

# JAARVERSLAG 2022







## INHOUDSTAFEL JAARVERSLAG 2022

①	BESTUUR	4
②	PERSONEEL	5
③	PATRIMONIUM	6
④	HERSTELLINGEN EN WERKEN	18
⑤	KANDIDAAT-HUURDERS	19
⑥	VERHURING	21
⑦	FINANCIEEL LUIK VAN DE VERHURING	25
⑧	GESCHILLEN	27
⑨	HUURDERSPARTICIPATIE	29
⑩	FINANCIËLE CIJFERS	38

# WOORDJE VOORAF

Beste lezer,

Met een dubbel gevoel stellen wij dit jaarverslag aan u voor over de werking van Eigen Haard.

Een dubbel gevoel, want het is het laatste jaarverslag onder de naam Eigen Haard. We nemen op 2 mei 2023 afscheid van de eeuweling CV Eigen Haard en we worden WM Elan. Een nieuwe naam, nieuwe uitdagingen door de overname van CV Eigen Gift Eigen Hulp, nieuwe collega's, deels een nieuw patrimonium – we verwelkomen de huurders van Kuurne, Outrijve, Bossuit, Avelgem en Heestert – maar we nemen ook afscheid van onze huurders in Bellegem en Kaster.

We hopen met dit jaarverslag u een zicht te geven op de werking van onze maatschappij en haar projecten. Zo kunnen jullie ontdekken dat we de doelstellingen waarvoor Eigen Haard opgericht is, proberen na te streven zijnde een degelijke huisvesting bieden aan die personen die dit het meest nodig hebben.

2022 is het jaar waar we een grote verhuisbeweging kenden, we konden zowel op het Leanderhof als op de Transfo huurders verwelkomen in onze nieuwbouwhuizen en nieuwbouwappartementen. Maar we bouwen verder, het nieuwbouwproject dat nu nog letterlijk in de steigers staat is het Fatima-project in Otegem. Maar ook onze grote renovatieprojecten zoals de Frankrijklaan (Zwevegem) en de Vromanlaan (Spiere-Helkijn) zijn reeds goed gevorderd. U zal dat kunnen ontdekken in dit jaarverslag.

Door nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten kunnen we ons patrimonium grondig vernieuwen. Zo werkt Eigen Haard constant aan de verbetering van het patrimonium. Ook ons renovatieprogramma draait op volle toeren zodat onze woonunits voldoen aan de eisen van de Vlaamse overheid.

Maar ook onze tekentafel ligt vol plannen! De Raad van Bestuur keurde reeds de plannen voor de Hulweg te Moen en voor de Winkelstraat te Zwevegem goed. Hier gaan we naar een volledige sloop van de huizen en bouwen we nieuwe woningen en duowoningen.

We blijven ons inzetten op het zo snel en zo goed mogelijk afwerken van de meldingen. Zo streven we ernaar om onze huurders een goed genot van hun woning te verschaffen. Dit gebeurt deels met eigen gespecialiseerd personeel, deels met aannemers.

De vorming van woonmaatschappij WM Elan zit in de laatste fase. Per 2 mei 2023 schiet deze uit de startblokken. Volgend jaar zullen jullie in het jaarverslag een beeld krijgen van onze woonmaatschappij en dit zowel naar projecten als in cijfers.

Het team van Eigen Haard is fier om u, lezer, dit verslag te bezorgen.

Ik wil het Team van Eigen Haard bedanken voor hun inzet, hun dagelijkse bezorgdheid om de huurders en de zeer goede ratio's die tot uiting komen in de jaarrekening. Ook een dankjewel aan de leden van de Raad van Bestuur, waar we steeds constructieve discussies voerden en in consensus alle beslissingen namen.

Veel leesgenot!

*Nele Roobrouck, Voorzitter*

# ① BESTUUR

## Raad van Bestuur

1. Nele Roobrouck	Voorzitter
2. Eliane Spincemaille	Ondervoorzitter
3. Stefanie Vanden Bossche	Ondervoorzitter
4. Barbara Demeulenaere	Lid v/h Directiecomité
5. Yvan Nys	Lid v/h Directiecomité
6. Jan Dewijngaert	Lid v/d RvB tot 13/06/2022
7. Guido Margodt	Lid v/d RvB
8. Claude Vanwelden	Lid v/d RvB
9. Ann Cosaert	Lid v/d RvB tot 13/06/2022
10. Vic Ravelingeen	Lid v/d RvB vanaf 13/06/2022
11. Sandra Platteau	Lid v/d RvB vanaf 13/06/2022

## Aandeelhouders

OCMW Zwevegem	5.286
Vlaams gewest	1.274
Provincie West-Vlaanderen	1.128
CBS Zwevegem	988
Dewilde Francine	623
NV Bekaert	500
Korfirmma	500
OCMW Spiere-Helkijn	272
Kerkfabriek Sint-Denijs	250
CBS Spiere-Helkijn	195
Vanwelden Claude	168
Bulcaen Willy	157
CBS Kortrijk	150
CBS Anzegem	50
CBS Avelgem	50
Hanssens Bernard	50
Boyart Bernard	25

## ② PERSONEEL

Het team van Eigen Haard verwelkomde in 2022 twee personeelsleden: Furn Vandaele en David Depauw. Zowel Furn als David zitten in het team huurders. Binnen de dienst huurders krijgen de personeelsleden een bepaald aantal woningen om op te volgen. Furn heeft Avelgem toegewezen gekregen en zal ook een deel van de toekomstige SVK-werking voor haar rekening nemen. David zal het aanspreekpunt zijn voor de huurders uit Sint-Denijs en Zwevegem-centrum en is ook diegene die de back-up is voor de huurgelden. Eind 2022 namen we afscheid van Inge die een andere uitdaging vond.

Als Raad van Bestuur hebben we nog twee personeelsleden aangeworven voor de technische dienst die in dienst zijn genomen in januari 2023: Christoph De Taeye en Diederik Bailleul. Met dit sterke team bouwen we verder aan onze toekomst van WM Elan en dit samen met het team van Eigen Gift Eigen Hulp uit Kuurne.



## ③ PATRIMONIUM



# 1.430

WOONGELEGENHEDEN OP 31/12/2022

### 2022 in cijfers

- 2 woningen verkocht in 2022 te 8550 Zwevegem aan zittende huurders
- 4 woningen openbaar verkocht (onverhuurbare huurwoningen)
- 64 woningen/appartementen in gebruikname

### Aantal verhuurbare woningen per gemeente

Gemeente Zwevegem



Gemeente Bellegem



Gemeente Spiere-Helkijn



Gemeente Kerkhove



Gemeente Kaster





## Opgeleverde projecten





<b>Bestelbedrag fase 1</b> ( 10 app + 11 woningen)	€ 3.173.076,83
<b>Bestelbedrag fase 2</b> (3 woningen)	€ 396.494,70
<b>Uitvoeringstermijn</b>	540 kalenderdagen (fase 1) + 217 kalenderdagen (fase 2)
<b>Oplevering</b>	9 juni 2022
<b>Termijnverlenging</b>	8 kalenderdagen
<b>Eindafrekening</b>	€ 3.872.439,81
<b>Meerwerken</b>	€ 29.835,81
<b>L&amp;m verrekening</b>	€ 273.032,47

# TRANSFO

Nieuwbouwproject 14 huurwoningen + 10 appartementen

**Ontwerp** Atelier MA+P, Gustave Latinislaan 11, 1030 Brussel

**Aannemer** Recon Bouw Nv, Oude Weg 39, 9991 Adegem





<b>Bestelbedrag fase 1</b>	€ 5.173.004,87
( 22 app + 10 woningen)	
<b>Bestelbedrag fase 2</b>	€ 1.486.274,75
(8 woningen)	
<b>Uitvoeringstermijn</b>	570 kalenderdagen (fase 1) + 175 kalenderdagen (fase 2)
<b>Oplevering</b>	14 november 2022
<b>Termijnverlenging</b>	180 kalenderdagen
<b>Eindafrekening</b>	€ 7.759.664,57
<b>Meerwerken</b>	€ 247.978,69
<b>L&amp;m verrekening</b>	€ 852.431,68



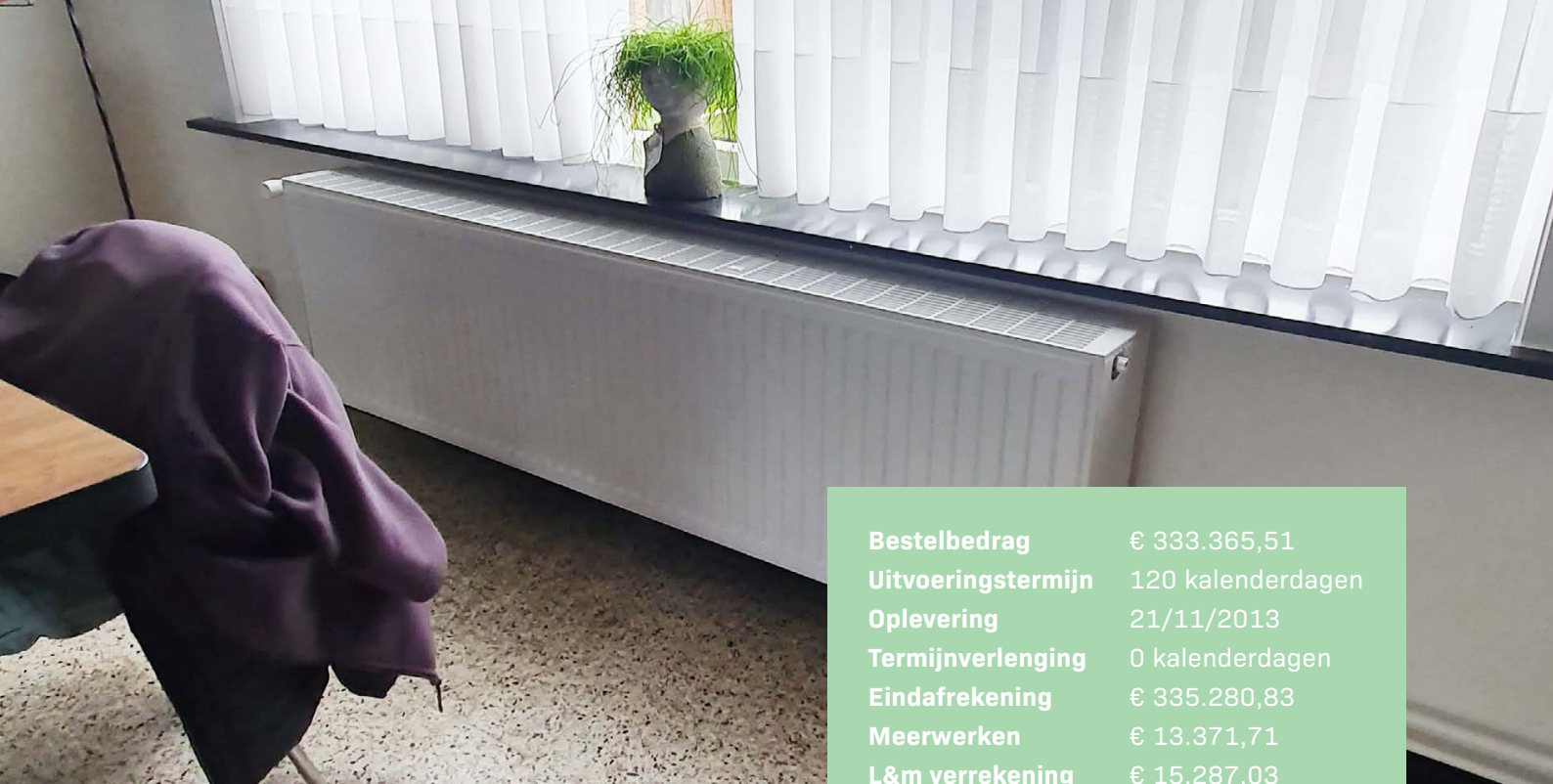
# LEANDERHOF

Nieuwbouwproject 18 huurwoningen & 22 appartementen

**Ontwerp** Dehullu Architecten,  
Stasegemdorp 151, 8553 Harelbeke

**Aannemer** BBC Nv, Bekaert Building Company  
E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem





Bestelbedrag	€ 333.365,51
Uitvoeringstermijn	120 kalenderdagen
Oplevering	21/11/2013
Termijnverlenging	0 kalenderdagen
Eindafrekening	€ 335.280,83
Meerwerken	€ 13.371,71
L&m verrekening	€ 15.287,03

## CLUSTER CV

Installatie van centrale verwarming in 29 huurwoningen tijdens verhuuring

**Ontwerp** Architecten- en studiebureau Callewaert-Creupelant Bvba, Goethalslaan 2, 8501 Heule  
**Aannemer** SIX Bv, Schardauwstraat 31, 8870 Izegem



## Lopende projecten



### Otegem

1 Fatima

### Zwevegem

2 Clusterrenovatie

### Moen & Sint-Denijs

2 Clusterrenovatie



**Bestelbedrag fase 1** € 2.318.725,17  
(16 woningen)

**Startdatum** 20 maart 2021

**Uitvoeringstermijn** 480 kalenderdagen

**Bestelbedrag fase 2** € 534.934,73  
(4 woningen)

**Startdatum** 10 januari 2022

**Uitvoeringstermijn** 360 kalenderdagen

# FATIMA

Nieuwbouwproject 20 huurwoningen

**Ontwerp** Cnockaert Architecture Bvba, Doorniksewijk 91A, 8500 Kortrijk

**Aannemer** Bouwonderneming Damman Nv, Breestraat 19, 8540 Deerlijk





Bestelbedrag	€ 2.397.516,98
Startdatum	10 januari 2022
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen

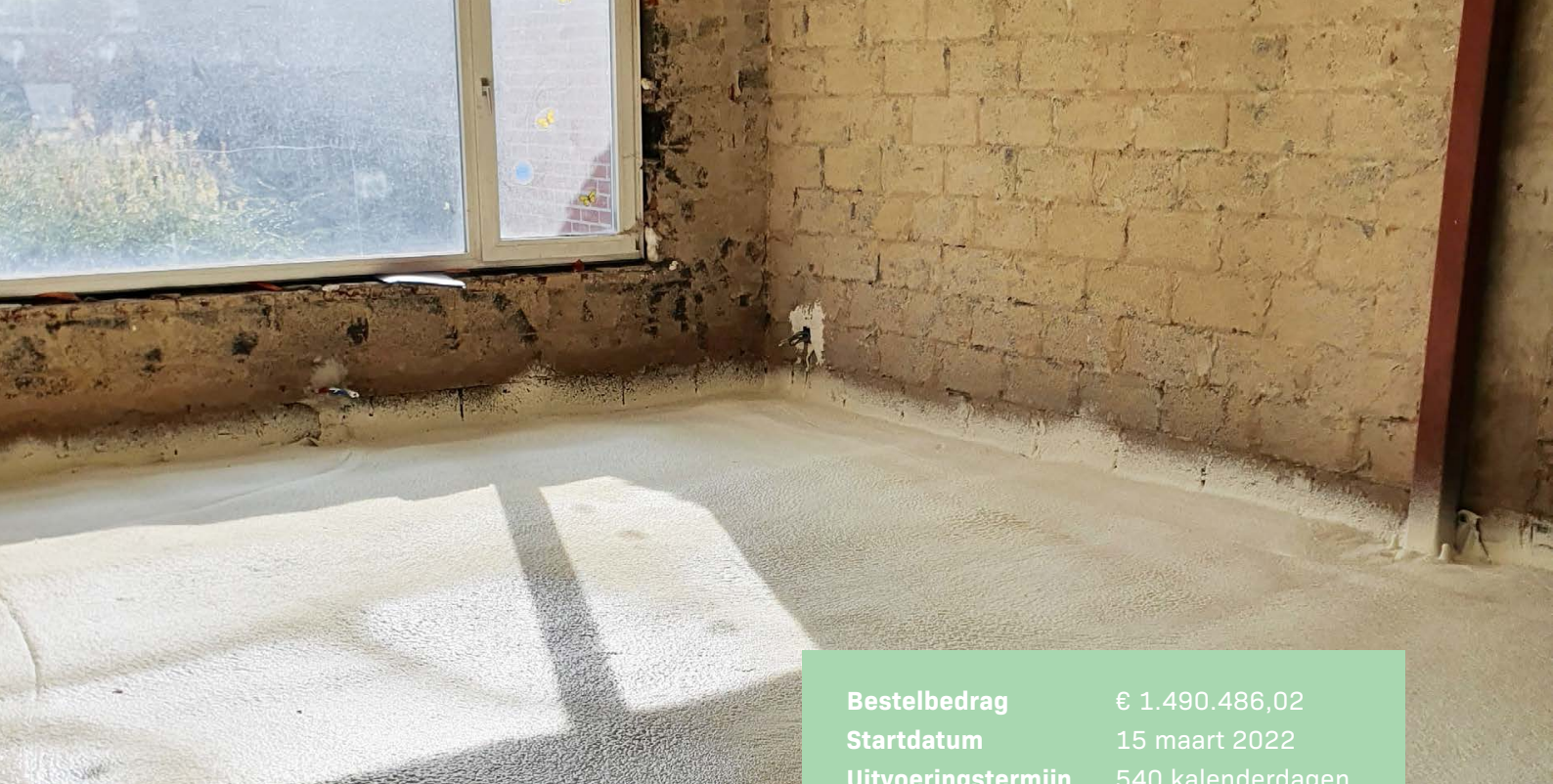
# CLUSTERRENOVATIE FRANKRIJKLAAN ZWEVEGEM

Grondige renovatie van 26 huurwoningen

**Ontwerp** Sileghem & Partners Architectenbureau & Ingenieurs, Winkelstraat 2, 8550 Zwevegem

**Aannemer** SIX Bv, Schardauwstraat 31, 8870 Izegem





Bestelbedrag	€ 1.490.486,02
Startdatum	15 maart 2022
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen

# CLUSTERRENOVATIE MOEN EN SINT-DENIJS

Grondige renovatie van 18 huurwoningen

**Ontwerp** Architectenatelier Vincent Deprez, Orveiestraat 8A, 8550 Zwevegem  
**Aannemer** P.I.C. Bv, Leeweg 24, 9270 Laarne





## Projecten in voorbereiding



- 1 Otegem en Kerkhove: Pontwijk & St.-Amandswijk
- 2 Spiere-Helkijn: Vromanlaan
- 3 Spiere-Helkijn: Vromanlaan
- 4 Bellegem: Mortagnelaan & Mandenmakersstraat
- 5 Zwevegem: Avelgemstraat
- 6 Zwevegem: Winkelwijk
- 7 Moen: Hulweg

	Ontwerper	Financiering	Stand van zaken 31/12/2022	Planning uitvoering
<b>1 Clusterrenovatie</b> 14 huurwoningen Otegem & Kerkhove	10 architecten Zwevegem	FS3	Aanbestedingsdossier	Aanbesteding en start uitvoering 2023
<b>2 Clusterrenovatie</b> 6 huurwoningen Vromanlaan, Spiere-Helkijn	Arch. Valerie Doutreluingne Zwevegem	FS3	Gunning werken aan Maes & Coucke bv	Start uitvoering 03/04/2023 320 kalenderdagen
<b>3 Grondige energetische renovatie</b> 15 huurwoningen Vromanlaan, Spiere-Helkijn	Arch. Vincent Deprez Zwevegem	FS3	Uitvoeringsdossier	Aanbesteding en start uitvoering 2023
<b>4 Clusterrenovatie</b> 23 huurwoningen Bellegem	Arch. Pascal Schneider Zwevegem	FS3	Opmaak uitvoeringsdossier	On-hold omvorming woonmaatschappij
<b>5 Nieuwbouw</b> 9 huurappartementen en polyvalente ruimte Avelgemstraat, Zwevegem	Arch. Sylvia Roelens Gentbrugge	FS3	Opmaak voorontwerp	Start uitvoering voorzien in 2024
<b>6 Vervangingsbouw (D&amp;B)</b> 35 huurwoningen Winkelwijk, Zwevegem	Bouwonderneming Damman nv, Deerlijk i.s.m. Architectenbureau Felix & Partners bv, Oostende	FS3	Opmaak voorontwerp	Start sloopwerken voorzien 2 <sup>e</sup> helft 2023
<b>7 Vervangingsbouw</b> 14 huurwoningen Hulweg, Moen	Architectenbureau Bart Verstaen bv Tielt	FS3	Opmaak voorontwerp	Start uitvoering voorzien in 2024

## Woonconformiteitsattesten



# 38

### NIEUWE VERHURINGEN MET WOONCONFORMITEITSATTEST (WCA) IN 2022

Dit betekent dat deze woningen voldoen aan de Vlaamse Wooncode en hoogstens een aantal opmerkingen hebben van categorie 1\* en vanzelfsprekend geen van categorie 2 of 3.

Attest opgemaakt door Woonwijs & is **10** jaar geldig.  
Van toepassing op: alle nieuwe verhuringen op het grondgebied Zwevegem.



### CATEGORIE I

Kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken (max. 6 kleine gebreken).

vb.: gebarsten vloertegel, losstaande plint, ...

### CATEGORIE II

Ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

vb.: loszittend stopcontact, valbeveiliging die net geen 75cm hoog is, ...

### CATEGORIE III

Ernstige gebreken die menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

\* Dan nog worden de meeste opmerkingen aangepakt.

## ④ HERSTELLINGEN EN WERKEN



# 1.966

GEREGISTREERDE MELDINGEN



# 2.013

uitgevoerde opdrachten gelinkt  
aan het aantal meldingen



# 629

opdrachten in eigen  
beheer klusjesdienst

# 1.384

opdrachten in regie  
externe aannemers



# 42

AANGIFTES SCHADE



# 1

voor stormschade

(Eunice 18/02/'22\*: schade aan 159  
woningen, aangifte verzekering in 1 dossier)

# 36

voor waterschade

(lek en riolering)

# 5

diverse

\*Tijdens storm Eunice was er extra permanentie van de personeelsgroep en tijdens weekend gebeurde al rondgang om schade vast te stellen.



EIGEN HAARD ZWEVEGEM

## ⑤ KANDIDAAT-HUURDERS

769 ..... 265

INGESCHREVEN KANDIDAAT-HUURDERS  
OP DE WACHTLIJST VAN EIGEN HAARD

nieuwe ingeschreven  
kandidaten in 2022

555

kandidaten met de  
Belgische nationaliteit

214

kandidaten met de  
niet-Belgische nationaliteit



Onze kandidaten volgens leeftijd

Leeftijd	Aantal	Leeftijd	Aantal
< 20 jaar	9	Tussen 60 en 70 jaar	116
Tussen 20 en 30 jaar	112	Tussen 70 en 80 jaar	37
Tussen 30 en 40 jaar	169	Tussen 80 en 90 jaar	7
Tussen 40 en 50 jaar	164	> 90 jaar	1
Tussen 50 en 60 jaar	154		



Welke gezinstypes staan op de wachtlijst?

Gezinstype	Aantal
Alleenstaand	333
Koppel	69
1-oudergezin met kind(eren)	181
Koppels met kind(eren)	174
Andere gezinsvorm	12



### Aantal kandidatenkeuzes

(let wel: kandidaten kunnen voor meerdere gemeenten kiezen)

Gemeente	Aantal
Zwevegem	642
Zwevegem: Otegem	343
Zwevegem: Moen	338
Zwevegem: Sint-Denijs	255
Kortrijk: Bellegem	314
Helkijn	198
Spiere	184
Avelgem: Kerkhove	157
Anzegem: Kaster	142



### Kandidaten per domicilie

(inclusief zittende huurders die wachten op een andere woongelegenheid)

Domicilie-gemeente	Aantal
Groot-Zwevegem	291
Groot-Kortrijk	209
Groot-Avelgem	52
Spiere-Helkijn	34
Groot-Anzegem	14
Andere	169

### Uitgestelde actualisatie van de wachtlijst

# 964

kandidaten werden aangeschreven

1<sup>ste</sup> brief op 21/01/2022 - 2<sup>de</sup> brief als rappel op 09/03/2022

# 608

KANDIDATEN  
OP DE WACHTLIJST  
NA ACTUALISATIE

# 680

 reageerden op de actualisatie

# 326

 kandidaten werden geschrapt

Schrappingen op eigen verzoek	41
Voldeed niet meer aan de inkomensvoorwaarde	1
Overleden	3
Brieven onbestelbaar (geen gekend adres meer)	3
Reageerden niet op de 2 brieven	278

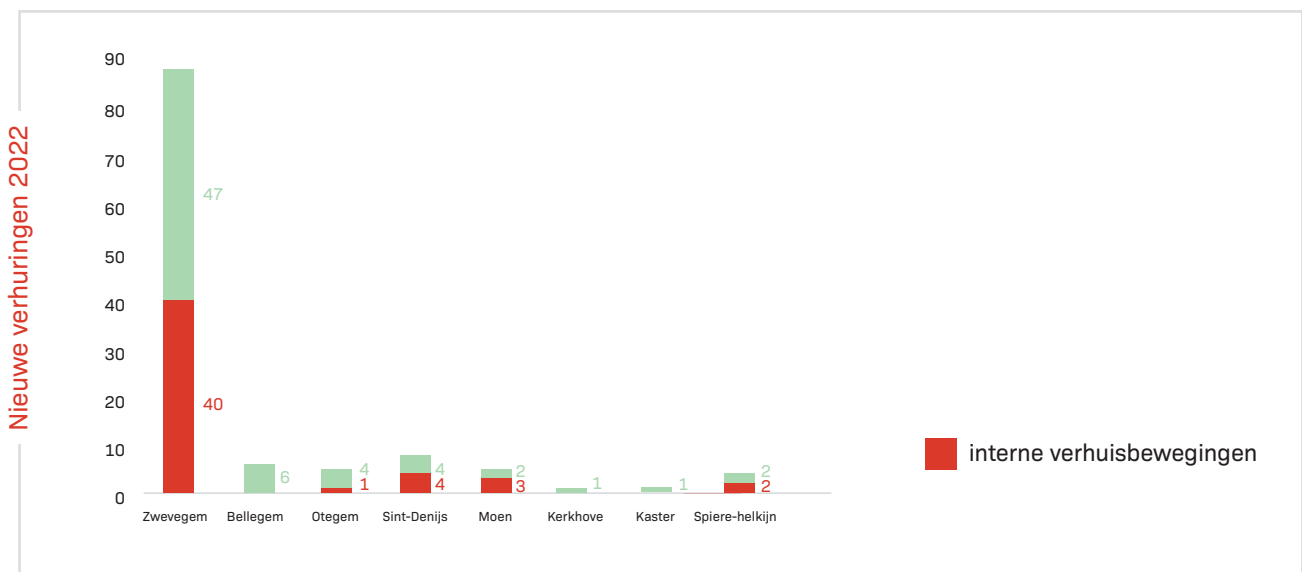
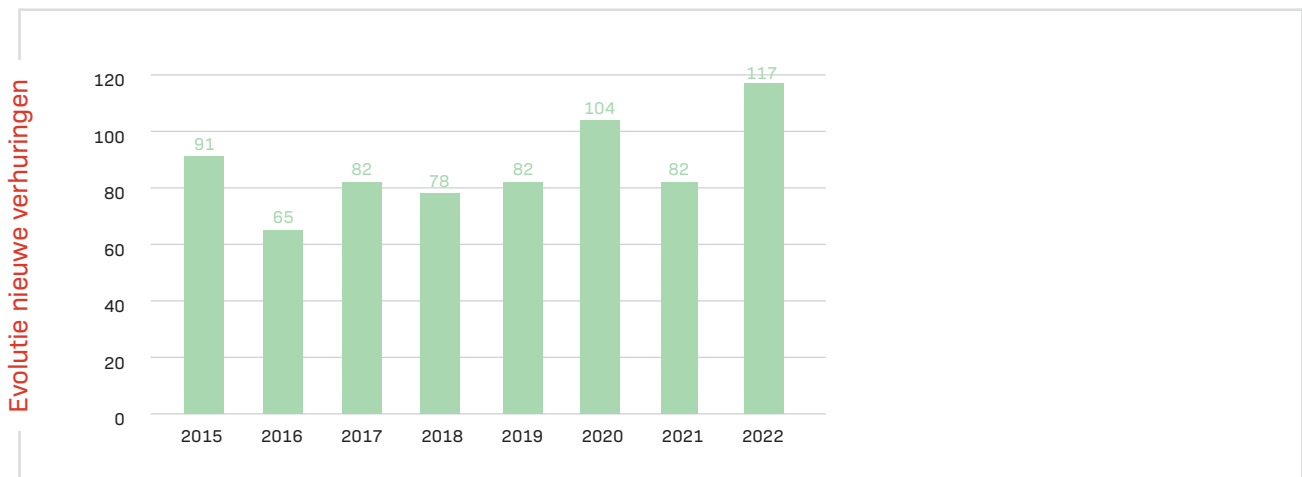
# ⑥ VERHURING

## Toewijzingen

Eigen Haard kon in 2022 aan **117 kandidaat – huurders** een woongelegenheden toewijzen. Hieronder bevinden zich **3 nieuwbouw-projecten**: Bekaertstraat (Leanderhof), Deerlijkstraat en Transfo, allen in Zwevegem. Van de nieuwe verhuringen, waren er 50 interne verhuisbewegingen.

# 117

NIEUWE VERHURINGEN



## Versnelde toewijzingen



# 38

VERHURINGEN A.D.H.V.  
VERSNELDE TOEWIJZING

4

keer op basis van  
Art. 6.35 BVCW

(met begeleidingsovereenkomst -  
samenwerking met W13)

34

keer op basis van  
Art. 6.43 BVCW

(herhuisvesting van een huurder als de verhuurder  
renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de  
sociale huurwoning noodzakelijk acht)

Deze 34 zijn opgenomen  
in het aantal mutaties.

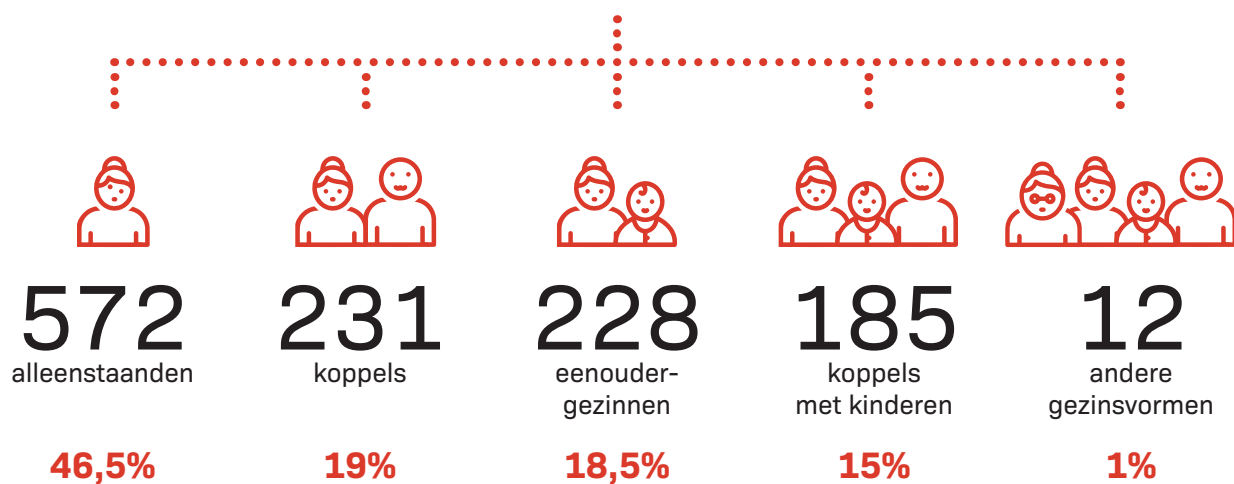


## Huurders

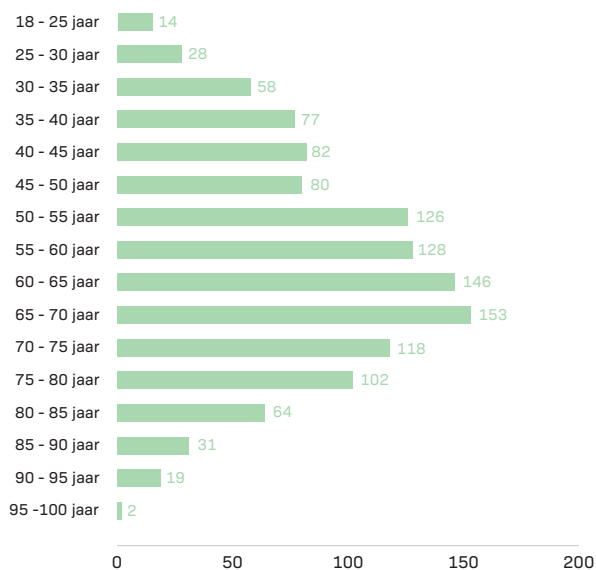


# 1.228

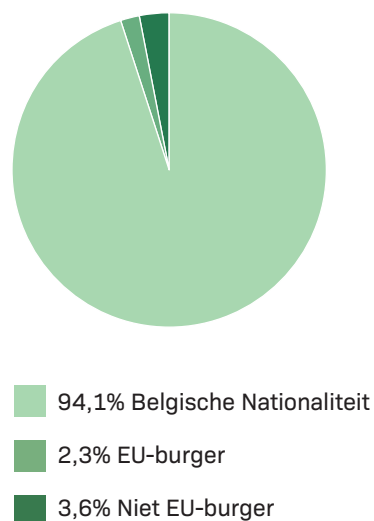
VERHUURDE WOONEENHEDEN



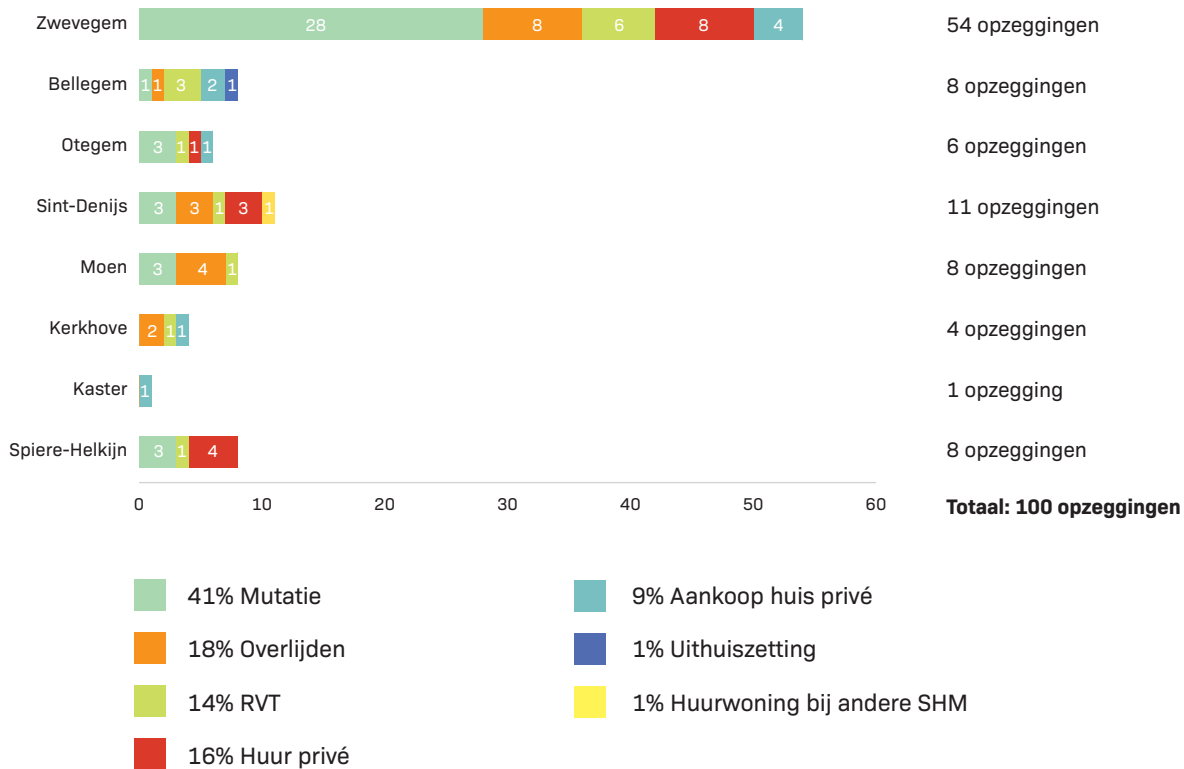
Huurders volgens leeftijd



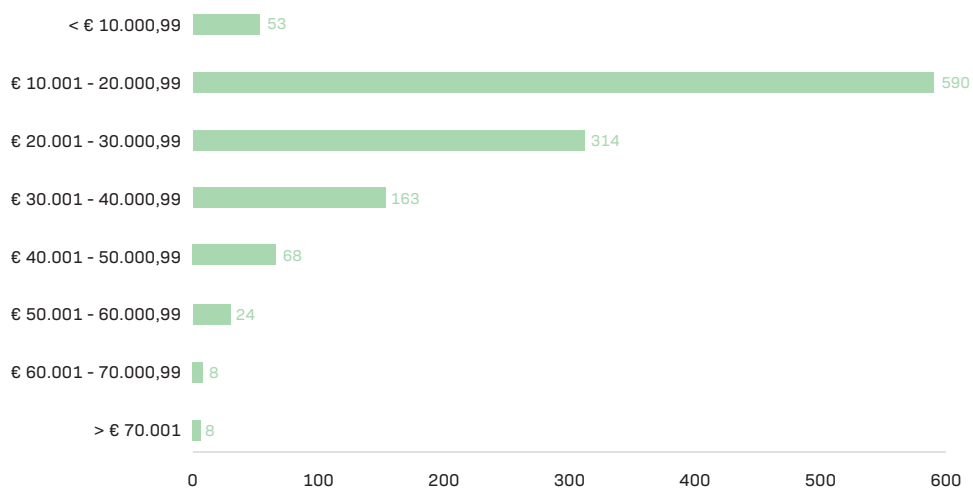
Huurders volgens nationaliteit



Opzeggingen



Huurders volgens hun jaarlijks inkomen

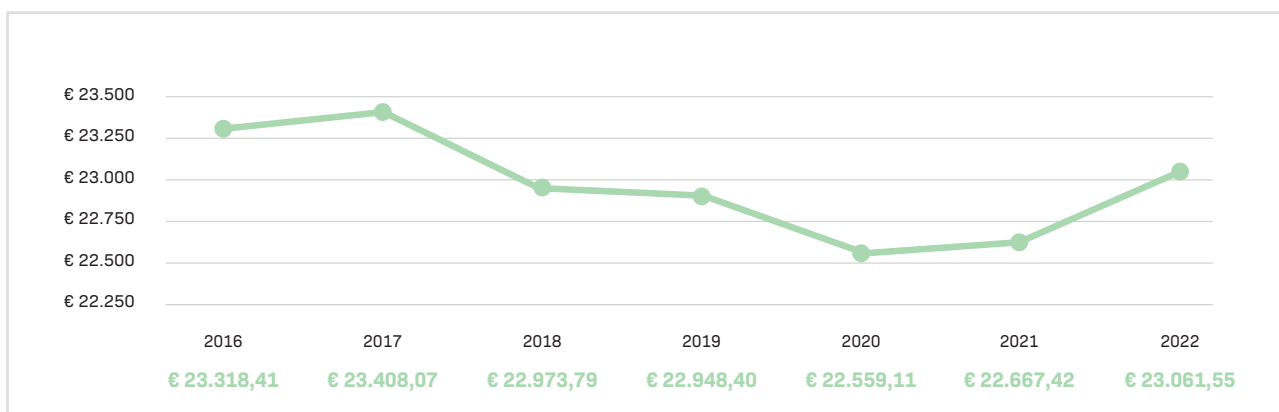


## ⑦ FINANCIËEL LUIK VAN DE VERHURING

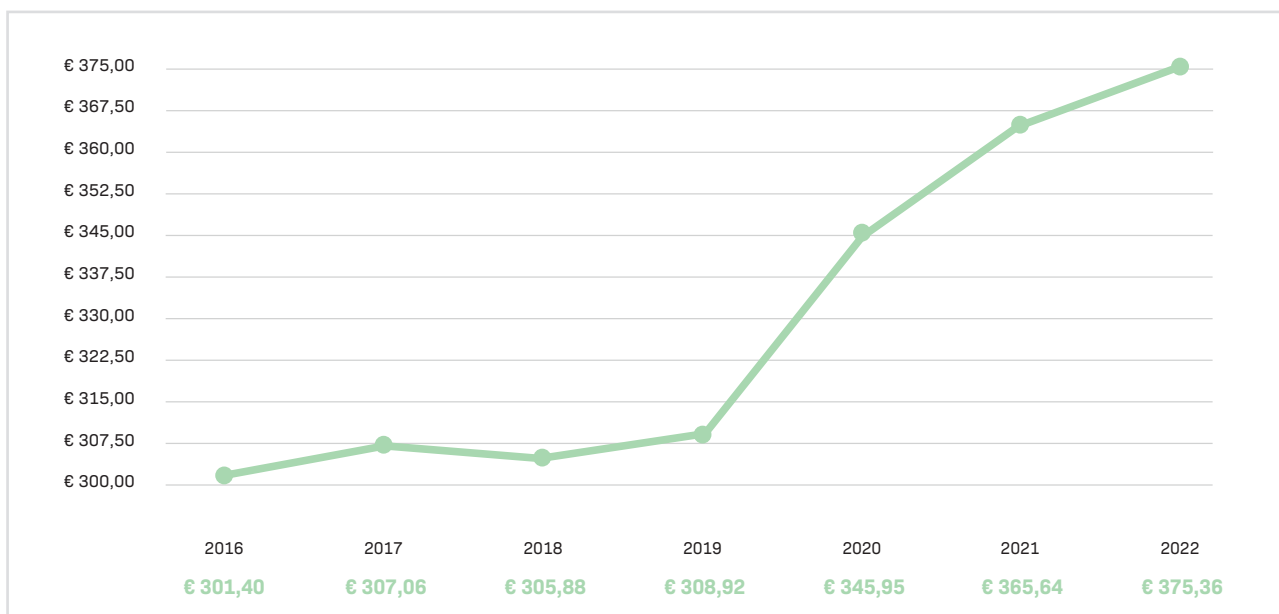
De te innen huurgelden van 2022 zijn de opsomming van wat er effectief moet geïnd worden, rekening houdend met verminderingen waarop onze huurders recht hebben.

Het totaal te innen bedrag van de huurgelden voor 2022 bedroeg € 5.589.658,85.

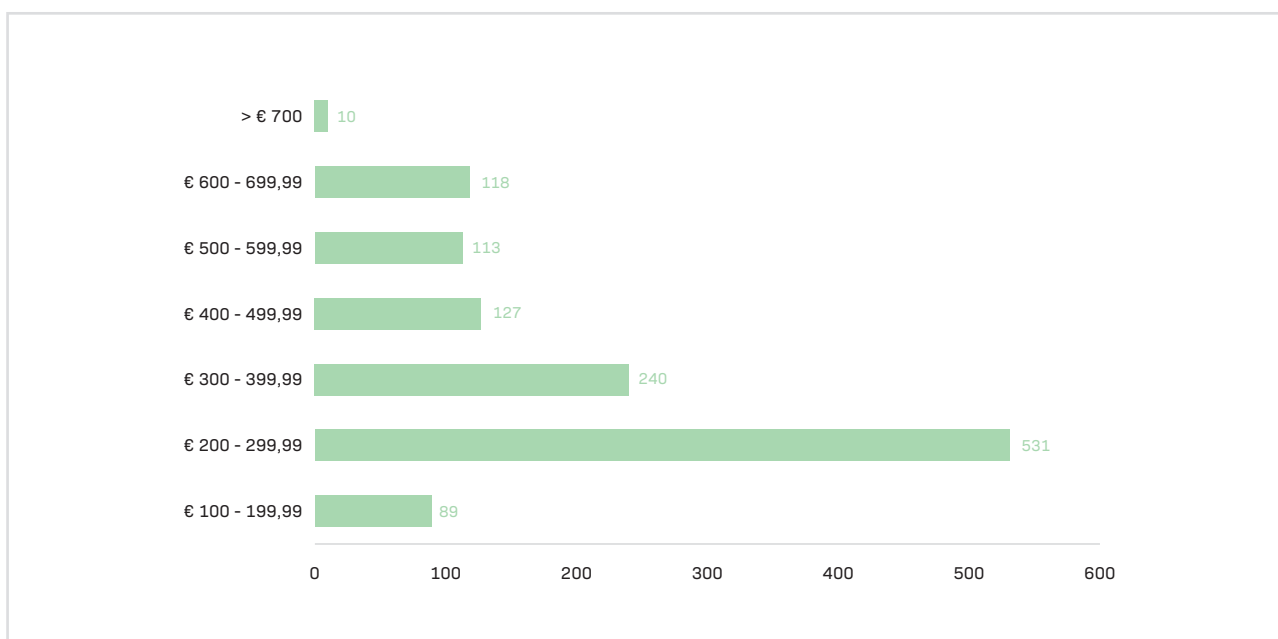
### Evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen per jaar (niet geïndexeerd)



### Evolutie van de gemiddelde huurprijs per jaar

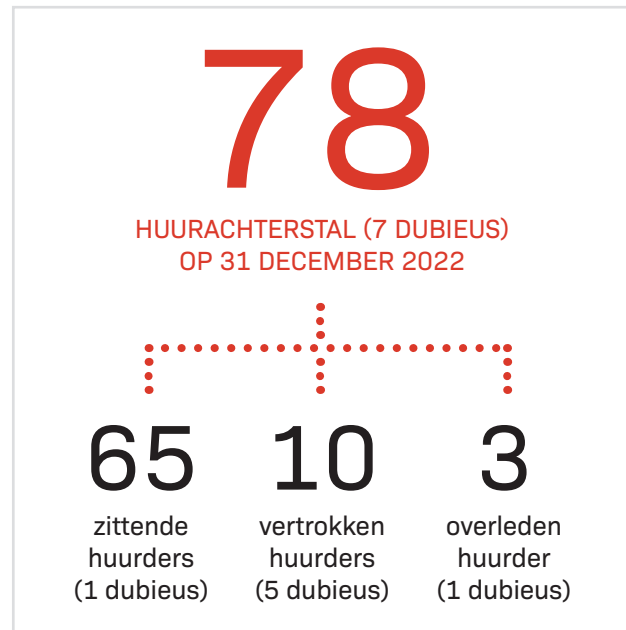


## Aantal huurders per huurprijscategorie



## ⑧ GESCHILLEN

Huurbetalingen worden dagelijks bijgehouden. Een eerste analyse wordt gemaakt rond de 20ste van de maand: bij niet-betaling van hun huishuur worden huurders gecontacteerd via verschillende kanalen (brieven, telefoon, e-mail, sms).



### Huurachterstal (situatie op 31/12/2022)

Gemeente	Zittende huurder	Vertrokken huurder	Overleden huurder
Zwevegem	€ 18.960,89	€ 5.687,53	€ 2.313,69
Bellegem	€ 1.667,62	€ 1.194,04	€ 0
Otegem	€ 3.280,01	€ 80,52	€ 0
Sint-Denijs	€ 1.081,10	€ 3.856,88	€ 0
Moen	€ 1.213,26	€ 0	€ 0
Kerkhove	€ 530,98	€ 3.813,10	€ 0
Kaster	€ 0	€ 0	€ 0
Spiere-Helkijn	€ 2.108,02	€ 409,11	€ 0
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 28.841,88</b>	<b>€ 15.041,18</b>	<b>€ 2.313,69</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 46.196,75, waarvan 13.509,32 dubieus (= indien er na 3 maanden nog steeds niet werd betaald)</b>		

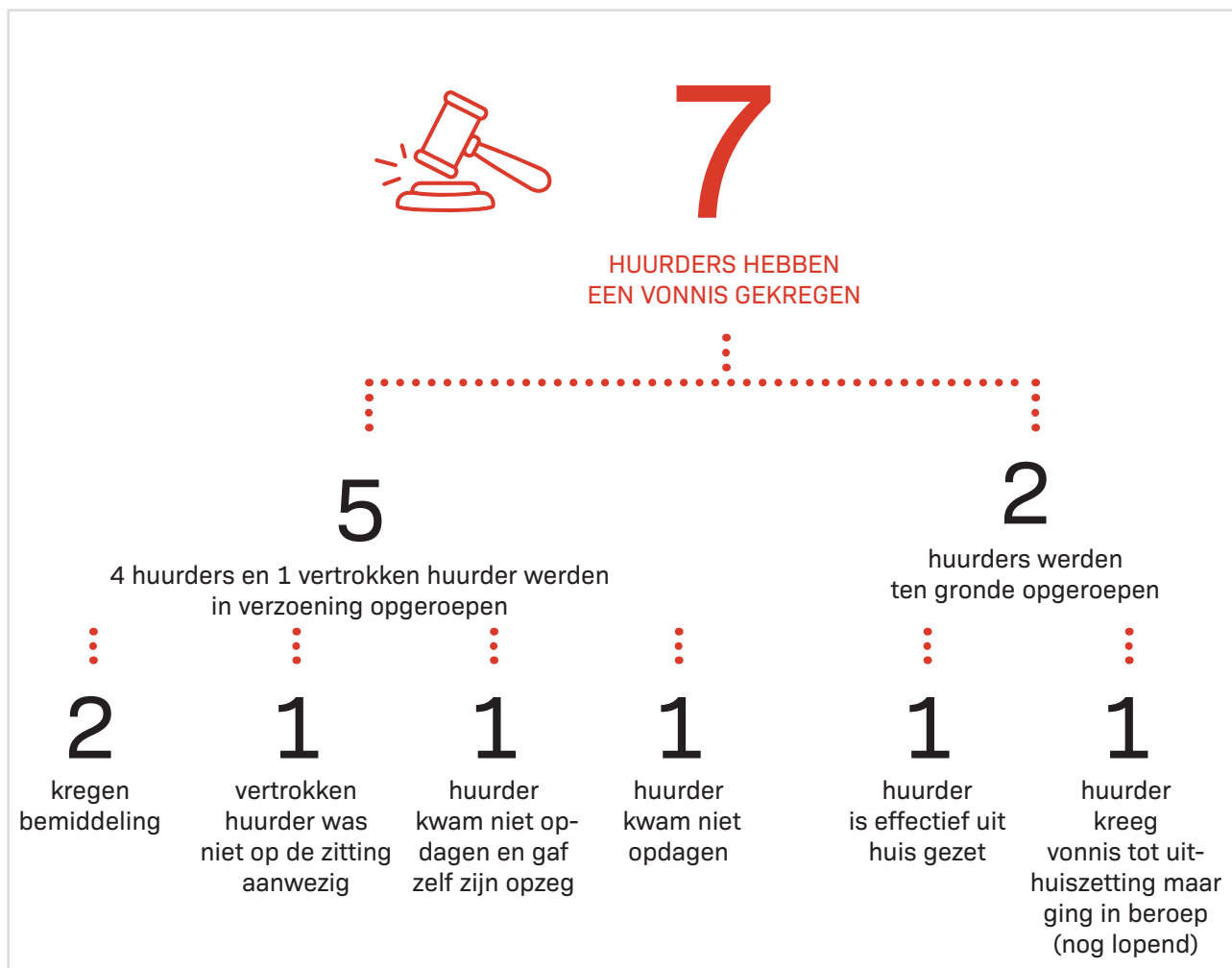
### Regeling voor huurachterstal in de loop van 2022

**41**  
gevraagde  
afbetalingsplannen

- Gemiddeld huurbedrag dat afbetaald werd per maand: **113.47 euro**

**17**  
vragen voor uitstel  
van betaling

## Gerechtelijke procedure



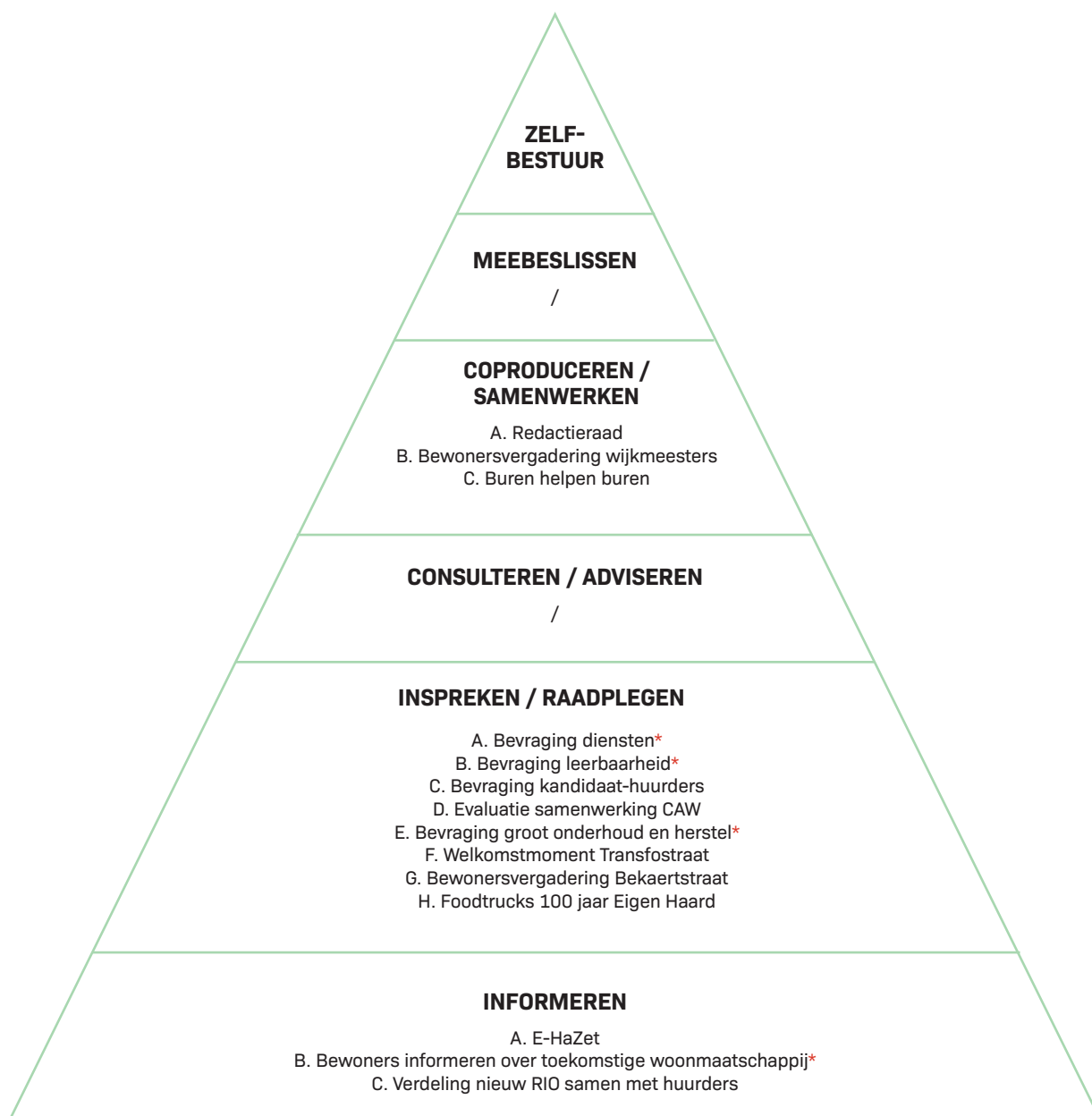
## Onderzoek buitenlandse eigendommen

3 dossiers waarvan er een vermoeden is dat de huurder in het bezit is van een buitenlandse eigendom.

- 1 dossier werd via de raamovereenkomst onderzocht en kwam negatief uit het vooronderzoek terug.
- Offertes voor 2 dossiers buiten de raamovereenkomst gevraagd waarvoor het geen onderzoekbare landen bleken te zijn (Moldavië en Iran).

# ⑨ HUURDERSPARTICIPATIE

Eigen Haard probeert op de verschillende niveaus van de participatieladder initiatieven te organiseren. In 2022 waren onderstaande zaken voorzien in het kader van huurdersparticipatie:



2022 was een heel druk jaar. Hierdoor werden een aantal zaken die op de kalender stonden voor 2022 verplaatst naar 2023 (\*). De initiatieven die wel konden doorgaan, worden hieronder toegelicht.

## Informeren

### A. E-HaZet

Opnieuw werden 4 edities van de E-HaZet aan alle huurders bezorgd.



### B. Bewoners informeren over toekomstige woonmaatschappij.

Begin 2023, werd het patrimonium uitgebreid met de huizen/appartementen van Groot-Avelgem. Alle huurders van Groot-Avelgem kregen eind 2022 een brief met meer informatie hierover.

### C. Verdeling nieuw RIO samen met huurders

Het nieuwe reglement van inwendige orde werd door de personeelsleden van Eigen Haard en enkele vrijwillige huurders persoonlijk bezorgd aan alle huurders. Diegenen die niet thuis waren, konden dit ook zelf op ons kantoor komen ophalen. De rest werd aangetekend verstuurd.

## Inspreken en raadplegen

### A. Bevraging diensten

Alle diensten worden in de loop van 2022-2023 in kaart gebracht. Een effectieve bevraging kon nog niet gebeuren.

### B. Bevraging leefbaarheid

Wordt uitgesteld naar 2023.

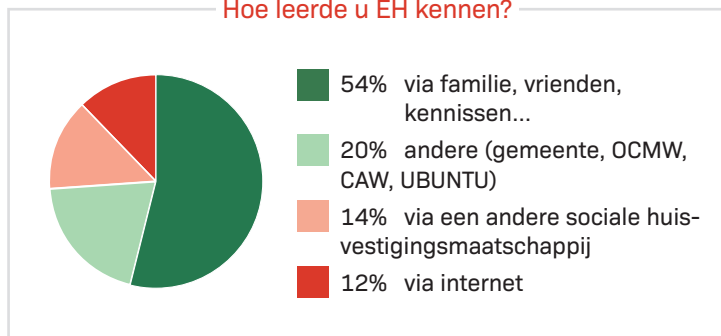


### C. Bevraging kandidaat-huurders

Op aanraden van de visitatiecommissie deden we een tevredenheidsbevraging bij al onze kandidaat-huurders. Deze werd meegestuurd met de actualisatie van 2022. Via de bevraging wilden we graag weten hoe men bij Eigen Haard terecht gekomen was, of de informatie op de website/van de medewerkers duidelijk was, wat ze vinden van onze bereikbaarheid, ....

Van de 989 kandidaten die toen ingeschreven waren, kregen we 377 antwoorden terug. De gegevens representeren dus 38% van de kandidaten.

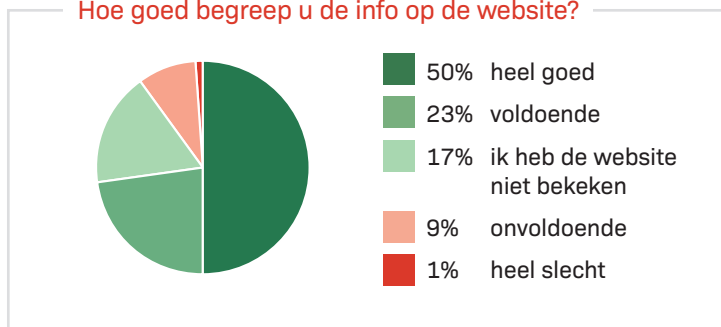
Hoe leerde u EH kennen?



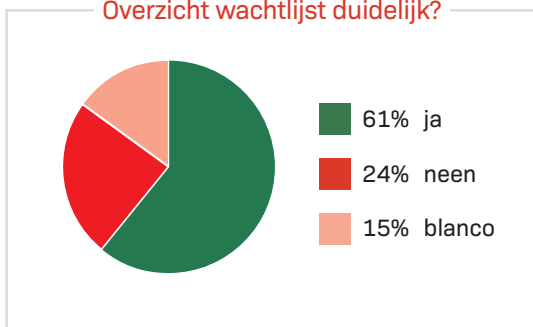
Weet u dat u de wachtlijst kan bekijken?



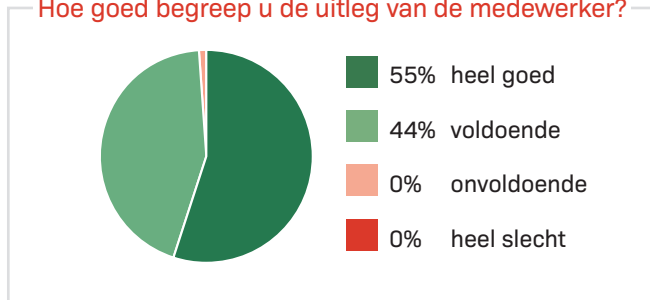
Hoe goed begreep u de info op de website?



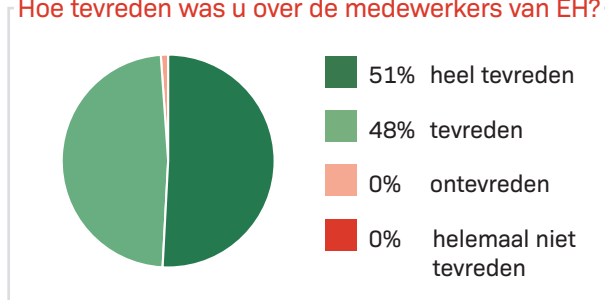
Overzicht wachtlijst duidelijk?



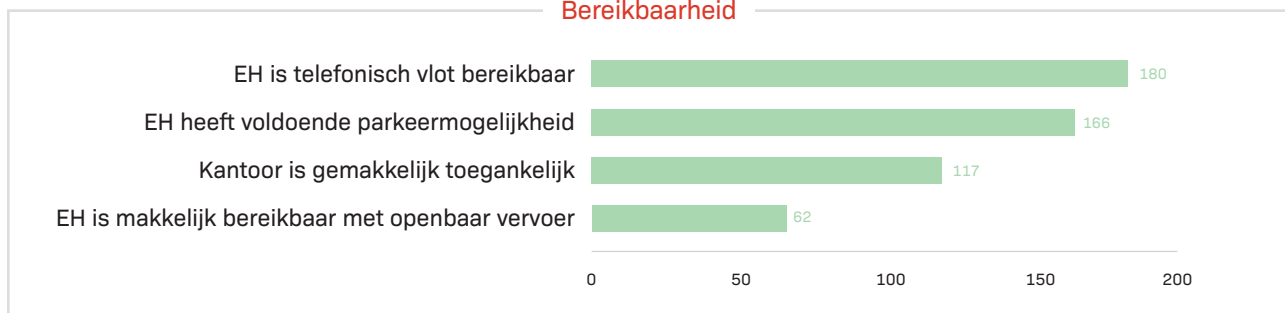
Hoe goed begreep u de uitleg van de medewerker?



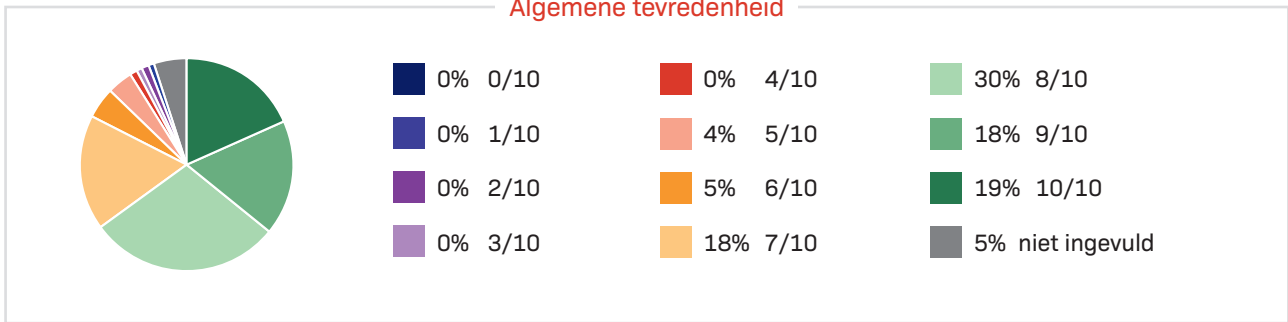
Hoe tevreden was u over de medewerkers van EH?



Bereikbaarheid



### Algemene tevredenheid



**Actie Eigen Haard:** Over het algemeen goede resultaten. De personen die aangeven dat ze niet weten dat ze hun plaats online kunnen bekijken, zijn kandidaten die al ingeschreven waren voordat die mogelijkheid er was. Nu wordt dit steeds vermeld bij inschrijving.

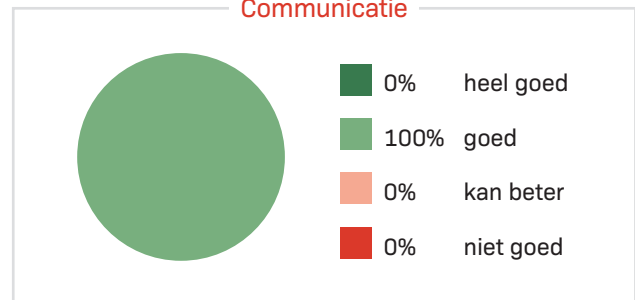
### D. Bevraging samenwerking CAW

Eigen Haard vindt het belangrijk dat de samenwerking met haar partners vlot verloopt. Zoals elk jaar werd er ook in 2022 een samenwerking geëvalueerd: de samenwerking met het CAW Zuid-West-Vlaanderen.

#### Voldoende op de hoogte van werking EH



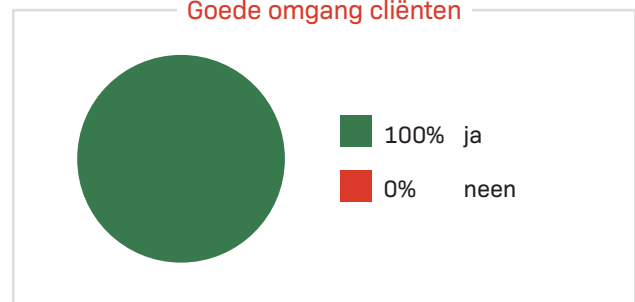
#### Communicatie



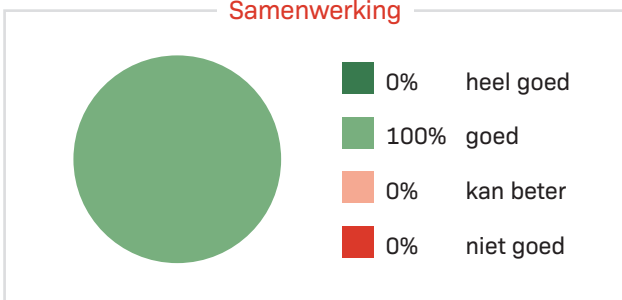
#### Goed bereikbaar



#### Goede omgang cliënten



#### Samenwerking



**Actie Eigen Haard:** Met deze resultaten kunnen we niet anders dan concluderen dat de samenwerking vlot verloopt. Aanpassingen zijn niet onmiddellijk aan de orde.

### **E. Bevraging groot onderhoud en herstel**

Er werd geen project bevestigd in 2022.

### **F. Welkomstmoment Transfostraat**

Naar goede gewoonte, brengen we de huurders van een nieuwbouwproject eens samen. Op onze welkomstmomenten kunnen de huurders kennismaken met hun burens, maar ook met de medewerkers van Eigen Haard. Op dinsdag 29 november ging het welkomstmoment door voor de nieuwe huurders in de Transfostraat.



### **G. Bewonersvergadering Bekaertstraat**

Op 25 oktober 2022 ging er een bewonersvergadering door voor de nieuwe huurders van de Bekaertstraat. De bedoeling van de vergadering was om de huurders extra te informeren over bepaalde zaken, maar ook om reeds gemelde problemen te bespreken. Volgende onderwerpen werden besproken:

- Contactpersonen (wijkmeester)
- Onderhoud gebouw
- Invulling dakterras
- Wat bij brand?
- Opbergen vuilnis
- Parkeerproblemen

## H. Foodtrucks 100 jaar Eigen Haard

In 2022 bestond Eigen Haard 100 jaar en dit vierden we met onze huurders! Op 3 en 10 september trokken we met een foodtruck met heerlijke desserts naar enkele wijken van Eigen Haard. Iedereen die langskwam kreeg een leuke goodiebag mee naar huis met hierin een tombolalotje voor het winnen van een ballonvaart voor 2 personen.

Aantal aanwezigen:

Gemeente	Volwassenen	Kinderen
Zwevegem	209	28
Bellegem	20	0
Otegem	21	0
Moen	53	2
Sint-Denijs	17	2
Kerkhove	25	4
Kaster	3	0
Spiere-Helkijn	19	1
<b>Totaal</b>	<b>367</b>	<b>37</b>



Naar aanleiding van dit 100-jarig bestaan plant Eigen Haard in 2023 een bos aan. De aanvraag en goedkeuring voor de aanplant gebeurde in 2022.

## Consulteren/adviseren

Er waren geen initiatieven voorzien in 2022.

## Coproduceren/samenwerken

### A. Redactieraad

De laatste pagina van de E-HaZet werd opnieuw opgemaakt door onze huurders die lid zijn van de redactieraad.

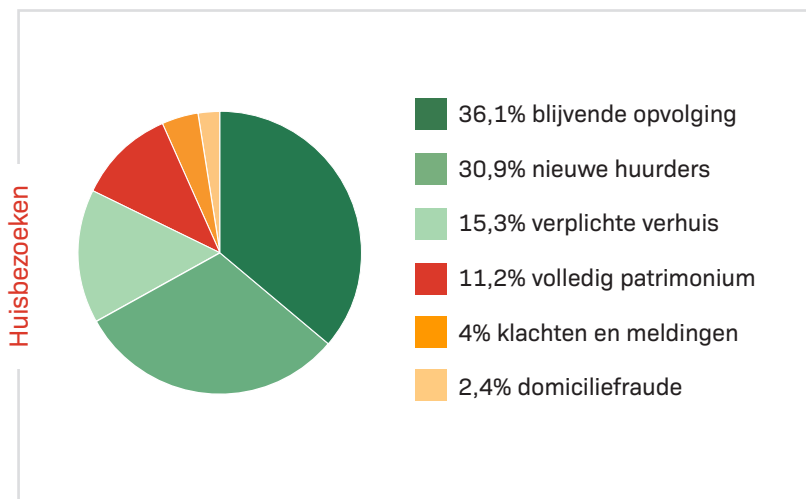
### B. Bewonersvergadering wijkmeesters

Werd verplaatst naar 2023.

### C. Buren helpen buren

Werd verplaatst naar 2023.

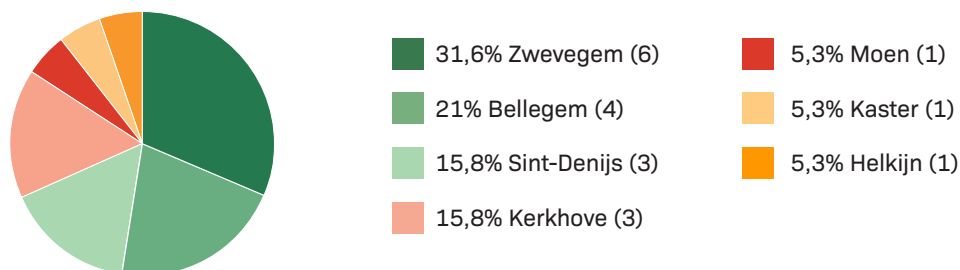
## Huisbezoeken



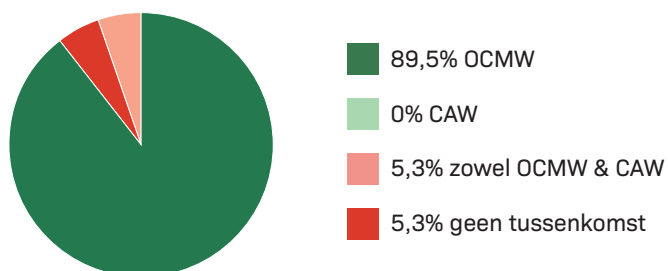
## Samenwerking OCMW, CAW en Anzoh



Dossiers per gemeente



Opvolging door



Ondanks verschillende pogingen van Eigen Haard en OCMW en CAW werd er in dit kader **1 huurovereenkomst** beëindigd. Dit dossier werd al aangemeld bij de diensten in 2022.

## Klachten en meldingen

# 1

KLACHT IN 2022



# 1

administratief

\* Zie extra toelichting in bijlage klachtenmanagement.



Klachten per gemeente

Gemeente	Aantal
Zwevegem	0
Bellegem	0
Otegem	0
Sint-Denijs	0
Moen	0
Kerkhove	0
Kaster	0
Spiere	0
Helkijn	1

# 0/1

OPGELOSTE KLACHTEN

De klacht werd nog niet volledig opgelost.

# 23

Naast de geregistreerde klachten, worden er ook meldingen opgevolgd door de sociale dienst. Deze meldingen gaan vooral over burenhinder/geluidsoverlast. In 2022 werden **23 meldingen** behandeld.

# ⑩ FINANCIËLE CIJFERS

## 1. Resultaat van het boekjaar

	2018	2019	2020	2021	2022
Resultaat v/h boekjaar	1.123.059,29	1.858.793,05	537.175,45	1.588.936,33	397.059,01

## 2. Samenstellende delen van de balans

### 2.1. Activa

	Einde boekjaar 2021	Einde boekjaar 2022	Vershil
Materiële vaste activa	69.313.304,52	75.787.129,31	+ 6.473.824,79
Financiële vaste activa	1.000,00	1.000,00	0,00
Vlottende activa	18.641.097,25	19.822.127,50	1.181.030,25
<b>Totaal</b>	<b>87.955.401,77</b>	<b>95.610.256,81</b>	<b>+ 7.654.855,04</b>

	2018	2019	2020	2021	2022
Gewone R/C VMSW	9.040.864,84	10.833.471,27	12.967.491,05	11.751.534,36	12.001.503,76
Termijnrekening VMSW	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
R/C Herinvesteringsverplichting (gewoon)					844.000,00
Eigen rekeningen	342.810,94	169.132,28	536.108,15	660.801,69	594.052,71
<b>Totaal</b>	<b>12.383.675,78</b>	<b>14.002.603,55</b>	<b>16.503.599,20</b>	<b>17.412.336,05</b>	<b>18.439.556,47</b>
Huurwaarborgen VMSW	853.763,93	855.589,58	888.501,32	883.318,38	928.798,93

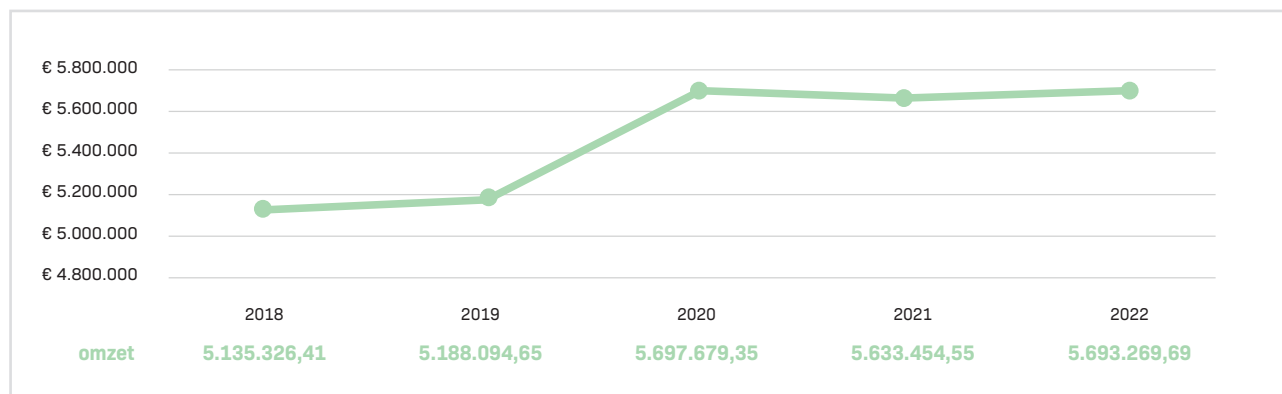
### 2.2. Passiva

	Einde boekjaar 2021	Einde boekjaar 2022	Vershil
Eigen vermogen	25.754.401,73	26.876.362,90	+ 1.121.961,17
Voorzieningen	1.041.442,20	1.021.371,83	- 20.070,37
Uitgestelde belast.	156.280,99	194.320,93	+ 38.039,94
Schulden > 1 jaar	56.843.809,73	63.568.607,31	+ 6.724.797,58
Schulden < 1 jaar	3.940.017,58	3.712.751,76	- 227.265,82
Overlopende rek.	219.449,54	236.842,08	+ 17.392,54
<b>Totaal</b>	<b>87.955.401,77</b>	<b>95.610.256,81</b>	<b>+ 7.654.855,04</b>



### 3. Resultatenrekening – de belangrijkste posten

#### 3.1. Bedrijfsopbrengsten



#### 3.2. Bedrijfskosten

	2018	2019	2020	2021	2022
Kantoor- & administratiekosten	133.968,06	110.815,42	127.475,43	185.734,41	197.757,90
Onderhoud en herstellingen	822.157,83	683.660,64	667.958,05	723.629,09	859.638,10
Brandverzekeringen	35.664,85	38.981,32	48.048,44	49.299,25	52.131,68
Beheersvergoeding VMSW	92.226,80	59.099,67	210.692,42	68.208,61	97.880,22
Personeelskosten	948.358,33	981.660,46	1.035.380,97	871.644,59	1.053.582,92
Afschrijvingen	1.715.907,66	1.748.216,69	1.900.483,79	1.879.443,29	1.983.987,80
Onroer. voorheffing te betalen	323.727,23	325.599,39	354.262,23	368.038,07	379.284,74

#### 3.3. Financiële opbrengsten

	Einde boekjaar 2021	Einde boekjaar 2022	Vershil
Financiële opbrengsten	738.310,52	842.206,83	+ 103.896,31

De toename van de inrestsubsidies van de FS3-leningen verklaart deze stijging.

#### 3.4. Financiële kosten

	Einde boekjaar 2021	Einde boekjaar 2022	Vershil
Financiële kosten	1.199.726,48	1.280.621,36	+ 80.894,88

De annuïteitenlast is toegenomen (hangt samen met de afgesloten leningen bij de VMSW).





# VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2022

**Naam van uw maatschappij**

Eigen Haard cv

**Naam van de klachtenbehandelaar**

Elena Delbeke

**E-mailadres van de klachtenbehandelaar**

elena.delbeke@eigenhaardzwevegem.be

## 1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	1
Aantal ontvankelijke klachten	1
Aantal (deels) gegronde klachten	1
Aantal (deels) opgeloste klachten	0

## 2. Klachtenbeeld

### Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2022.

Vanaf 2022 hebben we onze klachtenprocedure herbekeken en beslisten we om enkel nog klachten te registreren t.a.v. Eigen Haard (klachten over huurwaarborg, opvolging technische gebreken, telefonisch contact met medewerker, ...).

De klacht die we registreerden in 2022 betreft een administratieve klacht t.a.v. Eigen Haard. De huurder betwist een factuur 'Onderhoud & Herstel'.

### 3. Concrete realisaties en voorstellen

#### **Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?**

Er werd één klacht geregistreerd. Klachten tussen burens onderling worden niet meer officieel geregistreerd, maar behandelen we wel.

#### **Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?**

Er zijn geen concrete verbeteringen gepland.





## Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

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

Artikelen 95, 96 en 661, 6e van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001;

Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 03/02/2016 onder nummer 16018288 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk overeenkomstig artikel 3 van haar statuten.

Artikel 3 bepaalt dat de vennootschap als doel heeft:

- 1° De woonvoorwaarden van de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° Bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- 3° Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de ter beschikking stelling van percelen in sociale verkavelingen. Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap;
- 4° Een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Op de zitting van de Raad van Bestuur van 08/03/2023 hebben de leden vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De Raad van Bestuur dd 08/03/2023

Nele Roobrouck  
Voorzitter Eigen Haard cv





**Eigen Haard cv**  
**Kortrijkstraat 117**  
**8550 Zwevegem**  
**BE0405.412.092**

**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN**

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 17/04/2023

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2022 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

**1. Commentaar bij de jaarrekening**

De kerncijfers per 31/12/2022 kunnen als volgt vergeleken worden met die per 31/12/2021:

<b>Resultatenrekening</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Omzet	5.693.269,69	5.633.454,55	59.815,14	1,06
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	224.685,92	207.057,92	17.628,00	8,51
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	799.797,39	161.532,72	638.264,67	395,13
Handelsgoederen (-)	8.608,61	17.910,76	-9.302,15	-51,94
Diensten en diverse goederen (-)	1.444.885,94	1.295.659,46	149.226,48	11,52
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	1.053.582,92	871.644,59	181.938,33	20,87
Afschrijvingen (-)	1.983.987,80	1.879.443,29	104.544,51	5,56
Waardeverminderingen (-)	4.922,52	2.104,80	2.817,72	133,87
Voorzeningen (-)	-20.070,37	-703.483,50	683.413,13	-97,15
Andere bedrijfskosten (-)	617.029,50	547.503,71	69.525,79	12,70
Niet-recurrente bedrijfskosten (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>1.624.806,08</b>	<b>2.091.262,08</b>	<b>-466.456,00</b>	<b>-22,30</b>
Financiële opbrengsten	842.206,83	738.310,52	103.896,31	14,07
Financiële kosten (-)	1.280.621,36	1.199.726,48	80.894,88	6,74
<b>Winst (verlies) van het boekjaar</b>	<b>1.186.391,55</b>	<b>1.629.846,12</b>	<b>-443.454,57</b>	<b>-27,21</b>
Mutatie uitgestelde belastingen	4.781,23	4.770,13	11,10	0,23
Overboeking naar de uitgestelde belast.	39.989,87	0,00	39.989,87	0,00
Belastingen (-)	22.305,98	75.024,15	-52.718,17	-70,27
Regularisering van belastingen	27.989,60	29.344,23	-1.354,63	-4,62
<b>Winst (verlies) na belasting</b>	<b>1.156.866,53</b>	<b>1.588.936,33</b>	<b>-432.069,80</b>	<b>-27,19</b>

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn dit boekjaar aanzienlijk toegenomen door de verkoop van 6 huurwoningen.

Er werd een bedrag van 759.807,52 EUR overgeboekt naar de belastingvrije reserves.

<b>Balans</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Vaste activa	75.788.129,31	69.314.304,52	6.473.824,79	9,34
Vorraden	10.927,43	6.454,70	4.472,73	69,29
Vorderingen < 1 jaar	181.640,32	104.806,66	76.833,66	73,31
Geldbeleggingen en liquide middelen	19.368.355,40	18.295.654,43	1.072.700,97	5,86
Overlopende rekeningen	261.204,35	234.181,46	27.022,89	11,54
<b>Activa</b>	<b>95.610.256,81</b>	<b>87.955.401,77</b>	<b>7.654.855,04</b>	<b>8,70</b>
Eigen vermogen	26.876.362,90	25.754.401,73	1.121.961,17	4,36
Voorzieningen en uitgestelde belast.	1.215.692,76	1.197.723,19	17.969,57	1,50
Schulden > 1 jaar	63.568.607,31	56.843.809,73	6.724.797,58	11,83
Schulden < 1 jaar	3.712.751,76	3.940.017,58	-227.265,82	-5,77
Overlopende rekeningen	236.842,08	219.449,54	17.392,54	7,93
<b>Passiva</b>	<b>95.610.256,81</b>	<b>87.955.401,77</b>	<b>7.654.855,04</b>	<b>8,70</b>

## 2. Verwerking van het resultaat

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Te bestemmen winstsaldo:				
te bestemmen winst v/h boekjaar	397.059,01	1.588.936,33	-1.191.877,32	-75,01
Toevoeging aan het eigen vermogen:				
aan de overige reserves	396.416,47	1.588.293,79	-1.191.877,32	-75,04
Uit te keren winst:				
vergoeding van de inbreng	642,54	642,54		

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 26.876.362,90 EUR.

## 3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden.

## 4. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er vonden na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022 zouden kunnen beïnvloeden.

## **5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen**

De door de Vlaamse Regering opgelegde vorming van de Woonmaatschappij zal ongetwijfeld een impact hebben op de algemene en financiële werking van de rechtsoptolger van Eigen Haard, evenals de fusie met Eigen Gift Eigen Hulp te Kuurne op 02/05/2023.

## **6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling**

Nihil.

## **7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap**

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

## **8. Korte beschrijving van de activiteiten**

De missie van Eigen Haard cv bestaat erin om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen en verhuren van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen en de duurzaamheid en energiezuinigheid. In overleg en samenwerking met haar partners wil Eigen Haard cv een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering en lokale besturen. Daartoe wordt er ingezet op een transparante, correcte, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening.

## **9. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels**

De toegepaste waarderingsregels bij de afsluiting van de jaarrekening wijken af van de waarderingsregels die in het vorig boekjaar werden toegepast.

De beslissing betreffende de eenvormige manier voor de bepaling van de kostprijs van nieuwbouwprojecten, vernieuwbouwprojecten en integrale renovaties wordt aangepast (beslissing Raad van Bestuur dd 16/12/2021). De studiekosten en de kosten gelinkt aan de nutsvoorzieningen worden mee geactiveerd.

## **10. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris**

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris, betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat of hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

## **11. Belangenconflict**

In de loop van het boekjaar per 31/12/2022 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## **12. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat**

Nihil.

### **13. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten**

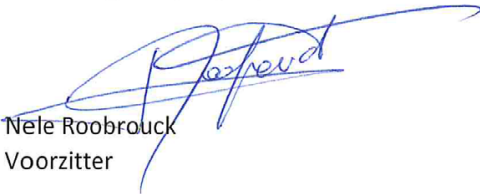
De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen of certificaten vervreemd of verworven.

### **14. Verwerving van aandelen van de moeder vennootschap of door een dochtervennootschap**

Nihil.

Ik vraag u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan het bestuursorgaan voor de uitoefening van zijn/haar mandaat over het afgelopen boekjaar.

Te Zwevegem op 08/03/2023



Nele Roobrouck  
Voorzitter







**Eigen Haard**  
Kortrijkstraat 117  
8550 Zwevegem

056 76 06 66

[info@eigenhaardzwevegem.be](mailto:info@eigenhaardzwevegem.be)  
[www.eigenhaardzwevegem.be](http://www.eigenhaardzwevegem.be)