Bestuur formaliseert het (bindend) advies van de beoordelingscommissie en gunt de opdracht aan SBA Gent voor de opmaak van een voorontwerp. Aan dit team werden aanbevelingen meegegeven voor het verdere ontwerptraject: het ontwerp van het centrale plein werd als te hard ervaren en er dienden ook aanpassingen te gebeuren aan de gevelarchitectuur. Na de Raad van bestuur werd raadsman P. Dewaele (DSD Advocaten) gecontacteerd ter juridische controle van het gunnings- en wedstrijdverslag.
- 20 oktober 2020: de vijf ontwerpteams ontvangen elektronisch gelijktijdig en aangetekend de beslissing van de Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp dd. 6 oktober 2020 met inbegrip van het wedstrijdverslag en de gunningsbeslissing. Dit ging gepaard met een wachtermijn van 15 kalenderdagen tussen de mededeling en de sluiting van de opdracht. Binnen die termijn konden de ontwerpteams een vordering tot schorsing of vernietiging starten bij de ondernemingsrechtbank. Op 5 november 2020 werd geen vordering ingediend door de niet-weerhouden ontwerpteams en werd de opdracht gesloten.
- November-december 2020: Eigen Gift Eigen Hulp en SBA Gent overlegden op 20 november 2020 en 4 december 2020 ter voorbereiding van de opstart van het projectoverleg in het kader van de opmaak van een voorontwerp. In januari 2021 zal de stuurgroep van het project van start gaan met vertegenwoordigers van de VMSW, de gemeente (beleid en diensten), EGEH en SBA Gent.



Inplantingsplan bestaande site Spijker & Schardauw



Inplantingsplan nieuwe site Spijker & Schardauw  
(Voorstudie SBA, architectuurwedstrijd 17.09.2020)

### B.3.2. Cluster 2 (Centrum): Voorbereiding project De Vlastuin (2 DVW Architecten Antwerpen)

**Raming kostprijs – € 5,16 miljoen (bouw) + € 676 700 (infrastructuur) (34 nieuwbouwappartementen)**  
**Opstart bouwwerken: najaar 2021 (oplevering voor het zomerverlof 2023)**  
**Projectstatus: meerjarenplanning VMSW (goedgekeurd door BECO MJP)**



- Najaar 2019: de sloopwerken van Damman BVBA uit Tielst werden opgeleverd op 26 november 2019. Ter voorbereiding van het plenair overleg in het kader van de infrastructuur, dienden nog een aantal studies uitgevoerd te worden: milieuhygiënisch verslag, verslag teerhoudend asfalt, archeologisch onderzoek en bodemdetectie. Vanuit de Dienst Woningen werden de procedures opgestart om begin 2020 deze opdrachten te gunnen.
- Januari 2020: voorbereiding omgevingsvergunning (opstart procedure diverse studies: milieuhygiënisch, teer-houdend asfalt, archeologie en bomdetectie)



- Februari 2020: de Raad van Bestuur van 4 februari gunde de opdracht voor de opmaak van een archeologienota en bomdetectie aan Ruben Willaert uit Brugge. Deze documenten moesten geïntegreerd worden in de omgevingsvergunning.
- April 2020: het verslag teerhoudend asfalt werd opgemaakt en vanuit EGEH overgemaakt aan 2 DVW voor opname in de omgevingsvergunning.
- Mei 2020: ter voorbereiding van de omgevingsvergunning ontving Eigen Gift Eigen Hulp alle studiedocumenten die na de plenaire vergadering van november 2019 nog opgemaakt dienden te worden (archeologienota, milieuhygiënisch en teerhoudend verslag). De documenten werden bezorgd aan 2DVW.
- Juni 2020: op 30 juni 2020 werd de omgevingsvergunning door 2DVW ingediend bij de gemeente Kuurne. De omgevingsvergunning voor bouw- en infrastructuurproject zou afgeleverd moeten worden in januari 2021. 2DVW bereidde de basisaanbesteding voor opdat het dossier kon voorgelegd worden op de BECO van februari 2021 voor opname van het project op de korte termijnplanning (KTP). De basisaanbesteding moest uiterlijk 1 januari 2021 aan de VMSW bezorgd worden voor de behandeling op de beoordelingscommissie (BECO) van 23/02/2021.
- September 2020: het dossier werd door de gemeente Kuurne volledig en ontvankelijk verklaard. Vanuit de gemeente startte een openbaar onderzoek in functie van de door de gemeente af te leveren omgevingsvergunning.
- November-december 2020: de basisaanbesteding werd door 2DVW aan EGEH overgemaakt op 26 november 2020. De Dienst Woningen heeft het dossier aangemeld op 4 december 2020 op het projectportaal van de VMSW. Daarmee respecteerde Eigen Gift Eigen Hulp ruimschoots de deadline van 1 januari 2021. Voor behandeling op de beoordelingscommissie van 23/02/2021 dient een omgevingsvergunning ingediend te worden op uiterlijk 17 februari 2021 (een week voor de BECO).



### B.3.3. Cluster 3 (gezinswoningen) project Design and Build Kasteelwijk

#### B.3.3.1. Design and Build fase I (Architect Piet Sileghem Zwevegem)

**Gegunde kostprijs – € 1 399 956,66 (FS-3) (sloop NH 38 & 40 - bouw van 5 duowoningen/ 10 woonentiteiten)**

**Opstart bouwfase: eind februari 2020**

**Projectstatus:**

**D&B fase I: in uitvoering (Damman NV) – oplevering voor zomerverlof 2021 (gepland)**

**D&B fase II-IV: op de projectenlijst van de VMSW**



- Januari 2020: de bouw van 6 nieuwbouwwoningen in de Kasteelstraat en de vervangingsbouw van 4 woningen in Nieuwenhuyse te Kuurne worden besteld door de Raad van Bestuur van 7 januari 2020 voor een bedrag van **€ 1.399.956,66** exclusief btw. De aanvangsdatum van de werken wordt bepaald op 2 maart 2020 voor alle percelen en de uitvoeringstermijn op 480 kalenderdagen. De leiding van de werken en het toezicht daarop werd toevertrouwd aan architect Schneider Pascal, Sint-Denijsplaats 5 A Sint-Denijs.
- Eind februari 2020: Opstart van de bouwwerken van 5 duowoningen (10 eenheden) in de Kasteelstraat en Nieuwenhuyse 38 en 40 door Damman NV uit Deerlijk. Opstart met de sloop van de woningen NH 38 en 40.
- Begin mei 2020: opstart van de metselwerken door Damman NV.
- Vervolg 2020: de werken hebben ongeveer een maand vertraging opgelopen in navolging van de maatregelen naar aanleiding van COVID-19. De voortgang van de werkzaamheden werd opgevolgd door T. Desmet (Dienst Woningen EGEH), P. Schneider (Toezichthoudend architect) en J. Fache (Damman NV). De oplevering wordt echter nog steeds voorzien voor het zomerverlof van 2021.
- In de loop van 2020: de verhuisbeweging werd achter de schermen verder voorbereid vanuit de Dienst Huurders van EGEH en de lokale wooncoördinator van Kuurne. In het voorjaar van 2021 zal een prijsvraag georganiseerd worden bij diverse verhuisfirma's om huurders logistiek te ondersteunen bij

de verhuisbeweging naar aanleiding van fase II. Eigen Gift Eigen Hulp had in dit verband beslist de huurders logistiek te ondersteunen door de kost van de verhuisdienst te financieren.

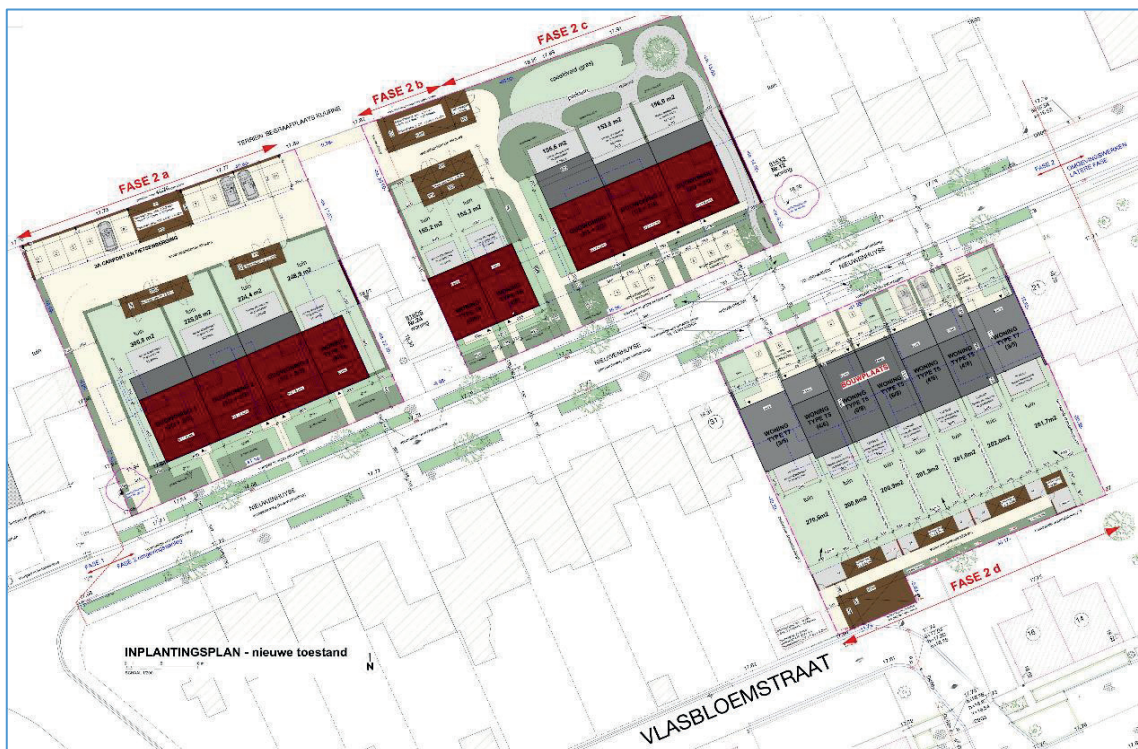
### B.3.3.2. Design and Build fase II

**Geraamde kostprijs – € 3,25 miljoen (FS-3) (sloop van 13 entiteiten en realisatie van 22 nieuwe woonentiteiten)**

**Opstart bouwfase: najaar 2021**

**Projectstatus:**

**D&B fase II: meerjarenplanning VMSW (goedgekeurd door de BECO MJ)**



- 24 februari 2020: de voorbereiding voor Design and Build werd opgestart (EGEH, Damman NV en P. Sileghem). De timing om het voorontwerp in te dienen werd vastgelegd op 16 juli 2020. Qua timing wordt de BECO van 16 oktober 2020 vooropgesteld. In die optiek moest het voorontwerp op uiterlijk 22 juli 2020 ingediend worden bij de VMSW via het projectportaal. De aanvraag voor de meerjarenplanning diende vanuit EGEH te gebeuren voor 28 augustus 2020. Architect P. Sileghem startte het ontwerp op van D&B fase II op met het oog op een overleg met de Dienst Stedenbouw Kuurne.
- 5 mei 2020: de Raad van Bestuur van EGEH keurde het opgemaakte voorontwerp D&B fase II door architect P. Sileghem goed. Ten gevolge van deze goedkeuring werden de ontwerpplannen bezorgd aan de schepen van ruimtelijke ordening en vergunningen en de stedenbouwkundige dienst van Kuurne. De directeur had op korte termijn een bespreking aangevraagd met de schepen, de stedenbouwkundige

dienst en EGEH. Het ligt in de bedoeling D&B fase II aan te melden voor de BECO van oktober 2020 (meerjarenplanning).

- Eind mei 2020: de ontwerpplannen van P. Sileghem werden besproken met de stedenbouwkundige dienst van gemeente Kuurne. Vanuit de Dienst stedenbouw werd de heraanleg van groenzones en voetpaden aangevraagd waardoor het dossier in fase II naast een bouw- ook een infrastructuurdossier veronderstelde. In het kader van D&B fase II moest er ook een sloopopvolgingsplan en een asbestinventaris opgemaakt worden in functie van de bouwaanvraag. De Dienst Woningen startte de procedures op om in dit verband de nodige offertes op te vragen voor de opmaak van een sloopopvolgingsplan en asbestinventaris.
- Juni 2020: volgende timing wordt vastgelegd vanuit EGEH
  - (1) BECO 20/10/2020: MJP (voorontwerp)
  - (2) BECO juni 2021: KTP (opstart bouwwerken 8 maanden na gunstig advies)
- Juli 2020:
  - (1) overlegmomenten met de gemeente, VMSW en de nutsmaatschappijen in functie van het dossier infrastructuur fase II en bij uitbreiding fase III en fase IV. Uit het overleg met de VMSW blijkt dat voor het dossier infra EGEH 1 ontwerpdossier diende aan te maken (3 uitvoeringsfases);
  - (2) het voorontwerp bouw werd tijdig ingediend vanuit EGEH opdat het dossier bouw behandeld kon worden op de BECO van 20 oktober 2020. De infrastructuur fase II mocht door architect P. Sileghem ontwikkeld worden (en zal opgenomen moeten worden in de basisaanbesteding in functie van de BECO KTP)
- 19 augustus 2020: op woensdag 19 augustus 2020 zaten EGEH, Damman NV en architect P. Sileghem samen ter voorbereiding van een bestek 'ontwerp infra'. Op grond van deze bespreking maakte de Dienst Woningen een bestek op ter organisatie van een prijsvraag bij 5 studiebureaus met als opdracht het ontwikkelen van een ontwerp infrastructuur Design and Build Kasteelwijk Kuurne fase 2 tot 4.
- 5 oktober 2020: de Raad van Bestuur keurde het bestek "Ontwerp van de infrastructuur en opvolgen van de uitvoering der werken project Design and Build" goed en de Dienst Woningen organiseerde een prijsvraag bij 5 studiebureaus. Offertes waren uiterlijk in te dienen op 6 december 2020. Op 6 december 2020 werd geen enkele offerte ontvangen waardoor in 2021 de procedure opnieuw uitgevoerd zal moeten worden.
- 20 oktober 2020: de BECO van 20 oktober 2020 keurde het ontwerp D&B fase II goed waardoor het project op de meerjarenplanning kwam te staan begin november 2020.
- Eind 2020: de bouwaanvraag voor D&B fase II werd tijdig ingediend vanuit EGEH bij de gemeente Kuurne.

## 4. Strategisch financieel beleid in 2020

Het strategisch financieel beleid in EGEH wordt verder gestroomlijnd vanuit de filosofie dat Eigen Gift Eigen Hulp moet trachten een bijdrage te leveren aan het gewenst sociaal huur aanbod zonder daarbij de financiële draagkracht uit het oog te verliezen. In 2020 werd verder geborduurd op de in 2017 ontwikkelde financiële boordtabel (planning en kasstroomanalyse) en aan de invoering van ratio-analyse (cf. FiGI-ratio als gehanteerde parameter van de financiële gezondheid van Eigen Gift Eigen Hulp door het Globaal Onderzoek en de Visitatiecommissie). Het financieel beleid van Eigen Gift Eigen Hulp krijgt op grond van de goedgekeurde jaarrekening verder richting in de vorm van de financial (cf. 4.1.) – en managementaccounting (cf. 4.2.). In een derde hoofdstuk wensen we ook stil te staan bij de kostenstructuur van Eigen Gift Eigen Hulp.

### 4.1. Financial Accounting (ratiobeleid)

#### 4.1.1. Ratio-analyse (intern)

Gezien het belang van de liquiditeit, zullen we jaarlijks de ratio's monitoren op grond van de liquiditeit, maar eveneens deze van de resterende kasstroom, de solvabiliteit en de rendabiliteit. Het is belangrijk om na te gaan hoe deze ratio's evolueren.

#### A. Liquiditeit

Liquiditeitsratio	2020	2019
I Beschikbare middelen	4 850 831,88	4 329 939,16
II Schulden minder dan één jaar	1 367 029,51	1 203 703,43
Liquiditeitsgraad (I / II)	<u>3,55</u>	<u>3,60</u>

De ratio bedraagt in 2020 3,55 en ligt dus ruimschoots boven de norm = 1. Deze ratio stelt dat Eigen Gift Eigen Hulp 3,55 keer haar schulden op korte termijn kan terug betalen (gezonde financiële situatie). De ratio is licht gedaald in vergelijking met 2019. We wensen deze ratio echter nog te corrigeren. Sinds 2008 worden de huurwaarborgen van huurders opgenomen op een aparte rekening-courant bij de VMSW. Deze waarborgen zijn eigendom van de huurder en moeten terugbetaald worden op het einde van de huurovereenkomst. Dat betekent dat deze middelen niet mogen aangewend worden om schulden op korte termijn te betalen. Zij moeten dus in mindering gebracht worden van de beschikbare middelen van de vennootschap. In de volgende tabel voeren we deze correctie door.

Liquiditeitsratio	2020	2019
Beschikbare middelen (balans)	4 850 831,88	4 329 939,16
(-) Huurwaarborgen	371 705,08	375 009,34
I Effectief beschikbare middelen	4 479 126,80	3 954 929,82
II Schulden minder dan één jaar	1 367 029,51	1 203 703,43
Liquiditeitsgraad (I / II)	<u>3,27</u>	<u>3,29</u>

Ook de gecorrigeerde liquiditeitsratio blijft gunstig. Er kan dus geoordeeld worden dat de liquiditeitspositie van Eigen Gift Eigen Hulp geen problemen vertoonde op 31 december 2020.

#### B. Solvabiliteit

Solvabiliteitsratio	2020	2019
I Eigen Vermogen	7 699 676,23	7 571 104,57
II Totaal Vermogen	33 613 590,16	33 158 058,76
Solvabiliteitsgraad [(I / II) * 100]	<u>22,91%</u>	<u>22,83%</u>

De solvabiliteitsratio van Eigen Gift Eigen Hulp blijft in stijgende lijn evolueren. In vergelijking met het boekjaar 2017 is deze ratio toegenomen met 4,61%. We wensen dit meteen te relativeren in het licht van het investeringsplan. Op het ogenblik dat de projecten opgeleverd worden, vindt er een boeking plaats op het vast actief. Aan de passiefzijde zal de leninglast opgenomen worden onder het vreemd vermogen waardoor deze ratio negatief beïnvloed wordt.

#### C. Resterende kasstroom

Resterende kasstroom	2020	2019
Resultaat van het boekjaar	81 726,79	37 128,16
Afschrijvingen	748 548,36	809 945,73
In resultaatname kapitaalsubsidies	(-) 45 798,28	(-) 48.412,05
Geboekte voorzieningen	(-) 296 678,76	7 396,33
Niet-recurrente opbrengsten/kosten	425 862,04	471 100,81
Onttrekkingen uitgestelde belastingen	(-) 32 328,91	(-) 3 945,35
Genormaliseerde cashflow	<b>881 331,24</b>	<b>1 273 213,63</b>
Schulden die binnen 1 jaar vervallen	811 642,71	774 428,38
<b>RESTERENDE KASSTROOM</b>	<b><u>69 688,53</u></b>	<b><u>498 785,25</u></b>

#### D. Rendabiliteitsratio

Rendabiliteitsratio	2020	2019
Genormaliseerde cashflow	881 331,24	1 273 213,63
Eigen Vermogen	7 699 676,23	7 571 104,57
Rendabiliteit [(I / II) * 100]	<u>11,45%</u>	<u>16,82%</u>

## E. Conclusies

Op grond van de bovenstaande ratio's, berekend op grond van de definitieve jaarrekeningen van de boekjaren 2019 en 2020, kan geoordeeld worden dat de financiële positie van Eigen Gift Eigen Hulp gunstig blijft evolueren. Alle ratio's tonen gunstige scores. We moeten hier echter nog steeds rekening houden met het lage investeringsniveau van Eigen Gift Eigen Hulp bij de interpretatie van deze cijfers. Dat investeringsniveau zal toenemen met de implementatie van de projecten die volop voorbereid worden (cf. VII.3). Bij een hoger investeringspeil zal de schuldgraad van Eigen Gift Eigen Hulp toenemen, wat zijn impact heeft op de bovenstaande ratio's. Het zal er bij de investeringsbeslissingen op neerkomen de evolutie van de bovenstaande ratio's nauwlettend in de gaten te houden en de diverse financieringskanalen uit te putten (sloop-, infrastructuursubsidies, gewestelijke sociale correcties), de verkoop van oudere woningen te realiseren en in de mate van het mogelijke de handhaving van de normering van 100% van de simulatietabel (kan in strijd zijn met de kwaliteitsvereisten op het vlak van milieu en duurzaamheid). Kortom, de liquiditeit moet voldoende hoog blijven maar Eigen Gift Eigen Hulp is geen spaarentiteit. Met andere woorden moet EGEH haar middelen inzetten om aan haar finaliteit te voldoen en dat is concreet bijdragen aan de sociale huisvesting in Vlaanderen in het algemeen en Kuurne in het bijzonder, binnen het kader van het financieel rekenschap waaraan zij als vennootschap gebonden is.

### 4.1.2. FiGi-ratio (financiële gezondheidsindex, extern)

Deze 'formele' ratio wordt gehanteerd door het Globaal onderzoek en Visitatiecommissie ter beoordeling van de financiële positie van de shm's in het algemeen en Eigen Gift Eigen Hulp in het bijzonder. Deze ratio omvat de aspecten liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostprijsbeheersing. Eigen Gift Eigen Hulp zal deze FiGi-ratio jaarlijks berekenen na de goedkeuring van de jaarrekening van Eigen Gift Eigen Hulp door de Algemene vergadering van de maatschappij.

Doordat deze ratio berekend wordt op grond van de jaarrekening van de drie laatst afgesloten jaarrekeningen, betreft het enerzijds net als de balans van een vennootschap een financiële momentopname (toestand op 31 december 2019) en integreert ze anderzijds de evolutie van de 3 laatste boekjaren. Het blijft dus een 'historische' ratio die veeleer 'achteruit' kijkt. De zwakte van de ratio is dus dat ze geen rekening houdt met de toekomstige investeringen (en de daaraan gekoppelde annuïteiten in het kader van de FS-3-leningen).

Volgens eigen berekeningen bedraagt deze ratio voor Eigen Gift Eigen Hulp 46,5 op 60 (2019). Daarmee behoort Eigen Gift Eigen Hulp tot de 20% beste leerlingen in de klas. Deze ratio is licht gestegen in vergelijking met 2019 (45,5/60). In de toekomst zal EGEH door de invoering van een begrotingsbeleid de kostenstructuur en -evolutie ook van nabij opvolgen, gezien het belang van de kostenratio. Hoe dan ook, de FiGi-ratio van Eigen Gift Eigen Hulp blijft positief en wordt gesitueerd in de 'groene' zone ('groen' = gezonde financiële positie = 40/60 en meer/ oranje = gematigd gezonde financiële positie/rood = slechte financiële positie = < 20/60). Deze ratio kan voor 2020 pas berekend worden nadat het

jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd werden door de Algemene Vergadering. Vandaar dat het laatst beschikbare jaar 2019 in dit jaarverslag wordt gerapporteerd.

Ratio	2017 Weging x 1	2018 Weging x 2	2019 Weging x 3
<b>Liquiditeit</b>			<b>Totaal = 18/18</b>
Current ratio	1	2	3
Onmiddellijke ratio	1	2	3
Netto kaspositie bij de VMSW	1	2	3
<b>Solvabiliteit</b>			<b>Totaal = 16/18</b>
Graad financiële verantwoordelijkheid	1	2	3
Zelffinancieringsgraad	1	2	3
Dekking VVLT	1	0	3
<b>Rendabiliteit</b>			<b>Totaal = 9,5/18</b>
Operationele marge	1	1	1,5
Netto vrije cashflowmarge	0,5	1	1,5
Cost Income ratio	0,5	1	1,5
<b>Kostenbeheersing</b>			<b>Totaal = 3/6</b>
Werkingskost als % van de bedrijfsinkomsten	1	1	1
<b>TOTAAL</b>			<b><u>46,5/60</u></b>

Een volledige weergave van de berekening van deze FiGi-ratio is te uitgebreid voor de opname van het jaarverslag. De gedetailleerde berekeningsnota werd toegelicht op de Raad van Bestuur van 2 juni 2020 en is ter inzage beschikbaar voor alle personen die een rechtmatig belang kunnen aantonen in Eigen Gift Eigen Hulp. We integreren het overzicht van de totale FiGi-score. Voor de volledigheid: 0 is een 'slechte' score, 0,5 'gemiddeld' en 1 is 'zeer goed'.

#### 4.2. Management accounting (planning)

Zoals gesteld beoordelen ratio's veeleer de (recentelijke) historische werking. Vandaar moet er ook een financieel beleid ontwikkeld worden dat de toekomst in beeld brengt. Voorspellen vanuit de financiële invalshoek is altijd onderworpen aan onzekerheid en de spelregels kunnen in de toekomst wijzigen. Er wordt echter altijd geprojecteerd vanuit het bestaande kader en de meest actuele planning.



Eigen Gift Eigen Hulp ontwikkelde in die hoedanigheid in 2017 een financiële boordtabel teneinde een inschatting te kunnen maken van de toekomstige financiële situatie, mede in het licht van de ontwikkeling van een strategisch investerings- en renovatieplan, dat naast een technische ook een financiële analyse vergt. In het kader van de cashpositie en de financiële leefbaarheid van een shm is het van belang om op lange termijn te plannen hoe de uitgaven zich verhouden tot de voorziene inkomsten. In de financiële boordtabel wordt rekening gehouden met de operationele activiteiten (huurinkomsten, onderhoud en herstel, personeelskosten, enz.) en de investerings- en financieringsplanning (financiële projectie van de toekomstplannen uit het investerings- en renovatieplan, cf. 2). In de financiële boordtabel wordt de resultatenrekening, de balans en de liquiditeitsituatie van Eigen Gift Eigen Hulp in beeld gebracht tot 2050 (30 jaar).

Deze financiële boordtabel werd ook jaarlijks besproken met de financieel adviseur van de VMSW in het najaar. Deze boordtabel wordt als een valabel intern financieel planningsinstrument gezien. In overleg met Dhr. K. Witdouck (financieel adviseur) op 29 november 2020, werd de planning van Eigen Gift Eigen Hulp (goedgekeurd door de Raad van Bestuur in haar zitting van 13 oktober 2020), geïntegreerd in de financiële tool van de VMSW. Deze tool integreert alle effecten en parameters die van invloed zijn op de toekomstige financiële positie van een shm (uitgedrukt in de toename van de liquide of vrije beschikbare middelen, bijv. de hoogte van de GSC-financiering). Op die wijze ontwikkelt Eigen Gift Eigen Hulp in overleg met de VMSW haar formele financiële planning (10 jaar) en voldoet ze ook aan haar verplichting om jaarlijks een planning in te dienen bij de VMSW (in de jaartallen van het Globaal Toezicht en de Visitatieraad moet de VMSW de planning ook overmaken aan het Toezicht van het Agentschap Wonen Vlaanderen). Dat is een jaarlijkse verplichting. Deze 'cyclische' oefening wordt dus jaarlijks herhaald waardoor de werking en alle investerings- en renovatieprojecten op een actuele basis worden geïntegreerd in de financiële planning. Daarbij bewaken we bewust de impact van de investeringen op het liquiditeitsniveau van Eigen Gift Eigen Hulp in de komende jaren. Vanaf 2021 gaan we vanuit EGEH nog een stap verder door de invoering van een begrotingsbeleid (bewaking van de kostenstructuur).

De voornaamste conclusie van de financiële planningsoefening in 2020, vinden we terug in de onderstaande tabel. Daarbij kan vastgesteld worden dat de liquide middelen van Eigen Gift Eigen Hulp in de gegeven projectiesituatie toenemen tot ongeveer 10,2 miljoen EUR in 2029. De liquiditeiten blijven bij het vooropgestelde investeringspeil de komende jaren toenemen. Dat valt te verklaren door de verkoop van de woningen (een 30-tal) en de Gewestelijke Sociale Correctie (subsidie-enveloppe die de investeringstekorten ten gevolge van de projecten compenseert). De subsidies nemen toe bij een groter investeringspeil in het geval Eigen Gift Eigen Hulp zich in de toekomst ook kostenbewust blijft opstellen. De 'GSC' is dus geen negatieve parameter. Het is een voordelig financieel instrument aangezien het een vorm is van permanente financiering waardoor het in de balans meteen wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Dat betekent dat de GSC de solvabiliteitspositie van Eigen Gift Eigen Hulp versterkt doordat het niet wordt toegevoegd aan het Vreemd Vermogen op lange termijn. Een gunstig effect dat ook in de kaart speelt, is de afname van de onderhouds- en renovatiekosten. Dat beïnvloedt de kostenstructuur van EGEH op korte termijn positief.

Financiële prognose incl. GSC - Totale Werking (VCF en ICF)									
3.954.384	4.397.150	5.348.848	5.433.314	6.020.216	6.496.624	7.392.902	7.800.488	8.839.607	9.375.516
-279.705	22.846	-523.924	-21.487	-131.982	287.889	-200.803	430.730	-155.265	467.361
21.101	347.128	261.846	378.058	355.723	771.751	583.861	1.188.594	827.542	1.365.541
722.471	928.853	608.389	608.389	608.389	608.389	608.389	608.389	691.175	368.758
4.397.150	5.348.848	5.433.314	6.020.216	6.496.624	7.392.902	7.800.488	8.839.607	9.375.516	10.211.636

Bron: Financiële planningstool VMSW Eigen Gift Eigen Hulp 2020 – 2029, overleg EGEH & VMSW, 29 september 2020.

#### 4.3. Monitoring kostenstructuur Eigen Gift Eigen Hulp 2020

In 2020 werd intern ook een begrotingstraject ingevoerd met als doel in de toekomst een strategisch begrotingsbeleid in te voeren. Het is van het grootste belang dat een organisatie zicht heeft op haar kostenstructuur. Een werking gaat gepaard met het maken van kosten. Daarbij is een efficiënte kostenbeheersing van belang. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat SHM's met steeds meer kosten geconfronteerd worden (bijv. GDPR-traject, werking huurdersparticipatie en communicatiebeleid, toenemende normering in het kader van patrimoniumontwikkeling, enzovoort). Het is van belang zicht te hebben op de kostenstructuur (waar gaat het geld van een SHM naar toe?). De beheersing van de kostenratio is eveneens van belang voor de FiGi-ratio waarvan de kostenbeheersingsratio deel uitmaakt. In functie van het jaarverslag staan we kort stil bij de belangrijkste trend.

##### - **Eindejaarsafsluiting per 31 december 2020**

De eindejaarsafsluiting levert meteen een belangrijk beeld op van de kostenstructuur (kas- en niet-kaskosten). In 2020 viel een dalende trend te noteren in vergelijking met 2019. De totale bedrijfskost is gedaald van € 2 235 052,63 (2019) naar € 2 039 095,38 (2020). Dat is een daling van € 195 957 of 8,77%. We stellen vast dat zowat alle kostenposten een dalende trend vertonen (handelsgoederen, diensten en diverse goederen, bezoldigingen). Dat is een positieve trend.

##### - **Kostenbeheersingsratio (FiGi-ratio)**

In het kader van de berekening van de FiGi-ratio is de kostenstructuur ook van belang. In dit kader worden voornamelijk de werkingskosten in beeld gebracht (de afschrijvingskosten van het patrimonium worden niet meegerekend). In de onderstaande tabel wordt de berekening weergegeven. Deze ratio wordt berekend door de werkings- en onderhoudskosten te delen door de totale bedrijfsontvangsten (exclusief de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten).

Ratio Kostenbeheersing FiGi	2019	2020
<b>Totale werkings- en onderhoudskosten</b>	718.462,34	623.429,99
<b>Totale bedrijfsontvangsten (70-74)</b>	2.460.464,31	2.112.160,82
<b>Ratio kostenbeheersing (cf. 2.4. nota FiGi-ratio)</b>	<b>29,20</b>	<b>29,52</b>

De werkingskosten zijn met € 95 032,35 gedaald in vergelijking met 2019. Toch stellen we vast dat de kostenratio licht is gestegen. De verklaring daarvoor is te vinden in de afname van de bedrijfsontvangsten. In 2020 daalde de omzet (door de verkoop van woningen) maar ook de Gewestelijke Sociale Correctie. De GSC bedroeg € 257 797,99 in 2019 en € 14 983,95 in 2020. Dat heeft veeleer te maken met de berekening en de uitbetalingswijze van deze GSC (in het oneven jaar wordt een voorschot betaald, in het even jaar ontvangt men de afrekening). Dat heeft logischerwijze een grote impact op de kostenbeheersingsratio.

Op vlak van de kostenstructuur werd echter de vooropgestelde doelstelling behaald. In het jaarplan van 2020 werd in doelstelling 7 binnen de strategische financiële doelstelling (SD 4) de beleidslijn geformuleerd de kostenratio onder de 30% te houden. Daarin is EGEH geslaagd. Het is alvast het opzet om de kostenstructuur blijvend te bewaken en de werking van EGEH zo efficiënt mogelijk te organiseren (kostenbewustzijn)

## 5. Traject huurdersparticipatie in 2020

Eén strategische doelstelling die de visitatiecommissie aan de shm's oplegt, heeft betrekking op de participatie van huurders. In functie van deze doelstelling ontwikkelde Eigen Gift Eigen Hulp vanuit haar dienst huurders in 2020 initiatieven om huurders bij het beleid van de shm te betrekken. Eigen Gift Eigen Hulp beschouwt dergelijke initiatieven dan ook als een fundamenteel onderdeel van de basisbegeleidingstaken van een shm. Bij de ontwikkeling van deze initiatieven wordt ook vertrokken van het model van de participatieladder, een veel gehanteerd stakeholdersmodel. We zetten hier de initiatieven op een rij op grond van de niveaus van de participatieladder. Met deze initiatieven poogt Eigen Gift Eigen Hulp huurders te bereiken buiten de reguliere werking van een shm (sprekuren en huisbezoeken).

### 5.1. De participatieladder: overzicht initiatieven 2020

#### **Informereren:**

In 2020 stonden verschillende zaken gepland rond 'propere buurt', maar dit werd uitgesteld door Corona. Het gaat om:

- a) mooimakerscampagne nudging (website, nieuwsbrief, affiches,...)
- b) actie: word jij onze mooimaker-huurder?
- c) winactie propere stoep: Baseline voegenborstel 140cm

Daarnaast was er ook een infomoment op 23 maart gepland in samenwerking met de brandpreventieadviseur over een brandveilige woonomgeving. Heel wat huurders hadden interesse hierin, maar dit werd ook uitgesteld omwille van COVID-19.

#### **Inspreken (enquête):**

Permanente bevraging bij huisbezoeken: Vanaf 2019 kunnen de huurders een score van tevredenheid geven over hun woning. Er werden 53 bezoeken gedaan door de dienst huurders in 2020.

Enquête groenonderhoud Spijker en Schardauw: Er zou een enquête gebeuren over de tevredenheid bij de huurders van Spijker en Schardauw over het groenonderhoud van De Waak. Dit werd uitgesteld wegens Corona.

Enquête dienstverlening onthaal i.s.m. huurdersadviesraad: In het najaar van 2019 organiseerden we een enquête over de dienstverlening en het onthaal. De huurders en dienstverleners konden de enquête

invullen via de website of een formulier komen halen op kantoor. De bedoeling was om dit thema verder uit te werken met de huurdersadviesraad in 2020. De opstart van de huurdersadviesraad werd uitgesteld tot in 2021 wegens Corona.

**Consulteren (overleg met wederzijdse dialoog met huurders):**

Buurtoverleggen Spijker en Schardauw i.k.v. leefbaarheid: Dit werd door het buurthuis en de buurtwerker uitgesteld wegens Corona.

Tweewekelijk overleg Spijker & Schardauw: Het overleg dat in stand werd gebracht in 2017 werd verdergezet in 2020 in het buurthuis van Spijker en Schardauw. De buurtwerkster, de dienst huurders van Eigen Gift Eigen Hulp en een aantal bewoners van de wijk zijn op het overleg aanwezig. Finaliteit van het overleg is bewaking op regelmatige basis van de sociale leefbaarheid van de wijk. De huurders fungeren daarbij als 'het oog' ter bewaking van de veiligheid en de leefbaarheid. Het overleg kwam in 2020 slechts zeven keer samen (coronamaatregelen).

**Samenwerken (gezamenlijke planningsactiviteit):**

Financiële ondersteuning buurt- en wijkfeest huurders EGEH: In 2019 werd er een procedure en een formulier ontwikkeld rond de financiële ondersteuning bij buurt- en wijkfeesten. Er werd in 2020 één buurtfeest georganiseerd en in totaal €100 uitgegeven.

Samenwerkingsakkoord Eigen Gift Eigen Hulp en Buurthuis Spijker & Schardauw: in samenwerking met het buurthuis van Spijker en Schardauw werd een samenwerkingsplan opgemaakt in 2018 met afspraken over initiatieven en budgetten gericht op de bevordering van de sociale leefbaarheid in Spijker en Schardauw. Dit samenwerkingsakkoord werd verdergezet in 2020.

Wijkfeest Spijker en Schardauw: Het wijkfeest van Spijker en Schardauw stond gepland op zaterdag 5 september, maar kon niet doorgaan wegens Corona.

Nieuwjaarsreceptie De Brakel: Naar jaarlijkse gewoonte was er in 2020 opnieuw een nieuwjaarsreceptie van de Brakel. Er waren 21 huurders aanwezig.

**Delegeren en zelfbestuur:**

In 2020 ging de opstart gebeuren van de Huurdersadviesraad. Er was één samenkomst op 23 januari, waar 12 huurders geïnteresseerd waren om lid te worden van de huurdersadviesraad. De andere geplande vergaderingen konden niet doorgaan wegens corona, waardoor de Huurdersadviesraad niet kon opstarten in 2020.

## 5.2. Conclusies

In 2020 konden veel van onze geplande trajecten niet doorgaan wegens Corona. In 2021 wordt dit traject verder in ontwikkeling gebracht.

## 6. Strategisch communicatietraject in 2020

In 2020 werd in Eigen Gift Eigen Hulp ook verder werk gemaakt van de interne en externe communicatie. De initiatieven beogen in totaliteit de realisatie van een communicatiemix. Ter monitoring van de initiatieven en de voortgang van het communicatiebeleid werd een boordtabel communicatie 2020 ontwikkeld en worden de communicatiedoelstellingen ook opgenomen in het jaarplan 2020 van EGEH onder strategische doelstelling 5. De boordtabel vertoont op het vlak van communicatie aan huurders ook een strategische link met het beleid van de huurdersparticipatie. In dit bestek blijven de info- en buurtvergaderingen achterwege (cf. 5. Traject huurdersparticipatie in 2020). In dit bestek komt ook de niet-reguliere communicatie ten gevolge van COVID-19 niet aan bod. Aangezien het veeleer crisiscommunicatie betreft, wordt er in dit jaarverslag een apart hoofdstuk aan gewijd (cf. 9).

### 6.1. Personeelsoverleg

In 2020 werd ervoor geopteerd het personeelsoverleg niet wekelijks maar tweewekelijks te laten plaatsvinden. Het overleg werkt met vaste (opvolging verslag RvB, lijst leegstand, opleiding en verlof) en variabele agendapunten. Aan het overleg nemen deel: directeur, financiële medewerker, dienst woningen en de dienst huurders. Bedoeling van het overleg is de opvolging van de beslissingen van de Raad van bestuur en de periodieke opvolging van de operationele werkzaamheden van Eigen Gift Eigen Hulp. In 2020 vond dit overleg 12 keer plaats. Dat is minder dan voorzien. In het kader van de maatregelen ten gevolge van COVID-19 werd het overleg maandelijks georganiseerd (iedere donderdagvoormiddag volgend op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur)

### 6.2. Opstart Traject Klare Taal

Initiatieven werden gepland in april 2020 in samenwerking met de huurders. Aangezien door COVID-19 geen ontmoetingen met huurders mochten plaatsvinden, werd dit traject in 2020 'on hold' gezet.

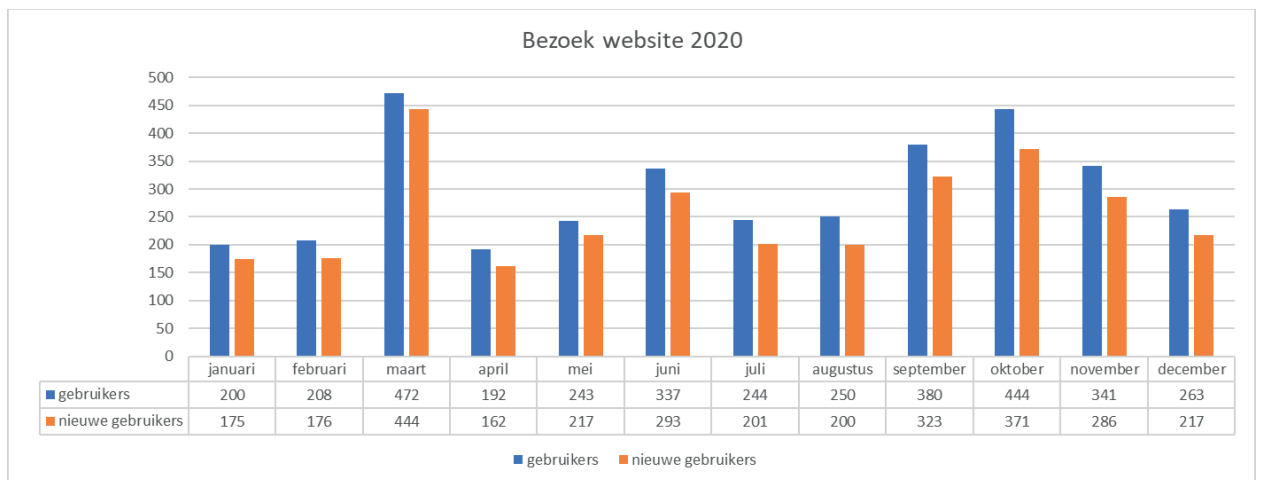
### 6.3. Website Eigen Gift Eigen Hulp

In 2020 werd de tweede fase van de website gerealiseerd met de uitbouw van het projectengedeelte en een wachtlijstfunctie. Deze fase is aanvullend op de eerste fase: informatie over de wetgeving voor huurders en kandidaat-huurders. Bedoeling is vanuit de opties van klantgerichtheid en transparante communicatie huurders en andere stakeholders informatie te verstrekken over het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp en over de investeringsprojecten van de maatschappij. Voor deze tweede fase werkten de Dienst Huurders en Artwerk uit Otegem nauw samen. Het ligt in de bedoeling de tweede fase van de website te realiseren in 2020.

In het kader van een vlotte communicatie naar de kandidaten, huurders, diensten en bestuurders, werden in 2020 weer tal van diverse artikels gepubliceerd. In totaal werden er 37 artikels gepubliceerd. Heel wat artikels hadden daarbij betrekking op de gevolgen van de Coronacrisis op de werking en dienstverlening van EGEH (cf. 9. Maatregelen in het kader van Covid-19 ter bewaking van de optimale dienstverlening).

Voorts werd op de website heel wat algemene informatie gedeeld: de berekening van de huurprijzen, de openbare verkopen, de komst van de visitatie, aankondiging van de geboorte van de E-GazETh (nieuwsbrief Eigen Gift Eigen Hulp), enzovoorts.

In 2020 waren er enkele wijzigingen bij het personeel. Via de website informeren we de (kandidaat-) huurders steeds over nieuwe medewerkers en stagiairs. Daarnaast werden ook de veranderingen van de telefoonpermanentie, sluitingsdagen en verlof vermeld op de website. In onderstaand overzicht krijgen we ook een beeld van de bezoekers per maand van onze website (in totaal 6 639 bezoekers):



Eind 2020 vonden nog een aantal aanpassingen plaats aan de website ter opvolging van een aantal aanbeveling van de Visitatiecommissie dd. 25 en 26 juni 2020. In die optiek werd het intern huurreglement en een klachtenformulier ter beschikking gesteld op de website. Ook werd het eerste visitatierapport van 2016 op de website geplaatst.

#### 6.4. Nieuw in 2020: extern infoscherm nieuw kantoor

In 2020 werd in het kader van het nieuwe kantoor in de Zwingel, ook geïnvesteerd in een infoscherm aan de inkomdeur van het kantoor. Het infoscherm omvat algemene informatie over Eigen Gift Eigen Hulp (telefonische bereikbaarheid, openingsuren en zitdagen), opvolging van de wijzigingen van de dienstverlening van EGEH ten gevolge van COVID-19, informatie over projecten en onderhoudstrajecten, enz.

#### 6.5. Nieuw in 2020: Opstart van een facebookpagina van Eigen Gift Eigen Hulp

Voor heel wat huurders vormen de sociale media een belangrijke informatiebron. In die optiek ontwikkelde Eigen Gift Eigen Hulp ook een facebookpagina. Op de facebookpagina wordt het nieuws van de website ook gedeeld, doch wel in verkorte vorm. In het facebookbericht wordt voor meer info telkens verwezen naar de website van Eigen Gift Eigen Hulp. Facebook wordt daarbij gezien als een aanvullend communicatieproduct (in het verlengde van de website en de nieuwsbrief). Op die wijze tracht EGEH, door het ontwikkelen van diverse communicatiekanalen, de huurders en andere stakeholders zo optimaal mogelijk te bereiken.

## 6.6. Nieuw in 2020: de E-GazEtH, de nieuwsbrief van Eigen Gift Eigen Hulp

In 2020 werd nog een nieuw communicatieproduct in het leven geroepen. De E-GazEth of de huurderskrant van de Kuurne huisvestingsmaatschappij werd geboren. Het lag in de bedoeling om in 2020 drie huurderskrantjes te ontwikkelen. Door de coronacrisis werden er in 2020 vier nieuwsbrieven ontwikkeld (eind maart 2020 speciale corona-editie, april 2020, juli 2020 en oktober 2021).

## 6.7. Persontmoetingen

In 2020 werden in het jaarplan en in de boordtabel communicatie twee persontmoetingen gepland (nieuw kantoor en eerste steenlegging D&B als symbolische opstart van het investeringsplan van EGEH). Deze ontmoetingen zijn omwille van de maatregelen in het kader van COVID-19 niet kunnen doorgaan. In functie van de eerste steenlegging van Design and Build fase I (de realisatie van 10 gezinswoningen) werd een persbericht verspreid. Het werd echter in geen enkel medium vermeld.

## 6.8. Fototentoonstelling Project Spijker & Schardauw

De fototentoonstelling die in het najaar van 2019 werd opgesteld in het Buurthuis van Spijker en Schardauw werd in de loop van september 2020 in de Bibliotheek van Kuurne geplaatst. Het doel was het draagvlak voor het vervangingsbouwproject bekend te maken en het draagvlak te verbreden. Het opstellen van de tentoonstelling in de openbare bibliotheek van Kuurne was oorspronkelijk gepland tussen 15 april 2020 en 15 mei 2020. De maatregelen ten gevolge van de Coronacrisis deden ons die timing opschuiven.

Deze fototentoonstelling werd door de Visitatiecommissie beschouwd als een 'Goede Praktijk' in de sector: "De visitatiecommissie apprecieert vooral het feit dat met deze tentoonstelling de debatten op een veel permanentere manier werden aangezwengeld dan bij een eenmalige toelichting."



## 7. Strategisch HRM-traject in 2020

### 7.1. Opvolging personeelscyclus

Het strategisch HRM traject is sedert 2018 gericht op het streven waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij 'binnen haar personeelsploeg over de vereiste competenties moet beschikken om de haar opgelegde doelstellingen te realiseren'. Het personeelsbeleid wordt daarbij gekoppeld aan de doelstellingen van de Visitatiecommissie.

Anderzijds stellen we vast dat de opdrachten voor de medewerkers van een shm de laatste jaren exponentieel toenemen. Daardoor neemt het belang toe van een duidelijke opdrachtomschrijving enerzijds en planning (niet alle opdrachten kunnen op hetzelfde tijdstip uitgevoerd worden, de nadruk op prioriteren) anderzijds.

Vanuit deze vaststellingen heeft de directie de intentie om Eigen Gift Eigen Hulp (via een stapsgewijze, cyclische en procesmatige benadering) om te vormen tot een organisatie met duidelijke doelstellingen en te verwachten resultaten voor haar medewerkers. Deze doelstellingen en verwachtingen krijgen jaarlijks vorm in het strategische jaarplan (cf. jaarplan 2020). Een plan heeft richting aan de werking en zorgt voor een duidelijk werkkader voor medewerkers. Daarenboven gaat het plan uit van de volgende onderliggende principes waarbij 'autonomie' een belangrijke plaats inneemt:

- a. een directie die de richting en de doelstellingen bepaalt dat jaarlijks vorm krijgt in een dynamisch jaarplan (opgevoerd in overleg met de medewerkers cf. planningsgesprek) dat goedgekeurd wordt door de Raad van Bestuur (bestuurlijk draagvlak).
- b. de werking van autonome-operationele teams.

In het jaarplan worden de doelstellingen en resultaten afgebakend per dienst en per medewerker. De doelstellingen, verantwoordelijkheden, resultaten en noodzakelijk competenties krijgen vervolgens vorm in de resultaatgerichte functiebeschrijvingen per medewerker. Deze functiebeschrijvingen zijn geen statisch product maar kunnen jaarlijks geactualiseerd worden. Deze functiebeschrijvingen werden door het Globaal Onderzoek van november 2019 – binnen het onderzoeksdomein van de 'interne controle' – gecontroleerd en positief beoordeeld.

Het HRM-traject dat werd vastgelegd bestaat uit een vijftal fases en werd bekrachtigd door de Raad van Bestuur dd. 20 december 2018. In 2020 werd volgende gesprekkencyclus in het vooruitzicht gesteld:

**1. Planningsgesprek:** de doelstellingen worden jaarlijks besproken en de prestatie-indicatoren (resultaten) worden vastgelegd volgens de SMART-principes in samenspraak met het team. Dit gesprek resulteert in een globaal jaarplan waarbij de verantwoordelijkheden voor het doelstellingenbereik (binnen 6 strategische domeinen) als volgt worden verdeeld (februari jaar X):

- Beschikbaarheid van woningen (patrimoniumontwikkeling): dienst Woningen;
- Kwaliteit van de woningen: dienst Woningen;
- Ontwikkeling van een sociaal beleid: dienst Huurders;
- Bewaking van de financiële leefbaarheid: dienst Financiën & personeelsadministratie;



- Ontwikkeling van klantgerichtheid in Eigen Gift Eigen Hulp (communicatie en huurdersparticipatie):  
dienst Huurders;

- Ontwikkeling van een strategische en performante organisatie: directie en team

Tijdens het planningsgesprek werd in een dialoog tussen leidinggevende en medewerker ook gepolst naar de competenties die de medewerker verder wenste te ontwikkelen om zijn functie goed uit te oefenen (vraag gestuurd VTO-beleid). Bedoeling is de competenties van de medewerker verder te verruimen. Er werd dus geen apart ontwikkelingsgesprek gevoerd. Dit competentieaspect werd meegenomen in het planningsgesprek (cf. VTO-beleid).

De planningsgesprekken werden georganiseerd in februari 2020 en lagen aan de basis van de opmaak van het jaarplan 2020.

**2. Formele functioneringsgesprekken:** in dit gesprek wordt nagegaan in welke mate de doelstellingen en prestatie-indicatoren (resultaten) behaald worden. De klemtoon kan liggen op remediëren, maar bij een positieve evolutie kan dit ook leiden tot een uitbreiding van de verantwoordelijkheden (mei en oktober jaar X). Een eerste functioneringsgesprek vond plaats in juni 2020 (uitstel omwille van COVID-19).

**3. Beoordelingsgesprek:** een gesprek waarin de doelstellingen op het einde van de cyclus worden gekoppeld aan de vooropgestelde prestatie-indicatoren. De permanente beoordeling uit de vorige fases moet uitmonden in een formele eindbeoordeling per medewerker. Per dienst kan een beoordelingsrapport opgemaakt worden dat ook wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur (voorjaar jaar X+1).

**4. Waarderingsgesprek:** wie beoordeelt moet ook waarderen. Het al dan niet behalen van doelstellingen moet gekoppeld worden aan het verloningsbeleid, waarbij loonaanpassing afhankelijk wordt van (gedeeltelijk) anciënniteit maar ook van het behalen van de doelstellingen en resultaten (performante en prestatiegerichte organisatie) (gecombineerd met waarderingsgesprek).

Functionerings-, beoordelings- en waarderingsgesprekken werden gepland in 2020. Omwille van de maatregelen naar aanleiding van COVID-19 hebben deze echter geen doorgang gevonden zoals gepland. Er heeft slechts 1 functioneringsgesprek plaatsgevonden (begin juni 2020). Het beoordelingsgesprek werd georganiseerd tijdens het personeelsoverleg van december 2020 waarbij de doelstellingen en de targets op een meer informele wijze opgevolgd en geëvalueerd werden.

**5. Opstart nieuwe cyclus: planningsgesprek:** gezien we in een groeitraject zitten, eindigt de cyclus met een nieuw begin. Doelstellingen die niet werden behaald om legitieme redenen worden hernomen in het nieuwe jaarplan. Een nieuw jaarplan zal doelstellingen overnemen (die nog onvoldoende bereikt werden), doelstellingen schrappen (werden in teamverband bereikt) en er zullen ook nieuwe doelstellingen geformuleerd worden (vanuit nieuwe verwachtingen vanuit de stakeholders: bestuur, huurders, VMSW, Wonen Vlaanderen, wijzigingen Kaderbesluit Sociale Huur, enz.).

In de loop van december 2020 werd in het kader van de opmaak van het jaarplan 2021 een voorontwerp digitaal bezorgd aan de medewerkers. In dit verband heeft er een elektronisch uitwisseling plaatsgevonden waardoor het jaarplan 2021 ten laatste op de Raad van Bestuur van februari 2021 kan geformaliseerd worden.

Ondanks de Coronacrisis werd de focus op de doelstellingenrealisatie in 2020 niet uit het oog verloren. Eind 2020 bleken 52 van de 68 vooropgestelde doelstellingen gerealiseerd te zijn (76,47%). Het vooropgestelde target van 75% werd daarmee behaald. Dat in de wetenschap dat naar aanleiding van de maatregelen ten gevolge van Covid-19 diverse doelstellingen 'on hold' werden gezet (cf. hoofdstuk 2).

Het ligt alvast in de bedoeling om de geschetste personeelscyclus verder te zetten in 2020. In de hoop dat het traject weer een formeel karakter krijgt. Dat deze personeelscyclus zijn doel niet mist is ook de Visitatiecommissie van 25 en 26 juni 2020 opgevallen. Wij citeren uit het definitief rapport:

*“Op een gegeven moment was er maar één personeelslid meer aanwezig. In maart 2017 werd de huidige directeur ad interim deeltijds aangesteld, vanaf september 2018 fulltime. Sinds 2017 is er ook een nieuwe voorzitter van de raad van bestuur. Beiden zetten alle zeilen bij om de SHM terug op de sporen te zetten.”*

*“Zoals reeds aangegeven was eind 2016 enkel nog de verantwoordelijke financiën en personeel in dienst. Men heeft bijgevolg sterk ingezet op het uitbouwen van een kleine maar professionele equipe om dit waar te maken. Sindsdien heeft de SHM 2 medewerkers voor de dienst huurders en een verantwoordelijke voor de (technische) dienst wonen. Doordat de SHM investeerde in de aanwerving van een technisch verantwoordelijke heeft ze ook haar bouwproces en bouwkosten onder controle.”*

*“De visitatiecommissie was onder de indruk van hoe op korte termijn een compact maar professioneel team was opgezet met de neuzen in dezelfde richting.”*

## 7.2. Prestatiegerichte verloning 2020

### **BESLISSING**

Op haar zitting van 3 november 2020 keurde de Raad van bestuur een prestatievergoeding goed voor de directie en de medewerkers van Eigen Gift Eigen Hulp gebaseerd op de gangbare managementvergoeding in de sector. Deze prestatievergoeding werd op 10 december 2020 uitbetaald aan het personeel van Eigen Gift Eigen Hulp.

### **VORM VAN DE GOEDGEKEURDE VERGOEDING (RvB dd. 03/11/2020)**

Een vergoeding op grond van de managementvergoeding was een mogelijkheid, doch gelden volgende voorwaarden aan deze toelage:

Directeur: betreffende de directeur bepaalt artikel 12 van het BVR Beheer dat door de raad van bestuur het salaris van de directeur uitsluitend kan aangevuld worden met een managementtoelage van maximaal 20% van het geïndexeerde jaarsalaris. Voor de toekenning ervan moet voldaan zijn aan 2 voorwaarden, nl.:

- kan alleen worden toegekend voor het uitzonderlijk presteren van de directeur;
- de sociale huisvestingsmaatschappij moet daarvoor sinds minstens een jaar beschikken over een stelsel van beoordeling van de prestaties van de directeur, met inbegrip van een functiebeschrijving en een evaluatie.

In dit verband werden aan Toezicht op 3 december 2020 de nodige legitimiteitsstukken overgemaakt.

Overig personeel: er zijn geen wettelijke bepalingen vastgelegd. Het toekennen van een 'prestatiepremie' behoort tot de prerogatieven van de raad van bestuur. De directie stelde voor de managementtoelage volgens een goedgekeurde verdeelsleutel te verdelen onder de medewerkersgroep.

De door de directie voorgestelde en bestuurlijk goedgekeurde prestatievergoeding werd als volgt berekend (en is conform aan art. 12 BVR Beheer)

- 15% van het geïndexeerde jaarsalaris van de directeur (loonschaal A 212)
- Volgens volgende verdeelsleutel van deze managementtoelage:

Functie	Verdeelbasis	VTE	Sleutel	% van de totale toelage
Directie	4	1	4	46,51%
Dienst Huurders	1	1	1	11,63%
Financiële dienst	1	0,8	0,8	9,30%
Technische Dienst	1	1	1	11,63%
Technische Dienst	1	1	1	11,63%
Technische Dienst	1	0,8	0,8	9,30%
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>5,6</b>	<b>8,6</b>	<b>100%</b>

## 8. Strategisch veiligheidsbeleid en gegevensbeleid (AVG)

In navolging van de initiatieven in 2019 werd 2020 aangevat met een evaluatie van de adjunct veiligheidsconsulent, Cedric Brosens (Infosentry). Deze evaluatie kaderde in een opdracht vanuit de VMSW om het gevoerde veiligheidsbeleid binnen de SHM samen met de medewerkers te evalueren. Deze evaluatie moet de SHM en de VMSW in staat stellen de kwaliteit van het veiligheidsbeleid in te schatten, de SHM in haar veiligheidsbeleid aan te sturen en om te beoordelen of dit veiligheidsbeleid verloopt zoals is voorzien binnen de minimale veiligheidsnormen die door de KSZ als leidraad wordt gebruikt.

Deze evaluatieoefening heeft plaatsgevonden op 7 februari 2020. Een verslag werd ons bezorgd door Dhr. C. Brosens en volgende bevindingen werden meegedeeld:

- Er is een goede inventaris van de bedrijfsprocessen, systemen en hardware aanwezig. De inventaris van de hardware (werkstations, servers, smartphones,...) bevat echter wat noodzakelijke details (bv. serienummers). Daarnaast wordt deze inventaris momenteel jaarlijks bijgewerkt, terwijl deze in feite continu moet worden bijgehouden. Zo ontbreekt onder meer Outlook in de software inventaris.
- SHM EGEH heeft een gedocumenteerd schema voor bewaartermijnen, maar moet deze nog effectief implementeren (digitaal en papier).
- SHM EGEH heeft een ICT Policy en heel wat regels en richtlijnen m.b.t. informatieveiligheid en privacy gedefinieerd. Het is toch raadzaam om op deze regels voldoende te herhalen tijdens team meetings. Er is verbetering mogelijk qua bewustmaking.
- Voor de fysieke beveiliging zal de verhuis een positieve invloed hebben. De plannen zien er zeer goed uit qua informatieveiligheid. Verzekert dat het alarm voorzien is van individuele controles of via badge kan worden uitgezet.
- Het backup en recovery plan moet verder worden aangevuld. Er zijn heel wat belangrijke placeholders voorzien in het document. Zo is er vandaag geen zicht op offline backups en backups op remote locaties.
- Overweeg multifactor authenticatie voor toegang vanop afstand (buiten de kantoren) tot het netwerk (VPN) of cloud toepassingen.
- Verzekert dat harde schijven van toestellen die worden afgedankt vernietigd worden. Bij de verhuis moet hier de nodige aandacht aan gegeven worden.
- Harde schijven van de laptops zijn niet geëncrypteerd. Op zich geen probleem, doch dient men er voor te zorgen dat deze niet onbeveiligd het gebouw kunnen verlaten (cf. sterke login/wachtwoord, enz.). Ga zeker na dat er geen confidentiële informatie op mobiele dragers staat of overweeg encryptie van de harde schijven (bv. Bitlocker).
- De procedure voor datalekken of IT-incidenten moet herbekeken en duidelijk gecommuniceerd worden. Gezien de deadline van 72u om een incident met persoonsgegevens te melden aan de Gegevensbeschermingsautoriteit, is een incidentenprocedure essentieel. Het DPO-team van de

VMSW heeft hier een model voor aangemaakt, dewelke jullie op SharePoint en op Woonnet kunnen terugvinden.

- Verzeker dat alle leveranciers, aannemers (bv. Six),... waarmee persoonsgegevens worden uitgewisseld gehouden worden tot geheimhouding (non-disclosure agreement).

Verzeker dat jullie een verwerkersovereenkomst hebben afgesloten met alle verwerkers van persoonsgegevens, die op jullie instructie informatie verwerken.

Dit traject is in 2020 niet verder opgenomen. Vanaf maart 2020 kan dat verklaard worden door de uitbraak van Covid-19. Anderzijds werd dit traject met Dhr. Brosens (Infosentry) ook stopgezet, aangezien EGEH een beroep deed op het raamcontract van de VMSW in deze context. Eind augustus 2020 maakte de VMSW kenbaar dat vanaf 1 september 2020 de opdracht van de gemeenschappelijke functionaris gegevensbescherming toegewezen werd aan Cranium NV (tot nu was dit met Cronos/Infosentry). De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 13/10/2021 besloten om zich, in het verlengde van het raamcontract bij de VMSW, aan te sluiten bij Cranium voor de DPO-diensten.

In de praktijk betekende de aanwijzing van een nieuwe functionaris (Laura Schraa, Cranium) dat het traject met dhr. Cedric Brosens (Infosentry) is stopgezet. In het najaar van 2020 werden vanuit Cranium gesprekken gepland met de nieuw aangesloten shm's om een eerste audit uit te voeren om het veiligheidsbeleid te evalueren en op grond daarvan een veiligheidsplan op te stellen. Deze audit kon echter maar in februari 2021 gepland worden waardoor een veiligheidsplan maar in 2021 tot stand zal kunnen komen (cf. jaarverslag 2021).

## 9. Strategische crisiscommunicatie: maatregelen in het kader van COVID-19 ter bewaking van een optimale dienstverlening

Sedert maart 2020 werd de dienstverlening van de SHM's in het algemeen en van Eigen Gift Eigen Hulp in het bijzonder uitgedaagd in het kader van de Coronacrisis en de maatregelen die uitgevaardigd werden ten gevolge van Covid-19. In dit verband zou het ons te ver leiden om alle maatregelen en de specifieke aanpassing van de dienstverlening te behandelen. In deze werd getracht als essentiële dienstverlening de maatregelen correct toe te passen en de dienstverlening zo maximaal mogelijk te vrijwaren. In dien verstande dat de gezondheid van medewerkers en huurders in deze pandemie centraal werd gesteld.

In deze context werd vanuit EGEH wel getracht de wijzigingen in de dienstverlening (huisbezoeken, kantooruren, herstellingen, beschermingsmaatregelen, enzovoorts) zo goed als mogelijk te communiceren aan de huurders. Daartoe werden volgende kanalen gehanteerd:

1. de website van de gemeente Kuurne;
2. de website en de facebookpagina van Eigen Gift Eigen Hulp;
3. extern infoscherm aan de inkomdeur van het nieuwe kantoor De Zwingel;
4. affiches met veiligheidsmaatregelen die voorzien werden in de gemene delen van het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp;
5. Nieuwsbrief EGEH: de eerste nieuwsbrief werd volledig gewijd aan de maatregelen naar aanleiding van de Coronacrisis (april 2020).

Voor de volledigheid werden in 2020 op de website van EGEH volgende communicaties verspreid over de maatregelen (intern en extern) naar aanleiding van COVID-19:

<b>12 maart 2020</b>	Maatregelen coronavirus
<b>17 maart 2020</b>	Update dienstverlening tijdens coronacrisis
<b>23 maart 2020</b>	Huurders samen tegen Corona
<b>27 maart 2020</b>	#Ikredlevens
<b>2 april 2020</b>	E-GazEtH, nieuwsbrief van Eigen Gift Eigen Hulp
<b>30 april 2020</b>	Dienstverlening vanaf 4 mei 2020
<b>30 mei 2020</b>	Dienstverlening vanaf 2 juni 2020
<b>16 juli 2020</b>	Ook in ons nieuw kantoor nemen we maatregelen om het Coronavirus te beperken
<b>19 oktober 2020</b>	Dienstverlening tijdens de Coronacrisis
<b>3 november 2020</b>	Dienstverlening tijdens de Coronacrisis vanaf 03/11/2020
<b>17 november 2020</b>	Dienstverlening EGEH: code rood vanaf 13/11/2020 (maatregelen geldig tot januari 2021)

Ook intern werden naar aanleiding van deze Coronacrisis diverse maatregelen uitgewerkt (richtlijnen hygiëne en respect van afstand, aankopen van mondmaskers, faceshields en ontsmettingsgels) en werd tot op vandaag optimaal ingezet op telewerk. Externe vergaderingen vonden ook grotendeels digitaal plaats (via Teams).

In dit verband moeten we ook benadrukken dat deze coronacrisis de werking van Eigen Gift Eigen Hulp toch wel parten heeft gespeeld. Doelstellingen gericht op huurdersparticipatie en die ontmoeting vereisen (H.A.R., infovergaderingen, huisbezoeken), werden allemaal stopgezet. Dat bracht met zich mee dat de informatiedoorstroming in het kader van de projecten naar de huurders toe op de helling kwam te staan. Daarenboven werd EGEH nog meer uitgedaagd in de implementatie van haar ambitieuze plannen, bij de voorbereiding van de Visitatie-oefening en de verhuis van Bonaerde naar de Zwingel, enzovoort. De uitvoering van dagelijkse operationele opdrachten werd ontegensprekelijk bemoeilijkt door het verplicht respecteren van de afstandsregels en het uitblijven van face-to-face contacten gedurende langere periodes in 2020.

## 10. Globaal Onderzoek (GLOBO) en Visitatiecommissie: rapporteringen 2020

### 10.1. Globaal onderzoek: legitimiteit (oktober 2019)

De sociale huisvestingsmaatschappijen worden vijfjaarlijks geïnspecteerd door het Globaal Onderzoek en de Visitatiecommissie. Het Globaal Onderzoek is een inspectie die nagaat of de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij legitiem tot stand komt. Zij gaat na of de maatschappij over de nodige procedures beschikt om haar opdracht volgens de vigerende wetgeving uit te voeren. Indien een maatschappij op dit vlak goed werk levert, geniet ze van 'basistoezicht'. Het Globaal onderzoek kan echter ook aanleiding geven tot verhoogd toezicht als de maatschappij op bepaalde domeinen minder goed presteert. Volgende domeinen werden door de Globo geïnspecteerd:

- Interne controle
- Financiële gezondheid
- Administratief beheer
- Overheidsopdrachten
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- Huurprijsberekening
- Huurlasten

EGEH werd in het najaar 2019 (oktober-november 2019) onderworpen aan het Globaal Onderzoek van Wonen Vlaanderen. Mevr. Anke Thuy leidde als toezichthouder van het Agentschap Wonen Vlaanderen dit globaal onderzoek. De voorbereiding van het Globaal onderzoek vanuit het bestuur en het team van EGEH staan beschreven in het jaarverslag van 2019.

Het globaal onderzoek vanuit Wonen Vlaanderen werd gefinaliseerd op 31 oktober 2019. Mevr. Anke Thuy lichtte het rapport van het Globaal Onderzoek toe op de Raad van Bestuur van 7 januari 2020. De resultaten van het Globaal Onderzoek werden in het rapport als volgt gevat:

Onderzoeksdomein	Toekomstig toezicht
<b>Interne controle</b>	Basistoezicht
<b>Financiële gezondheid</b>	Basistoezicht
<b>Administratief beheer</b>	Basistoezicht
<b>Overheidsopdrachten</b>	Verhoogd toezicht
<b>Inschrijvingen en toewijzingen</b>	Basistoezicht
<b>Huurprijsberekening</b>	Basistoezicht
<b>Huurlasten</b>	Basistoezicht

Het verhoogd toezicht op het domein 'overheidsopdrachten' wordt in het rapport ook toegelicht: *“Er werden tijdens het globaal onderzoek veertien dossiers gecontroleerd. Voor zeven gunningen werd, niettegenstaande een procedure vereist was, geen gunningsprocedure georganiseerd. De raming van het opdrachtbedrag bepaalt de keuze van de gunningsprocedure. Daarenboven moet de volledige looptijd van een opdracht met inbegrip van verlengingen over het algemeen beperkt blijven tot vier jaar*



na het sluiten van de opdracht. De shm moet dan ook in de loop van 2020 een gunningsprocedure voeren voor:

- *het onderhoud en installatie van centrale verwarming en sanitair*
- *repetitieve elektriciteitswerken*
- *onderhoud en herstellingswerken van daken*
- *het afsluiten van de brandverzekering.*
- het onderhoud van de liften.

Voor de toetsing aan de drempelbedragen moet de shm rekening houden met de ramingsregels cf. artikel 7 KB Plaatsing. De looptijd van contracten dient in principe beperkt te worden tot maximaal 4 jaar (inclusief verlengingen) overeenkomstig artikel 37, §2 van de wet van 15/06/2006. Voor drie gunningen werden de kandidaat-inschrijvers niet gelijktijdig aangeschreven en bijgevolg niet gelijk behandeld. In het gunningsdossier voor de ‘renovatie badcellen van 142 woonegelegenheden op Spijker en Schardauw’ voerde de shm als aanbestedende overheid haar prijs- of kostenonderzoek niet volledig conform de geldende regelgeving. De gecontroleerde gunningsbeslissingen werden niet altijd genotuleerd volgens de richtlijnen vermeld op de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). Drie gunningsbeslissingen werden niet gerapporteerd aan de afdeling Toezicht via de driemaandelijke rapportering.”

In 2020 werden vanuit EGEH volgende stappen gezet om met deze aanbevelingen rekening te houden:

- EGEH ontwikkelde interne richtlijnen in januari 2020 betreffende raming, gelijktijdigheid en timing heraanbesteding (contracten maximaal 4 jaar);
- EGEH kocht een licentie aan bij 3P ter ondersteuning van de Dienst Woningen
- EGEH voerde een gunningsprocedure uit voor:
  - Onderhoud en installatie van CV en sanitair: onderhoudscontract Six BVBA.
  - Afsluiten van een brandverzekering: EGEH heeft een nieuw contract afgesloten voor haar totale verzekeringspakket van 01.01.2021 (KBC Verzekeringen).
  - Onderhoud van de liften: contract bij Coopman Orona.
  - Repetitieve elektriciteitswerken: bestek werd voorbereid in najaar 2020, gunning voorjaar 2021;
  - Onderhoud en herstellingswerken daken: prijsvraag georganiseerd in 2020 zonder een ingediende offerte (nieuwe procedure in 2021).

Op 2 oktober 2020 liet de Toezichthouder weten dat EGEH het nodige gevolg gaf aan alle actiepunten met de codes C en D en dat Toezicht er op vertrouwde dat EGEH rekening blijft houden met de aandachtspunten (code B) en met de aanbevelingen (code A):

- ‘code A’: aanbevelingen om klantgerichter en/of efficiënter te werken (lange termijn)
- ‘code B’: aandachtspunten waarmee de SHM voortdurend rekening moet houden (lange termijn)
- ‘code C’: actiepunten die een opvolging vereisen tegen 31/06/2020 (korte termijn)

- ‘code D’: kritische actiepunten die onmiddellijke actie vereisen, d.w.z. tegen 31/01/2020 (m.u.v. het actiepunt huurlasten (waarbij de deadline 31/12/2019 is) (korte termijn))

## 10.2. Visitatiecommissie (doelstellingen en prestatiegerichtheid)

De Visitatiecommissie is een prestatiebeoordeling. De Visitatie gaat niet zozeer nagaan in hoeverre de opdrachten wettelijk gebeuren. Zij gaat na of de maatschappij voldoende prestaties levert op een aantal domeinen. Deze domeinen vormen de basis van het jaarplan (cf. agendapunt 6) en werden in het jaarplan vertaald in 68 operationele doelstellingen.

In oktober 2019 ontving Eigen Gift Eigen Hulp het bericht dat de Visitatiegesprekken ingepland werden op 7 en 8 mei 2020. De leden van de Visitatiecommissie waren: Brecht Vandekerckhove (voorzitter), Gerard Van Bortel en Paul Deweer. Omwille van Covid-19 werd deze gesprekken uitgesteld tot 25 en 26 juni 2020. De voorbereiding van de Visitatie-oefening staat beschreven in het jaarverslag van 2019.

### 10.2.1. Algemene beoordeling

Het visitatierapport werd door visitatoren voorgesteld op de Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp op 1 december 2020. Globaal beschouwd oordeelden de visitatoren dat de prestaties van EGEH goed waren. We citeren uit het rapport:

- *“Ofschoon de visitatiecommissie kon vaststellen dat de SHM enorme inspanningen heeft geleverd en vandaag vertrekt vanuit een doordacht strategisch beleid, krijgt de SHM nog steeds voor 4 operationele doelstellingen de score voor verbetering vatbaar: Deze aandachtspunten zijn grotendeels te linken aan de inactiviteit van de SHM in de periode 2016-2018. Inmiddels is er dus een quasi volledig nieuwe ploeg aan de slag binnen de SHM. In onderstaande samenvatting gaan we dan ook uitgebreid in op de organisatorische transitie van de SHM doorheen deze laatste twee jaar. Dit typeert immers de SHM zoals deze vandaag werkt: een hernieuwde dynamiek, weliswaar ten dele nog in opstart. De aanbevelingen die de visitatiecommissie geeft om de prestaties te verbeteren zijn in deze samenvatting vetgedrukt weergegeven.”*
- *“De visitatiecommissie was onder de indruk van hoe op korte termijn een compact maar professioneel team was opgezet met de neuzen in dezelfde richting. Deze aanpak wierp ook zijn vruchten af. Zoals reeds vermeld kwam op het vlak van woningbouw en woningkwaliteit de planning terug op volle snelheid met het investeringsplan en zijn drie projecten, waarvan het eerste project in 2020 reeds in werffase ging. Dit ging gepaard met de strategische verwerving van een aantal terreinen die noodzakelijk waren voor deze werven. Tegelijkertijd gebruikt de SHM deze projecten ook om haar patrimonium af te stellen op haar wachtlijsten en de wachttijden van specifieke doelgroepen.”*
- *“De visitatiecommissie is aardig onder de indruk van de geleverde prestaties die de SHM heeft neergezet en vooral over de korte termijn waarin ze dit heeft weten te bereiken. Na een periode van inactiviteit heeft de SHM in een tijdsbestek van 2 jaar zich volledig terug op de kaart gezet.*

*De organisatie heeft een complete transformatie doorgemaakt. Ook de rol en perceptie van de SHM binnen het werkveld is stevig opgewaardeerd. Uiteraard blijven er ook nog werkpunten. Concreet heeft de visitatiecommissie drie aspecten vastgesteld waarmee de SHM nog aan de slag moet: haar aanpak en visie op het vlak van prijsbewust verhuren, leefbaarheid en het inzetten op tevredenheidsmetingen. Bij de eerste twee elementen is er nog een noodzaak aan concrete visievorming, wat betreft de leefbaarheidsmeting heeft de SHM de intentie om een algemene tevredenheidsmeting te organiseren begin 2021.”*



## **10.2.2. Beoordeling per operationele doelstelling**

De beoordeling van de prestaties per operationele doelstelling worden onder weergegeven.

### **1. BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN**

OD 1.1. ... realiseert nieuwe sociale huurwoningen	V.V.V.
OD 1.4. ... verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren	Goed
OD .1.5 ... stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed

### **2. KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING**

OD 2.1. ... staat in voor het onderhoud, herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig	Goed
---	------

### **3. BETAALBAARHEID**

OD 3.1. ... bouwt prijsbewust	Goed
OD 3.2 ... verhuurt prijsbewust	V.V.V.

### **4. SOCIAAL BELEID**

OD 4.1. ... biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Goed
OD 4.2. ... zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Goed
OD 4.3. ... voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan	V.V.V.
OD 4.4. ... betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Goed

### **5. FINANCIËLE LEEFBAARHEID**

OD 5.1. ... is financieel leefbaar.	Goed
OD 5.2. ... beheerst haar kosten goed	Goed
OD 5.3. ... voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Goed
OD 5.4. ... heeft en gebruikt een goed financieel plan	Zeer goed

## 6. KLANTGERICHTHEID

OD 6.1. ... informeert burgers snel en duidelijk	Goed
OD 6.2. ... informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	Goed
OD 6.3. ... meet de tevredenheid van klanten	V.V.V.

### 10.2.3. Opvolging van het Visitatierapport

#### a. Formele reactie aan de minister van Wonen vanuit de Raad van Bestuur

Naar aanleiding van de bespreking op de Raad van Bestuur van 1 december 2020 werd aan de visitatoren gemeld dat het bestuur unaniem akkoord ging met de inhoud van het rapport. Het rapport werd dan omgezet naar een definitief visitatierapport op datum van 8 december 2020. Naar aanleiding van het definitief rapport werd ook een brief gericht aan de minister met de reactie van de Raad van Bestuur op het definitief visitatierapport dd. 8 december 2020 (zoals de procedure vereist). Het Bestuur liet daarin weten dat zij akkoord gaat met het rapport en de geformuleerde aanbevelingen en dat vanuit EGEH volop werk gemaakt wordt om deze aanbevelingen op te volgen (cf. 9.2.3.b.).

Op 31 december 2020 had EGEH nog geen formele reactie ontvangen van de Minister van Wonen. Vooraleer het rapport publiek kan gemaakt worden en op de website van EGEH geplaatst worden, is een formele reactie van de Minister van Wonen vereist. Van zodra een formeel antwoord van de Minister wordt ontvangen, zal EGEH het rapport kenbaar maken.

#### b. Opvolging van de aanbevelingen uit het Visitatierapport dd. 8 december 2020.

Sedert het najaar van 2020 is het team van EGEH diverse trajecten opgestart om aan de aanbevelingen van de Visitatie een positief gevolg te geven. We zetten deze trajecten kort op een rij:

##### O.D. 1.1. Realiseert nieuwe huurwoningen

- In het rapport liet de Visitatieraad volgende noteren: *“Bij een score ‘voor verbetering vatbaar’ behoort de visitatiecommissie een aanbeveling te formuleren. In dit geval kan de visitatiecommissie enkel aanbevelen het traject dat men reeds aanvatte met dezelfde drive en organisatiebeheersing te blijven voortzetten.”* De quoteringsloeg in deze context op de periode 2014-2018 waarin slechts 1 entiteit werd gerealiseerd (aankoop van een appartement in Groenweghe aan de Zuid-Westvlaamse huisvestingsmaatschappij).
- Het team van EGEH maakt verder werk van de uitvoering van het investeringsplan dat de investeringen (3 projecten: Spijker & Schardauw, Kasteelstraat Design and Build en de Vlastuin) maar ook de renovatie- en onderhoudstrajecten omvat.

##### O.D. 3.2. Verhuurt prijsbewust

- In het kader van de huurlasten werd in eerste instantie geopteerd voor een heroriëntering van de onderhoudsdienst (een daling van 1,8 naar 1,2 voltijds equivalent). Deze heroriëntering

houdt ook verband met de verschuiving van de technische invalshoek van een herstel- naar een planmatig beheer van het patrimonium

- De invoering van tevredenheidsmetingen waarbij gepeild wordt naar de tevredenheid van de huurders betreffende de huurderlasten en de mogelijkheid om huurders zelf te laten instaan voor onderhoud.

#### O.D. 4.3. Voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan

- De aanpak van de leefbaarheid bleek voor de Visitatiecommissie onvoldoende: er was sprake van een te enge focus op Spijker & Schardauw en te weinig op het volledige actieterrein. Er dienden dan ook initiatieven genomen te worden in meerdere wijken waarbij vertrokken wordt van de eigenheid van de wijk. EGEH kon geen onderbouwde aanpak voorleggen om de leefbaarheidsproblemen over de totaliteit van haar actieterrein te voorkomen en aan te pakken. De visitatiecommissie beveelt de SHM dan ook aan om dergelijke visie te ontwikkelen en ze toe te passen.
- In het najaar van 2020 werd door de betrokken gemeentediensten en het team van EGEH een nieuw leefbaarheidsplan gemaakt. Het betreft een integraal plan waarbij de initiatieven vertrekken vanuit een probleemanalyse van iedere locatie en met de focus op preventieve en sensibiliserende acties. Het plan werd dan ook strategisch gekoppeld aan de ontwikkelde clustervisie van het investeringsplan van EGEH. De goedkeuring van het leefbaarheidsplan door de Raad van bestuur van EGEH en het College van Burgemeester en Schepenen stond gepland voor het voorjaar van 2021.

#### O.D. 6.3. Meet de tevredenheid van klanten

- Deze aanbeveling werd geïntegreerd in de opmaak van het leefbaarheidsplan (cf. O.D.4.3.). In die optiek werd per cluster eveneens een tevredenheidsbevraging geprogrammeerd in 2021. Deze tevredenheidsanalyses vertrekken vanuit de eigenheid van de wijk.
- Aan de basis van de tevredenheidsmetingen werd een strategische visie uitgetekend, waarbij de tevredenheidsmetingen op een kwantitatieve (steekproeftrekking) of kwalitatieve (gestructureerde vragenlijst voor een beperkt aantal respondenten) uitgevoerd kunnen worden. De resultaten van de tevredenheidsmetingen zullen vanuit het bestuur beleidsmatig meegenomen worden en gecommuniceerd worden aan de stakeholders van EGEH (gemeente, politie, externe aannemers, enz.)





bijz. verslag omtrent het toezicht op het  
sociaal oogmerk van de vennootschap



## VIII. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

---

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

Gelet op de artikelen 2 en 164 bis § 1, 6° van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen zoals laatst gewijzigd door de Wet van 15 juli 1998;

Gelet op het artikel 28 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 08/04/2019 en neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Kortrijk op 11 april 2019;

Bevestigt hierbij de Raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2020, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig art.3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Gedaan te Kuurne,  
06/04/2021,

Voor de Raad van bestuur,



De directeur,  
R. Vandevælde



De voorzitter,  
E. Vancoppenolle



Jaarrekening en verslag van de commissarisrevisor



<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. BE0405336274	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

NAAM: **Eigen Gift - Eigen Hulp**

Rechtsvorm: **coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**

Adres: **Kon. Elisabethstraat** Nr. :**19** Bus : .....

Postnummer: **8520** Gemeente: **Kuurne**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: **Gent, afdeling Kortrijk**

Internetadres<sup>1</sup>: .....

Ondernemingsnummer

**BE0405336274**

DATUM **13/05/2019** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO** <sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van

**27/05/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2020**

tot

**31/12/2020**

Vorig boekjaar van

**01/01/2019**

tot

**31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn/XXXXXXXX** <sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen : **39** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: **VOL-kap 6.1; VOL-kap 6.2.1; VOL-kap 6.2.2; VOL-kap 6.2.3; VOL-kap 6.2.4; VOL-kap 6.2.5; VOL-kap 6.3.4; VOL-kap 6.3.5; VOL-kap 6.4.1; VOL-kap 6.4.2; VOL-kap 6.5.1; VOL-kap 6.5.2; VOL-kap 6.7.2; VOL-kap 6.8; VOL-kap 6.15; VOL-kap 6.17; VOL-kap 6.18.1; VOL-kap 6.18.2; VOL-kap 6.20; VOL-kap 8; VOL-kap 9; VOL-kap 12; VOL-kap 13; VOL-kap 14; VOL-kap 15**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
de heer VANCOPPENOLLE Etienne  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
de heer VANDEVELDE Renaat  
Zaakvoerder

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

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

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

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

**VAN COPPENOLLE Etienne**

Kon. Boudewijnstraat 105 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Voorzitter van de Raad van Bestuur    einde mandaat 8/04/2023

**VAN DEVELDE Renaat**

Ten Bele 5 , 8570 Anzegem, België  
Functie : Zaakvoerder    begin mandaat 10/02/2017

**DUJARDIN Jeroen**

Steenovenstraat 72 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Bestuurder    einde mandaat 8/04/2023

**DELTOUR Corry**

Gasthuisstraat 28 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Bestuurder    begin mandaat 8/04/2019    einde mandaat 8/04/2023

**DEBRUYNE Jents**

Lijstergalm 46 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Bestuurder    begin mandaat 8/04/2019    einde mandaat 8/04/2023

**VAN WONTERGHEM Ludwig**

Twaalfde-Liniestraat 42 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Bestuurder    begin mandaat 8/04/2019    einde mandaat 8/04/2023

**Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CV** ondernemingsnummer: BE0433608707

**Lidmaatschapsnummer Instituut: B00083**

President Kennedypark 1 bus a, 8500 Kortrijk, België  
Functie : Commissaris    begin mandaat 31/05/2018    einde mandaat 27/05/2021  
Vertegenwoordigd door : **Degryse Jan** Bedrijfsrevisor  
Lidmaatschapsnummer Instituut: A01695  
Roeselarestraat 8 , 8840 Staden, België

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

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

De jaarrekening **XXXX** / werd niet \* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

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

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

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

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

**JAARREKENING**

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>28.473.454,10</u></b>	<b><u>28.481.535,98</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	<b>28.472.454,10</b>	<b>28.481.535,98</b>
Terreinen en gebouwen		22	26.604.870,24	27.479.084,86
Installaties, machines en uitrusting		23	4.638,76	4.858,99
Meubilair en rollend materieel		24	122.317,27	36.892,41
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.740.627,83	960.699,72
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4/ 6.5.1	28	<b>1.000,00</b>	
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	1.000,00	
Aandelen		284	1.000,00	
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>5.219.017,61</u></b>	<b><u>4.713.650,94</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>1.250,00</b>	<b>1.250,00</b>
Vorraden		30/36	1.250,00	1.250,00
Grond- en hulpstoffen		30/31	1.250,00	1.250,00
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>87.990,57</b>	<b>43.768,85</b>
Handelsvorderingen		40	12.637,64	21.071,57
Overige vorderingen		41	75.352,93	22.697,28
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1/ 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>4.850.831,88</b>	<b>4.329.393,16</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1	<b>278.945,16</b>	<b>339.238,93</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>33.692.471,71</u></b>	<b><u>33.195.186,92</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>	6.7.1	10/15	<b><u>8.050.631,57</u></b>	<b><u>7.604.506,97</u></b>
Kapitaal		10/11	<b>6.906,25</b>	<b>7.156,25</b>
Geplaatst kapitaal		10	6.906,25	7.156,25
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup>		100	27.625,01	28.625,01
Buiten kapitaal		101	20.718,76	21.468,76
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13	<b>5.097.971,64</b>	<b>4.645.297,35</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	2.479.015,09	2.401.066,46
Wettelijke reserve		130	2.912,50	2.912,50
Statutair onbeschikbare reserves		1311	2.476.102,59	2.398.153,96
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	2.618.956,55	2.244.230,89
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15	<b>2.945.753,68</b>	<b>2.952.053,37</b>
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief<sup>5</sup></b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5	<b>340.114,28</b>	<b>636.793,04</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	340.114,28	636.793,04
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b>245.601,81</b>	<b>226.336,90</b>

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal.

<sup>5</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>25.056.124,05</u></b>	<b><u>24.727.550,01</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	<b>23.603.067,53</b>	<b>23.470.269,54</b>
Financiële schulden		170/4	23.216.232,30	23.074.022,05
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	23.216.232,30	23.074.022,05
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	386.835,23	396.247,49
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>1.370.807,47</b>	<b>1.207.429,19</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	811.642,71	774.428,38
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	260.650,17	174.050,79
Leveranciers		440/4	260.650,17	174.050,79
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	262.402,57	227.822,27
Belastingen		450/3	209.997,73	175.312,29
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	52.404,84	52.509,98
Overige schulden		47/48	36.112,02	31.127,75
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	<b>82.249,05</b>	<b>49.851,28</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>33.692.471,71</b>	<b>33.195.186,92</b>



**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>2.538.022,86</b>	<b>2.931.565,12</b>
Omzet	6.10	70	1.963.806,40	2.055.710,48
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	148.354,42	404.753,83
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	425.862,04	471.100,81
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>1.748.879,82</b>	<b>2.235.052,63</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	11.039,67	26.673,12
Aankopen		600/8	11.039,67	26.673,12
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	614.823,09	676.178,57
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	424.363,31	451.782,91
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	748.548,36	809.945,73
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	-2.758,66	3.622,93
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-296.678,76	7.396,33
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	190.006,19	175.667,55
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	59.536,62	83.785,49
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>		9901	<b>789.143,04</b>	<b>696.512,49</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>53.778,05</b>	<b>50.537,27</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	53.778,05	50.537,27
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	2.301,87	2.100,10
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	51.476,18	48.437,17
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>369.281,76</b>	<b>374.796,10</b>
Recurrente financiële kosten	6.11	65	369.281,76	374.796,10
Kosten van schulden		650	368.971,32	374.483,72
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten		652/9	310,44	312,38
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>473.639,33</b>	<b>372.253,66</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>4.106,01</b>	<b>3.945,35</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680	<b>21.293,10</b>	<b>18.849,16</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-) 6.13	67/77	<b>3.777,95</b>	<b>3.659,55</b>
Belastingen		670/3	3.777,96	3.725,76
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	0,01	66,21
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>452.674,29</b>	<b>353.690,30</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789	<b>29.843,28</b>	<b>26.865,99</b>
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689	<b>404.568,94</b>	<b>347.153,89</b>
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>77.948,63</b>	<b>33.402,40</b>

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>77.948,63</b>	<b>33.402,40</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	77.948,63	33.402,40
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2	<b>77.948,63</b>	<b>33.402,40</b>
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	77.948,63	33.402,40
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	(14)		
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>41.373.151,21</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	227.065,72	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	700.574,62	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	<b>40.899.642,31</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>13.894.066,35</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	730.142,39	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	329.436,67	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	<b>14.294.772,07</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(22)	<b>26.604.870,24</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>42.129,59</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	1.912,77	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	33.133,97	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8192	<b>10.908,39</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>37.270,60</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8272	2.133,00	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	33.133,97	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8322	<b>6.269,63</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(23)	<b>4.638,76</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>248.140,66</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	101.697,84	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	191.236,84	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193	<b>158.601,66</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>211.248,25</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8273	16.272,97	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	191.236,83	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8323	<b>36.284,39</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(24)	<b>122.317,27</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>960.699,72</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	787.188,11	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	7.260,00	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196	<b>1.740.627,83</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(27)	<b>1.740.627,83</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8393P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8363	1.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	8383		
	(+)/(-)		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8393	<b>1.000,00</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8453P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	8443		
	(+)/(-)		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8453		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8523P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	8513		
	(+)/(-)		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8523		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8553P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8543		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8553		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(284)	<b>1.000,00</b>	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	285/8P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	8623		
Overige mutaties	8633		
	(+)/(-)		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(285/8)		
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b>	8653		



**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

**Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen**

- Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag
- Aandelen – Niet-opgevraagd bedrag
- Edele metalen en kunstwerken

**Vastrentende effecten**

- Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

**Termijnrekeningen bij kredietinstellingen**

- Met een resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand
- meer dan één maand en hoogstens één jaar
- meer dan één jaar

**Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

- Over te dragen kosten - wederbeleggingsvergoeding
- Over te dragen kosten
- Over te dragen kosten - uitz afschr nav sloop
- Te ontvangen opbrengst + wachtrekening debet

Boekjaar
26.659,36
34.395,24
178.609,86
39.280,70

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar  
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P (100)	xxxxxxxxxxxxxx 27.625,01	28.625,01

Wijzigingen tijdens het boekjaar  
 Kapitaalvermindering van het variabel kapitaal  
 Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen  
 Op naam  
 Aandelen op naam  
 Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	(1.000,00)	(40)
8702	27.625,01 xxxxxxxxxxxxxx	1.105
8703	xxxxxxxxxxxxxx	1.105

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal  
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal  
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten  
 De gemeente Kuurne .....  
 Het OCMW Kuurne .....  
 De Vlaamse Gemeenschap .....  
 De Provincie West-Vlaanderen .....  
 De particuliere aandeelhouders .....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	20.718,76	xxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxx	
	6.375,00	
	1.875,00	
	2.625,00	
	1.969,00	
	7.874,76	

**Eigen aandelen**

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

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

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

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal**

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

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAAR GELANG VAN HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

**Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	805.730,65
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	805.730,65
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	5.912,06

**Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

(42) **811.642,71**

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden	8802	3.431.865,25
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	3.431.865,25
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	386.835,23

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

8912 **3.818.700,48**

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden	8803	19.784.367,05
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	19.784.367,05
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

8913 **19.784.367,05**

**GEWAARBORGDE SCHULDEN** (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

- Financiële schulden
  - Achtergestelde leningen
  - Niet-achtergestelde obligatieleningen
  - Leasingschulden en soortgelijke schulden
  - Kredietinstellingen
  - Overige leningen
- Handelsschulden
  - Leveranciers
  - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	271.985,39
8932	
8942	
8952	
8962	271.985,39
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	<b>271.985,39</b>

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

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

- Financiële schulden
  - Achtergestelde leningen
  - Niet-achtergestelde obligatieleningen
  - Leasingschulden en soortgelijke schulden
  - Kredietinstellingen
  - Overige leningen
- Handelsschulden
  - Leveranciers
  - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
  - Belastingen
  - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Codes	Boekjaar
9072	
9073	206.219,77
450	3.777,96
9076	
9077	52.404,84

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen** (posten 450/3 en 179 van de passiva)

- Vervallen belastingschulden
- Niet-vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

**Bezoldigingen en sociale lasten** (posten 454/9 en 179 van de passiva)

- Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Toe te rekenen intresten  
Toe te rekenen kosten

Boekjaar
29.751,63
52.497,42

**BEDRIJFSRESULTATEN**

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**Netto-omzet**

- Uitsplitsing per bedrijfscategorie
- Uitsplitsing per geografische markt

**Andere bedrijfsopbrengsten**

- Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

**BEDRIJFSKOSTEN**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

- Totaal aantal op de afsluitingsdatum
- Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

**Personeelskosten**

- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen
- Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen
- Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen
- Andere personeelskosten
- Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	15.268,22	261.095,02
9086	7	7
9087	6,2	6,5
9088	9.955	11.072
620	309.862,01	324.318,90
621	79.364,70	87.661,89
622	19.172,82	19.978,62
623	15.963,78	19.823,50
624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	4.377,65	7.136,31
Teruggenomen	9113	7.136,31	3.513,38
<b>Vorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115	28.000,00	36.345,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	324.678,76	28.948,67
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	178.264,27	156.100,07
Andere	641/8	11.741,92	19.567,48
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de vennootschap	617		

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

**Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

aanbrengpremies huurwaarborgen VMSW .....

Betalingsverschillen .....

Bekomen kortingen .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	45.798,28	45.797,28
9126	5.535,38	
754		
	142,23	25,12
	0,29	2,44
		2.612,33
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>		
<b>Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen</b>		
6501		
<b>Geactiveerde interesten</b>		
6502		
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>		
Geboekt		
6510		
Teruggenomen		
6511		
<b>Andere financiële kosten</b>		
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen		
653		
<b>Voorzieningen met financieel karakter</b>		
Toevoegingen		
6560		
Bestedingen en terugnemingen		
6561		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>		
Gerealiseerde wisselkoersverschillen		
654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta		
655		
Andere		
	158,90	175,90
	150,88	135,08
	0,66	1,40



**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>	76	<b>425.862,04</b>	<b>471.100,81</b>
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>	(76A)	<b>425.862,04</b>	<b>471.100,81</b>
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	425.862,04	471.100,81
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b>	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b>	66	<b>59.536,62</b>	<b>83.785,49</b>
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>	(66A)	<b>59.536,62</b>	<b>83.785,49</b>
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	59.536,62	59.536,62
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		24.248,87
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b>	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

**BELASTINGEN EN TAKSEN**

**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

**Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren**

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

**Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst**

- Verworpen uitgaven
- Belastbare voorzieningen en overschatting passief
- Investeringsaftrek
- Onttrekking en overboeking naar belastingvrije reserves en uitgestelde bel.

Codes	Boekjaar
9134	<b>3.777,96</b>
9135	
9136	
9137	3.777,96
9138	
9139	
9140	
	15.192,94
	(861,56)
	(25.276,48)
	<b>(391.912,75)</b>

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

Boekjaar

**Bronnen van belastinglatenties**

- Actieve latencies
  - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
  - Andere actieve latencies
- Passieve latencies
  - Uitsplitsing van de passieve latencies

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

**BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**

**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	5.675,71	4.969,63
9146	104.067,10	26.051,07
9147	72.811,67	71.072,84
9148		

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE  
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF  
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

**Waarvan**

- Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop
- Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

**ZAKELIJKE ZEKERHEDEN**

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap**

- Hypotheken
  - Boekwaarde van de bezwaarde activa
  - Bedrag van de inschrijving
  - Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen
- Pand op het handelsfonds
  - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt
  - Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan
- Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa
  - Boekwaarde van de bezwaarde activa
  - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd
- Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa
  - Bedrag van de betrokken activa
  - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd
- Voorrecht van de verkoper
  - Boekwaarde van het verkochte goed
  - Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	419.176,13
91621	454.447,00
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

**Hypotheken**

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

**Pand op het handelsfonds**

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

**Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa**

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

**Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa**

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

**Voorrecht van de verkoper**

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN**

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA**

**TERMIJNVERRICHTINGEN**

**Gekochte (te ontvangen) goederen**

**Verkochte (te leveren) goederen**

**Gekochte (te ontvangen) deviezen**

**Verkochte (te leveren) deviezen**

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**

**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

**Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien:

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel**

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

**Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	6.709,85
9504	

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

**Bezoldiging van de commissaris(sen)**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	4.000,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

## WAARDERINGSREGELS

Regels inzake de waarderingen in de inventaris, de vaststellingen en de aanpassing van de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

Volgens de beslissing van de Raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag.

In de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- de verhuurde woningen (+winkels) vóór 1997 over 66 jaar, op basis van 1,5% van de boekwaarde.
- de verhuurde gebouwen die gebouwd zijn sedert 1997 worden afgeschreven à 2% (50 jaar) van de bouwwaarde zonder grondwaarde.
- de renovaties aan woningen op basis van 1,5% van de boekwaarde, vanaf 1997: drie afschrijvingstermijnen: op 50 (2%), 33 (3%) of 15 (6,66%) jaar.
- de installaties voor centrale verwarming op basis van 5% (20 jaar)
- de boilers en toestellen van centrale verwarming op basis van 10% (10 jaar)
- de liften op basis van 5% (20 jaar), de nieuwe projecten "Andries" en "De Repel" op basis van 4% (25 jaar)
- het kantoorgebouw op basis van 2,5% (40 jaar) van de boekwaarde van het gebouw
- de elektronische bureelmachines op basis van 20% (5 jaar)
- woninguitrusting op basis van 10% (10 jaar)
- leasingsmateriaal en machines (computers) worden afgeschreven over de duur van het leasingcontract zijnde 5 jaar (20%)
- rollend materiaal in leasing wordt afgeschreven over de duur van het leasingcontract zijnde 5 jaar (20%)
- werkplaatsmateriaal naar rato van 20% (5 jaar)
- kantoormeubilair wordt afgeschreven naar rato van 10% (10 jaar)

Nieuwe waarderingsregels volgens het M.B. van 29/10/2010:

- de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in 2011 of een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van 33 jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklarheid.

- voor renovaties bedraagt de afschrijvingstermijn de volgende:

1. renovaties afschrijfbaar over 15 jaar:
  - a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
  - b. vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen;
  - c. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
  - d. vernieuwen van vloerbekleding; e. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
  - f. vernieuwen van sanitaire uitrusting;
  - g. plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement.
2. renovaties afschrijfbaar over 33 jaar:
  - a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming;
  - b. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
  - c. vernieuwen van dakbedekking;
  - d. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels.

De sociale huisvestingsmaatschappij handhaaft de afschrijvingsduur van de gebouwen waarvan de eerste afschrijving is geboekt in 2010 of een vroeger boekjaar.

Nieuwe waarderingsregels volgens het M.B. van 15/12/2020:

De aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties worden vanaf boekjaar 2020 lineair afgeschreven over een periode van 50 jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklarheid, met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

1. Sanitair : 15 jaar
2. Lift : 25 jaar
3. Centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel : 25 jaar
4. Centrale verwarming, verwarmingsketel : 15 jaar
5. Warmtepomp : 15 jaar
6. Zonneboiler : 15 jaar
7. Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, exclusief omvormers : 20 jaar
8. Omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem : 10 jaar
9. Ventilatie : 15 jaar.

De afschrijvingstermijn van projecten die u nu op 33 jaar afschrijft (projecten met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020), wordt verlengd naar 50 jaar vanaf boekjaar 2020.

Waardeverminderingen op handelsvorderingen op ten hoogste 1 jaar (post 634)

Ter bepaling van de waardevermindering tengevolge van een dubieuze vordering, wordt dit door de raad individueel vastgelegd, rekening houdend met de specificiteit van ieder geval en het advies van de eventueel optredende raadsman. De definitieve afboeking kan slechts op basis van een vonnis, brief van een advocaat of deurwaarder, ...

Tijdens het boekjaar 2020 werd ten bedrage van €4.377,65 een waardevermindering geboekt op de dubieuze vorderingen op zittende en vertrokken huurders (voor het volledig bedrag).

Voorzieningen voor groot onderhoud en herstel (post 162)

Voor het boekjaar 2020 werden de voorzieningen voor het groot onderhoud en herstel als volgt samengesteld: Waarde begin van het

boekjaar: €636.793,04  
 Toegevoegd 28.000,00  
 Terugneming volgens uitgevoerde herstellings- en onderhoudswerken = 324.678,76  
 Totaal van de provisie op het einde van het boekjaar (post 162000) €340.114,28.

#### KAPITAALSUBSIDIES

##### Kapitaalsubsidie I.K.B.

Kapitaalsubsidie in toepassing van het B.V.R. dd. 02.08.1991 betreffende de toekenning van een subsidie voor een inbreidingsgerichthuisvestingsproject in een kansarme buurt, werd een toelage verleend voor het renoveren van 20 woningen voor de derde leeftijd te Kuurne, Kasteelstraat en Nieuwenhuysse.

Vaste belofte van toelage dd. 21.12.1992

Nummer van de vastlegging 92/8626139

Toegestaan bedrag

Kapitaalsubsidie €296.383,98

Uitgestelde belastingen €16.092,55

25ste afboeking kapitaalsubsidie in het boekjaar 2020 € 296.383,98/66 = €4.490,67

25ste afboeking op uitgestelde belastingen € 16.092,55/66 = €243,83

Kapitaalsubsidies in het kader van de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie

In het kader van de subsidiëring door de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie werd een kapitaal subsidie toegezegd voor de:

- renovatie van 29 appartementen te Kuurne Hoevedreef ten bedrage van €141.904,29

Netto-kapitaalsubsidie: €134.596,22

De uitgestelde belasting: €7.308,07

De afboeking gebeurt op 33 jaar, zijnde de 24ste afboeking in 2020: Kapitaalsubsidie: €4.078,67 De uitgestelde belasting: €221,46

- renovatie van 16 woningen gelegen te Kuurne in de Elfde Julilaan - Hazelaarstraat en Kersendreef ten bedrage van €111.173,23

Netto kapitaalsubsidie: €105.447,81

Uitgestelde belasting: €5.725,42

De afboeking gebeurt naar rato van 33 jaar, zijnde de 24ste afboeking in 2020: Kapitaalsubsidie: €3.195,39 Uitgestelde

belasting: €173,50

Kapitaalsubsidies in het kader van art.94 van de huisvestingscode

1. Gronden project "De Zwingel" (oude benaming "Oude Unie")

Voor de aankoop van de gronden voor het bouwproject "De Zwingel" ref. rekening 270100 en 270301 werd een subsidie bekomen in het kader van art.94 van de Huisvestingscode bedragende €53.649,39

Deze werd tot einde 1997 niet afgeschreven gezien de gebouwen nog niet werden overgenomen naar de rekeningen van het vast actief tijdens het boekjaar 1997.

In de loop van 1998 werd een winkelpand uit dit project verkocht.

Tengevolge hiervan werd het aandeel van de kapitaalsubsidie art.94 die slaat op de verkoop van de grond behorende bij de verkoop van dit winkelpand zijnde 12,1% van de totale grondwaarde proportioneel afgeschreven van de kapitaalsubsidie zijnde als volgt: 12,1% op de totale kapitaalsubsidie van €53.649,39 zijnde een afschrijving van €6.491,59.

De overige waarde van de kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien deze slaat op de grondwaarde opgenomen onder de post 22 onder derubriek 'bebouwde grond De Zwingel'.

2. Het project "Andries" Weggevoerdenplein

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van art.94 toegekend (24/02/1997) voor de aankoop van het onroerend goed "Andries" ten bedrage van €191.257,46.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

3. Het project "De Repel" (oude benaming "Callens")

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (16/08/2000) voor de aankoop van het onroerend goed "Callens" ten bedrage van €214.328,75.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

4. Het project Vanhauwaert

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (23/03/2001) voor de aankoop van het onroerend goed "Vanhauwaert" ten bedrage van €420.228,13.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

5. Het project Ascubel

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (28/04/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Ascubel" ten bedrage van €489.464,04.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

6. Het project Steyaert

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (28/04/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Steyaert" ten bedrage van €194.813,16.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

7. Het project O.C.M.W.

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (8/12/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "O.C.M.W." ten bedrage van €94.801.

Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op Nr. BE 0405.336.274 VOL 728/36 de waarde van de gronden.

8. Het project Verhaeghe

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (8/12/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Verhaeghe" ten bedrage van €9.611. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden

.Kapitaalsubsidies sloop- en infrastructuurwerken BVR 19/12/1996

Bij Ministeriële beslissing binnen het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 19.12.1996, houdende de vaststelling van de procedures inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd,

werden volgendekapitaalsubsidies definitief toegezegd:

1. Vanhauwaert

M.B. van 20.10.2003 - slooping gebouwen Vanhauwaert ten bedrage van €83.806,76.

Kapitaalsubsidie: €79.490,71

Uitgestelde belastingen: €4.316,05

2. Gen. Eisenhowerstraat 12 en 14

M.B. van 08.03.2005 - slooping gebouwen Gen. Eisenhowerstraat 12 en 14 ten bedrage van €14.894,38.

Kapitaalsubsidie: €14.127,32

Uitgestelde belastingen: €767,06

Deze kapitaalsubsidies worden niet afgeschreven gezien dit subsidies zijn op de waarde van de gronden.

Kapitaalsubsidie bouw en renovatie BVR 19/12/1996

M.B. van 08.06.2004 - project bouw 24 sociale huurappartementen goed "De Repel" (oude benaming "Callens") ten bedrage van €1.397.396.

Hiervan hebben we in 2005 €1.257.656,40 ontvangen (rek.150082) en dienden we nog een saldo (10% van het totaal bedrag) ten bedrage van €139.739,60 te ontvangen (rek.415082).

Op 24/04/2009 hebben we naar aanleiding van de eindafrekening het M.B. van 2/04/2009 ontvangen waarin het saldo van €83.898,97 in betaling werd gesteld. Een bedrag van €55.840,63 werd geannuleerd. De totale kapitaalsubsidie bedraagt hierdoor €1.341.555,37.

Voor de kapitaalsubsidie project "De Repel" is er in 2006 een eerste afboeking gebeurd op het bedrag van €1.257.656,40 omdat het project op 19/12/2006 werd opgeleverd.

Kapitaalsubsidie "EFRO" project "saneren van stookinstallaties in Spijker en Schardauw"

In het kader van het programma Doelstelling 2 Vlaanderen "EFRO" (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling) 2007-2013 werd op 23/03/2011 een kapitaalsubsidie toegezegd voor het saneren van de stookinstallaties in de 153 appartementen te Kuurne Waregewijk ten bedrage van €122.400,00.

Hiervan hebben we in 2012 €118.582,60 ontvangen en dienden we nog een saldo van €3.817,40 te ontvangen. (rekening 416510)

Op 05/08/2013 hebben we naar aanleiding van de eindafrekening een saldo van €4.536,55 ontvangen. De totale kapitaalsubsidie bedraagt hierdoor €123.119,15.

Op 9/12/2011 werden de werken voorlopig opgeleverd waardoor er in 2011 een eerste afboeking is gebeurd. De afboeking gebeurt op 15 jaar.

Netto-kapitaalsubsidie: €116.778,51

De uitgestelde belasting: €6.340,64

Kapitaalsubsidie SBE (Subsidie voor Bouw in de Eigendomssector) 'Groenweghe'

Naar aanleiding van de aankoop van 1 appartement in het project 'Groenweghe' aan de Zuid-West-Vlaamse Sociale

Huisvestingsmaatschappij te Kortrijk werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van € 27.764,08 (akte van 22/09/2015). De afboeking gebeurt op 33 jaar. Kapitaalsubsidie: € 26.334,23

Uitgestelde belastingen: € 1.429,85

Kapitaalsubsidie VKF (Vlaams Klimaatfonds) Design & Build Nieuwenhuysse.

Naar aanleiding van de vervangingsbouw tot 4 app. Nieuwenhuysse 38&40 Kuurne werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van 41.576,41 EUR.

Hiervan hebben we in 2020 33.261,13 EUR ontvangen en dienen we nog een saldo van 8.315,28 EUR te ontvangen (rek. 416511).

Er werd van alle bovenvermelde kapitaalsubsidies een opsplitsing gemaakt tussen de kapitaalsubsidies (rek.1500) en uitgestelde belastingen (rek 1680).



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

**JAARVERSLAG**

**AAN DE JAARVERGADERING: VERSLAG VAN HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP  
31 DECEMBER 2020**

Mevrouwen, Mijne Heren,

Hierbij hebben wij de eer U verslag uit te brengen in overeenstemming met artikel 96 van de Vennootschappenwet aangaande het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

De jaarrekening die wij U ter goedkeuring voorleggen geeft een getrouw beeld van de positie van de onderneming en van de resultaten van het boekjaar 2020.

De jaarrekening is opgesteld conform met het model opgelegd door de balanscentrale van de Nationale Bank van België.

Tijdens het boekjaar bedroeg de te bestemmen winst 77.948,63 euro tegenover een te bestemmen winst van 33.402,40 euro in 2020, hetzij een stijging van 44.546,23 euro.

De totale opbrengsten bedragen 2.591.800,91 euro tegenover 2.982.102,39 euro in 2019, hetzij een daling van 390.301,48 euro.

De recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 2.112.160,82 euro tegenover 2.460.464,31 euro in 2019, wat betekent dat de recurrente bedrijfsopbrengsten zijn gedaald met 348.303,49 euro.

De bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

- De omzet, die gedaald is van 2.055.710,48 euro naar 1.963.806,40 euro. Dit is te verklaren door de stijging van leegstand van woningen naar aanleiding van geplande renovatiewerken, projecten of verkopen en de gewijzigde berekening van de marktwaardes (huurschatting op basis van woningkenmerken in plaats van schatting door een notaris).
- De andere bedrijfsopbrengsten zoals subsidies, recuperatie van verschillende kosten en ontvangen schadevergoedingen zijn gedaald van 404.753,83 euro naar 148.354,42 euro. De andere bedrijfsopbrengsten zijn vooral gedaald doordat er in 2020 een kleiner aandeel GSC werd uitbetaald.

De financiële opbrengsten bedragen 53.778,05 euro. Dit is een stijging van 3.240,78 euro.

De opbrengsten uit vlottende activa bedragen 2.301,87 euro tegenover 2.100,10 euro in 2019.

De andere financiële opbrengsten, waarop o.a. de kapitaalsubsidies en de intrestsubsidies (FS3-leningen) geboekt worden, zijn gestegen van 48.437,17 euro naar 51.476,18 euro.

De totale kosten bedragen 2.118.161,58 euro tegenover 2.609.848,73 euro in 2019.

De bedrijfskosten bedragen 1.748.879,82 euro tegenover 2.235.052,63 euro vorig jaar. Dit is een daling met 486.172,81 euro. De daling is vooral te wijten aan uitgestelde werken wegens de eerste corona-lockdown en aan de uitwerking van het renovatie- en investeringsplan waarbij maximaal FS3-financiering beoogd wordt.

In 2020 werd 28.000 euro toegevoegd aan de voorziening grote herstellings- en onderhoudswerken en 324.678,76 euro afgenomen: deels voor uitgevoerde werken in 2020, deels als correctie voor voorzieningen te Spijker & Schardauw die niet meer zullen uitgevoerd worden in het licht van het masterplan.

De financiële kosten zijn gedaald van 374.796,10 euro naar 369.281,76 euro.

Op de rekening 47/48 "overige schulden" is 36.112,02 euro ingeschreven, zijnde huurders die vooraf betaald hebben.

Op de belastingvrije reserves (rekening 132110) is een bedrag van 374.725,66 euro bijgekomen. Dit voor een bedrag van 404.568,94 euro als toevoeging van de meerwaarde van de verkoop van de woningen te Burg. Decoenestraat 32, Kasteelstraat 29 en het kantoorgebouw te Lt. Gen. Gerardstraat 4-6-8 en voor een bedrag van

29.843,28 euro als opname van de gespreid te belasten meerwaarden voor de renovatie van de badkamers in Spijker en Schardauw.

Diversen:

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

De maatschappij wordt niet gekenmerkt door uitgesproken onzekere omstandigheden of feiten die de werking sterk kunnen beïnvloeden.

De toekenning van subsidies, welke een aanzienlijke bron van inkomsten vertegenwoordigt, is evenwel onderworpen aan welbepaalde wetgeving die ten allen tijde kan gewijzigd of herroepen worden.

Ook de leningsmodaliteiten van de financiering (voor toekomstige projecten) door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is onderhevig aan mogelijke veranderingen die onvoorspelbaar zijn.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar.

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2020 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

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

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

Onderzoek en ontwikkeling:

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

Financiële instrumenten:

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

De winst van het boekjaar bedraagt 77.948,63 euro en wordt toegevoegd aan de beschikbare reserve.

Kuurne, 6 april 2021.

Namens de Raad van bestuur,

De voorzitter,

  
E. Vancoppenolle

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING  
VAN DE VENNOOTSCHAP  
EIGEN GIFT EIGEN HULP CVBA  
KONINGIN ELISABETHSTRAAT 19  
8520 KUURNE  
ON 0405.336.274**

**OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Eigen Gift Eigen Hulp CVBA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Eigen Gift Eigen Hulp uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

**Verslag over de jaarrekening**

***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 33.692.471,71 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 452.674,29.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren  
President Kennedypark 1a  
8500 Kortrijk  
www.vandelanotte.be

T +32 56 43 85 87  
F +32 56 43 80 61

Coöperatieve Vennootschap met Beperkte  
Aansprakelijkheid

RPR Gent, afdeling Kortrijk  
BE 0433.608.707

***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening***

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

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

***Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening***

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning,

valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

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

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie in 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, en Verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht, met uitzondering van volgende gegevens :

- de verdeling van de loonkosten volgens mannen en vrouwen, volgens voltijdse en deeltijdse werknemers, omdat de onderliggende data niet of onvolledig werden aangeleverd.

### ***Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid***

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

***Andere vermeldingen***

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Met uitzondering van hetgeen is vermeld in de sectie "Vermeldingen betreffende de sociale balans", dienen wij u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zijn gedaan of genomen.

Kortrijk, 29 april 2021

**Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CVBA,**  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door



Jan Degryse  
Bedrijfsrevisor



**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

339.....

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	4,0	3,0	1,0
Deeltijds	1002	3,1	1,0	2,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	6,2	3,8	2,4
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	6.649	4.910	1.739
Deeltijds	1012	3.306	1.089	2.217
Totaal	1013	9.955	5.999	3.956
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	305.988,89	204.814,48	101.174,41
Deeltijds	1022	118.374,42	79.234,23	39.140,19
Totaal	1023	424.363,31	284.048,71	140.314,60
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	6,5	4,1	2,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	11.072	6.923	4.149
Personeelskosten	1023	451.782,91	312.654,07	139.128,84
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (VERVOLG)**

**Op de afsluitingsdatum van het boekjaar**

**Aantal werknemers**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

**Volgens het geslacht en het studieniveau**

- Mannen
  - lager onderwijs
  - secundair onderwijs
  - hoger niet-universitair onderwijs
  - universitair onderwijs
- Vrouwen
  - lager onderwijs
  - secundair onderwijs
  - hoger niet-universitair onderwijs
  - universitair onderwijs

**Volgens de beroepscategorie**

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	4	3	6,1
110	4	3	6,1
111			
112			
113			
120	3	1	3,8
1200	2	1	2,8
1201			
1202			
1203	1		1,0
121	1	2	2,3
1210			
1211		1	0,8
1212	1		1,0
1213		1	0,5
130			
134	4	2	5,3
132		1	0,8
133			

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN**

**Tijdens het boekjaar**

- Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
- Kosten voor de vennootschap

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

**TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

**INGETREDEN**

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

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205		1	0,8
210		1	0,8
211			
212			
213			

**UITGETREDEN**

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

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelage
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305		1	0,8
310		1	0,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343		1	0,8
350			

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

**Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers  
 Aantal gevolgde opleidingsuren  
 Nettokosten voor de vennootschap  
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding  
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen  
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	1	5811	1
5802	16	5812	4
5803	242,00	5813	114,95
58031	242,00	58131	114,95
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

**Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers  
 Aantal gevolgde opleidingsuren  
 Nettokosten voor de vennootschap

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers  
 Aantal gevolgde opleidingsuren  
 Nettokosten voor de vennootschap

**REMUNERATIEVERSLAG**

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

**REMUNERATIEVERSLAG 2020**

Conform het WVV artikel 3:12 §1, 9° legt Eigen Gift Eigen Hulp een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2020:

<b>Bestuurders</b>	<b>Zitpenningen 2020</b>	<b>Andere voordelen 2020</b>
<b>Bestuurders</b> Jeroen Dujardin Jents Debruyne Corry Deltour Ludwig Van Wonterghem	€1.318,70 €1.318,70 €1.207,25 €1.318,70	Nihil
<b>Voorzitter</b> Etienne Vancoppenolle	€1.546,50	
<b>Commissaris</b>	<b>Bezoldiging 2020</b>	
Vandelanotte, Kortrijk	€5.032,44 incl BTW	









beslissingen van de algemene vergadering



## X. Beslissingen van de algemene vergadering

1. Goedkeuring van het jaarverslag 2020
2. Kennisname van het verslag van de commissarisrevisor
3. Goedkeuring van de jaarrekening 2020
4. Kwijting aan de bestuurders en de commissarisrevisor

### 5. Vergoedingen van de bestuurders

De Raad van bestuur deelt aan de Algemene vergadering mee dat in het voorbije boekjaar 6.709,85 euro aan de bestuursvergoedingen werden toegekend voor de door hen geleverde prestaties.

De leden van de Raad van bestuur en van het Directiecomité ontvingen vanaf juni 2020 per zitting een bruto vergoeding van 130,00 euro. De voorzitter kreeg een dubbele vergoeding.

Voor het jaar 2021 stelt de Raad van bestuur voor opnieuw het bedrag aan te passen aan de gezondheidsindex, die op 1 december 2019 gelijk was aan 131,86 en op 1 december 2020 gelijk aan 132,70. Bijgevolg zou de zitpenning vanaf juni 2021 130,82 euro  $(=130/131,86(=basisindexcijfer\ december\ 2019)*132,70)$  bedragen.



