

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	5
I. Statutaire gegevens .....	7
II. Bestuursorganen van de vennootschap.....	9
1. Algemene vergadering – lijst van de aandeelhouders op 31 december 2021.....	9
2. Samenstelling van de raad van bestuur in 2021 .....	10
3. Samenstelling en bevoegdheden van het directiecomité.....	10
4. Toezichthouder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen .....	10
5. Commissarisrevisor .....	10
III. Administratieve werking en personeelsbeleid.....	12
IV. Patrimonium van de vennootschap .....	15
1. Eigendommen en verwervingen .....	15
1.1. Eigendommen .....	15
1.2. Trajecten verwervingen 2021 .....	18
2. Verkoop van woningen aan de zittende huurder .....	20
3. Verkoop van woningen .....	20
V. Sociale verhuring van het patrimonium.....	22
1. Het sociaal huurbesluit .....	22
1.1. Aanpassingen aan het kaderbesluit sociale huur.....	22
1.2. Aanpassingen aan het intern huurreglement .....	22
1.3. Inschrijvingsvoorwaarden .....	23
1.4. Toewijzingssysteem .....	23
1.5. Het huurcontract.....	24
2. Herziening van de huurprijzen in 2021 .....	24
3. Evolutie van de huurlasten .....	25
4. Het huurdersbestand .....	26
4.1. Gezinsgrootte.....	26
4.2. Gezinstype.....	26
4.3. Nationaliteit .....	26
4.4. Gezinsinkomen.....	27

4.5. Leeftijd .....	27
4.6. Sociaal profiel van de huurders.....	28
5. Huuropbrengsten.....	29
6. Huurachterstal .....	30
7. Eigenaarsonderhoud en technisch onderhoud.....	31
8. Interne klachtenbehandeling in 2021 .....	33
8.1. Cijfergegevens .....	33
8.2. Klachtenbeeld 2021.....	33
8.3. Concrete realisaties en voorstellen.....	33
8.4. Procedure van de klachtenbehandeling.....	34
9. Huuropzeg.....	34
10. Kandidaat-huurders .....	34
10.1. Evolutie van de aanvragen .....	34
10.2. Actualisatie.....	34
11. Toewijzingen – nieuwe huurders .....	35
11.1. Gezinsgrootte.....	35
11.2. Gezinstype.....	35
11.3. Nationaliteit .....	35
11.4. Leeftijd .....	36
VI. Strategische trajecten in 2021 .....	38
1. Voorbereidend fusietraject in 2020 .....	38
1.1. Vooraf.....	38
1.2. Verdere aanpak in 2020: aanvraag verlenging uitstel en LOI met Eigen Haard Zwevegem .....	39
1.3. Beslissing Minister Wonen betreffende fusie-uitstel Eigen Gift Eigen Hulp dd. 28 september 2020 ....	40
1.4. Verdere opvolging van het fusietraject in 2021 .....	40
2. Strategisch management: naar een performante en doelstellingengerichte organisatie .....	44
3. Strategisch renovatie- en investeringstraject in 2021 .....	46
3.1. Beoordelingsfase: Visitatiecommissie 25 en 26 juni 2020 .....	46
3.2. De investeringsvisie vertaald in 12 punten .....	46
3.3. Verdere ontwikkeling van de clustervisie in 2021.....	48

4.	Strategisch financieel beleid in 2021 .....	71
4.1.	Financial Accounting (ratiobeleid) .....	71
4.2.	Management accounting (planning) .....	75
4.3.	Monitoring kostenstructuur Eigen Gift Eigen Hulp 2021 .....	76
5.	Traject huurdersparticipatie in 2021 .....	79
5.1.	De participatieladder: overzicht initiatieven 2021 .....	79
5.2.	Conclusies .....	81
6.	Strategisch communicatietraject in 2021 .....	82
6.1.	Personeelsoverleg (operationeel) .....	82
6.2.	Opstart Traject Klare Taal .....	82
6.3.	Website Eigen Gift Eigen Hulp .....	82
6.4.	Extern infoscherm nieuw kantoor .....	83
6.5.	Facebookpagina van Eigen Gift Eigen Hulp .....	83
6.6.	De E-GazEtH, de nieuwsbrief van Eigen Gift Eigen Hulp .....	83
6.7.	Persontmoetingen in 2021 .....	84
7.	Strategisch HRM-traject in 2021 .....	85
7.1.	Opvolging personeelscyclus .....	85
7.2.	Doelstellinggerichtheid en performantie .....	86
8.	Strategisch veiligheidsbeleid en gegevensbeleid (AVG) .....	87
8.1.	Beleid preventie op het werk (Mensura) .....	87
9.	Strategische crisiscommunicatie: maatregelen in het kader van COVID-19 ter bewaking van een optimale dienstverlening .....	89
10.	Visitatiecommissie: opvolgingstraject aanbevelingen in 2021 .....	91
10.1.	Het definitief visitatierapport: antwoord vanuit Eigen Gift Eigen Hulp .....	91
10.2.	Finalisering van het visitatierapport .....	91
10.3.	Opvolgingstraject aanbevelingen Visitatie 2020 .....	92
VII.	Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap .....	101
VIII.	Jaarrekening en verslag van de commissarisrevisor .....	103
IX.	Beslissingen van de algemene vergadering .....	105
1.	Goedkeuring van het jaarverslag 2021 .....	105

2.	Kennisname van het verslag van de commissarisrevisor .....	105
3.	Goedkeuring van de jaarrekening 2021 .....	105
4.	Kwijting aan de bestuurders en de commissarisrevisor.....	105
5.	Vergoedingen van de bestuurders.....	105
6.	Statutaire benoemingen .....	105

## Voorwoord

---

Eigen Gift Eigen Hulp heeft begin maart 2022 met spijt afscheid moeten nemen van haar voorzitter. We hebben weinig woorden voor dit verlies.

We zullen zijn bezoeken aan het kantoor missen. Hij was altijd aanspreekbaar en steeds te vinden voor een grap en rol. Zijn rol en bijdrage voor EGEH als voorzitter was goud waard.

Als architect was hij ook de vader van de projecten van EGEH. Als voorzitter tekende hij samen met ons team de krijtlijnen uit voor het project Spijker & Schardauw, de Vlastuin en het project in de Kasteelwijk.

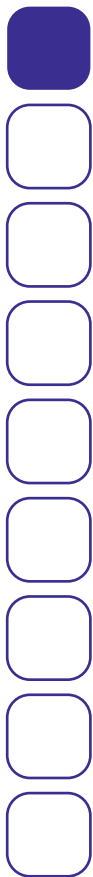
Afscheid van Etienne moeten nemen, valt het team zwaar. Het was de eerste weken soms stil op het kantoor. Er zullen nog vele stiltes volgen. Maar ons beeld van Etienne zullen we blijven meedragen. Een beeld zoals we hem altijd willen en zullen herinneren.



Namens het bestuur en het team van Eigen Gift Eigen Hulp.

*Jeroen Dujardin, Jents Debruyne, Corry Deltour, Ludwig Van Wonterghem, Eline Deblauwe, Tom Desmet, Hanne Lauwers, Laura Bossuyt, Susan Delneste, Gratiaan Lemey, Stephan Vanhoenacker & Renaat Vandevelde*





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:**

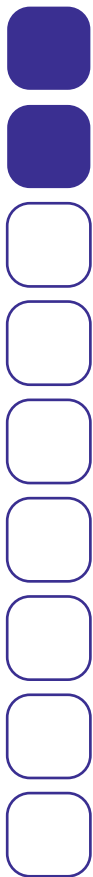
**Koningin Elisabethstraat 19, 8520 KUURNE**

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.

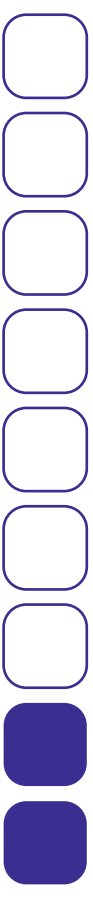
De vennootschap werd op 10 augustus 1922 erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH) onder nr. 324 en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nr. 324.

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.





## bestuursorganen van de vennootschap



## II. Bestuursorganen van de vennootschap

---

### 1. Algemene vergadering – lijst van de aandeelhouders op 31 december 2021

<u>NR</u>	<u>Aandeelhouder</u>	<u>Aantal aandelen</u>
1.	De Vlaamse Gemeenschap	140
2.	De Provincie West-Vlaanderen	105
3.	De Gemeente Kuurne	340
4.	Het O.C.M.W. Kuurne	100
5.	De heer Romain Anraet	20
6.	De heer Jan Balduck	20
7.	De heer Francis Benoit	20
8.	Mevrouw Viviane Carlier	20
9.	De heer Jonas Deblauwe	20
10.	De heer Jean-Pierre Debruyne	20
11.	De heer Paul Declercq	20
12.	De heer Willy Denhaene	20
13.	De heer Dirk Deroo	20
14.	De heer Marcel Devolder	20
15.	De heer Ruben Deylgat	20
16.	De heer Jeromie De Frene	20
17.	De heer Lucien Monserez	20
18.	Mevrouw Els Raes	20
19.	De heer Johan Schietgat	20
20.	De heer André Vandekerckhove	20
21.	De heer André Vandenheede	20
22.	De heer Marc Vanderhelstraete	20
23.	De heer Germain Vandesompele	20
24.	De heer Carl Vereecke	20
25.	De heer Etienne Vancoppenolle	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

## 2. Samenstelling van de raad van bestuur in 2021

	<u>Jaar van uittreden</u>
De heer Etienne Vancoppenolle – voorzitter – privé	overleden 04/03/2022
De heer Jeroen Dujardin - ondervoorzitter - gemeente	2023
Mevrouw Jents Debruyne – bestuurder - gemeente	2023
Mevrouw Corry Deltour – bestuurder – gemeente	2023
De heer Ludwig Van Wonterghem – gemeente	2023

## 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.

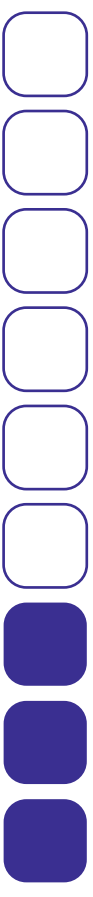
## 5. Commissarisrevisor

Op voorstel van de Raad van bestuur in zitting van 4 april 2021 werd voor de periode van drie jaar (boekjaar 2021, 2022 en 2023) 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 27 mei 2021.





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.

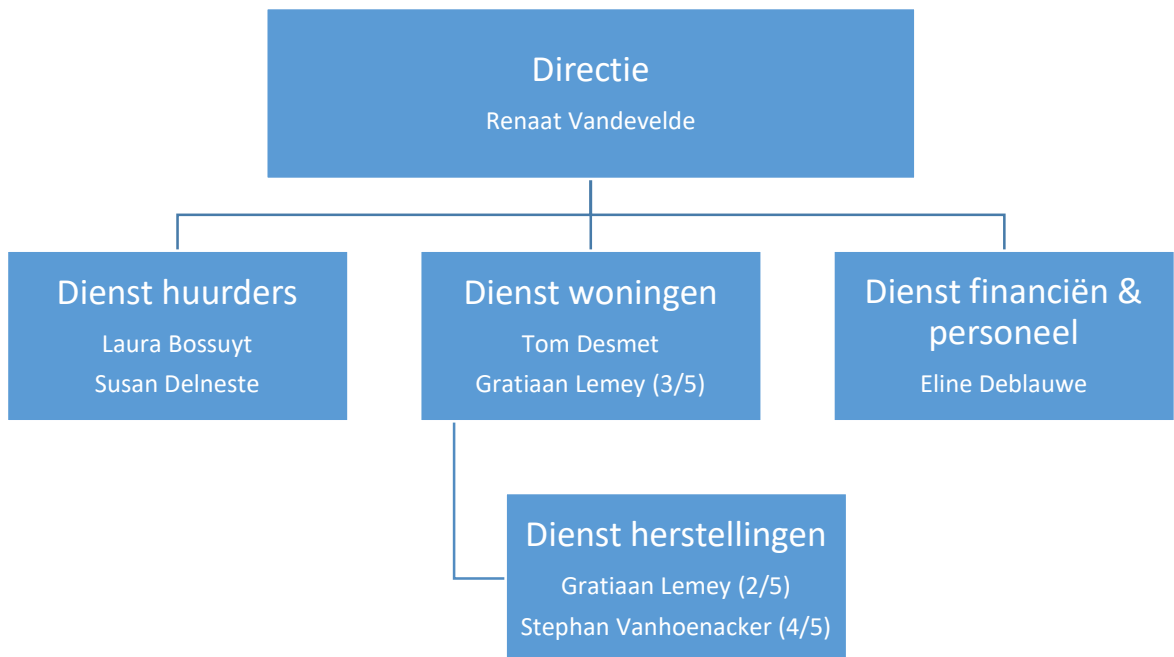
#### **Dagelijks bestuur**

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

**Directie – Dhr. Renaat Vandevelde** (Loonschaal A 212 min 30.630 – max 49.530 niet geïndex. – dienstwagen – groepsverzekering met bijdrage werkgever en werknemer)

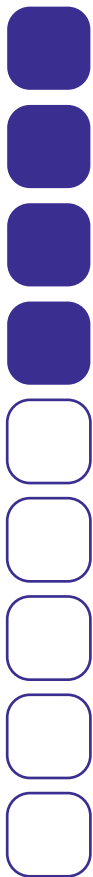
De directeur is verantwoordelijk voor de strategische, financiële en operationele sturing van de organisatie.

## Werking en personeel

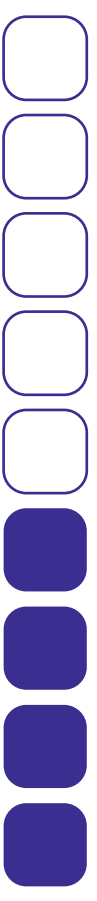








# patrimonium van de vennootschap



## IV. Patrimonium van de vennootschap

### 1. Eigendommen en verwervingen

#### 1.1. Eigendommen

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.

Daarnaast beschikken we over:

GEMEENTE KUURNE	OVERZICHT AANTAL SOCIALE WOONGELEGENHEDEN							
	WONINGEN				APPARTEMENTEN			
Aantal slaapkamers	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>DIVERSE STRATEN</b>								
Bavikhoofsestraat (7)	1	1	2			2	1	
Boomgaardstraat - Kasteelstraat (7)			7					
Elfde Julilaan (2)			2					
Nieuwenhuysse (5)			1			4		
Vlasbloemstraat (17)	11	6						
Nieuwenhuysse (10)	10							
Kasteelstraat - Nieuwenhuysse (16)			10			6		
Gouden Akker (8)			8					
Hazelaarstraat (6)			3	3				
Hazelaarstraat - Kersendreef (2)	2							
Kattestraat (8)				5	2	1		
<b>HOEVEWIJK</b>								
Rodekruisplein (64)					17	46	1	
Erf (6)	5	1						
Ter Groenen Boomgaard (62)	22	10	8			20		2
<b>WAREGEWIJK</b>								
Spijker (64)					22	11	31	
Schardauw (89)	4				20	20	45	
<b>CENTRUM</b>								
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>41</b>	<b>8</b>	<b>81</b>	<b>169</b>	<b>90</b>	<b>2</b>
	<b>122</b>				<b>342</b>			
	<b>464</b>							

- 58 garages verspreid over de gemeente;
- ondergrondse garages, staanplaatsen en bergingen te Spijker & Schar dauw, Andries, De Repel en de Brakel
- 6 winkelruimten in 'Schar dauw', waarvan
  - 2 winkelruimten ingericht als buurthuis;
  - 2 winkelruimten ingericht als kantoorruimte;
  - 2 winkelruimten ingericht als dagcentrum voor kinderopvang;

### **Bouwgronden**

Op volgende gronden kan nog worden gebouwd:

#### 1. 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. Gekadastreerd 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 (aankoopprijs 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.

De minnelijke schikking werd uitgevoerd op 8 juli 2021 via de notariaten van Laga Izegem (EGEH), Voet Kortrijk (Regio Wonen Kortrijk) en Vuylsteke Kuurne (NV Paul Huysentruyt). De directeur dient zich aan te melden op het notariaat van Laga. Er werd 103 525,46 EUR overgeschreven naar EGEH waardoor de eigendomstitel van de grond de Pouckeweg terug overging naar NV Paul Huysentruyt.

## 2. Koolakker

Deze bouwgrond met een totale oppervlakte van 2571 m<sup>2</sup>, gekadastréerd 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.

## 3. Kasteelstraat 85 (Katteplein)

Deze bouwgrond met een totale oppervlakte van 689 m<sup>2</sup>, gekadastréerd 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

Het project D&B fase I en de 3 duowoningen, waartoe deze projectgrond werd aangekocht, werden op 6 oktober 2021 voorlopig opgeleverd (cf. infra).

## 1.2. Trajecten verwervingen 2021

### 1. De Nieuwe Vierschaar

EGEH heeft in het najaar van 2020 het aanbod gekregen van Danneels NV voor de aankoop van niet uitgeruste grond van 3 750 m<sup>2</sup>. Voor een private ontwikkelaar was deze grond niet interessant gezien deze gelegen is in woonuitbreidingsgebied. EGEH had laten weten dit te overwegen maar dat er een schattingsverslag diende opgemaakt te worden. Daartoe werd opdracht gegeven aan de Bram Peene, Afdeling Vastgoedtransacties.

Op maandag 22 februari 2021 ontving EGEH het schattingsverslag van Dhr. B. Peene. Het verslag werd integraal digitaal doorgestuurd aan de bestuurders. Uit het schattingsverslag werd de waarde van de grond op 395 000 EUR geschat of ongeveer 105 EUR/m<sup>2</sup>. Op de Raad van Bestuur van 2 maart 2020 werd het schattingsverslag besproken:

- De aankoopprijs van 105 m<sup>2</sup> voor niet-uitgeruste grond was voor EGEH aan de hoge kant. Het ligt in woonuitbreidingsgebied.
- Is er lokaal draagvlak en goodwill binnen het gemeentelijk beleid om in een 'buitengebied' een sociaal woonproject te ontwikkelen. De onzekerheid dat een project niet zal mogen ontwikkeld worden was dus groot.
- De investeringsprojecten en de renovatietrajecten waren voorlopig prioritair en zullen nog heel wat middelen en opvolging vergen. De directie wenste eerst deze operatie uit te zweten. Daarenboven had EGEH nog steeds de Koolakker als strategische grondreserve waar eventueel op korte termijn een project kan ontwikkeld worden (bijvoorbeeld in functie van het BSO).

De Raad van Bestuur van 2 maart 2021 besliste unaniem om niet in te gaan op dit aanbod en Danneels NV werd van deze beslissing op de hoogte gebracht.

### 2. Erf 7

EGEH kreeg van de gemeente Kuurne het aanbod om het pand Erf 7 aan te kopen. Het betreft het pand waar tot de jaren '90 het kantoor gevestigd was van EGEH. In dit verband heeft EGEH ook de VMSW afdeling Vastgoed gecontacteerd met de vraag wat de onderhandelingsmodaliteiten waren voor een SHM in dit verband. Uit dit antwoord bleek:

- dat er geen enkel bezwaar was dat EGEH rechtstreeks onderhandelt met de gemeente Kuurne. Het was wel verstandig dat EGEH over een schattingsverslag kon beschikken.
- Als de gemeente dit pand openbaar verkoopt via Biddit kan een maatschappij ook hier een bod doen.
- Als er een voorkooprecht ten uwen gunste werd opgenomen in de oorspronkelijke akte van verkoop aan de gemeente, kon EGEH uiteraard gebruik maken van dit voorkooprecht
- EGEH kon voor deze aankoop eerst een voorfinanciering (eigen middelen of markconforme lening) krijgen die gedeeltelijk kan omgezet worden in een lening met tussenkomst op het

ogenblik van een gunstig advies voorontwerp. Bij een gunstig advies gunning van de bouwwerken kan de voorfinanciering omgezet worden naar een FS3-lening.

De directie van EGEH beschouwde het pand als een strategisch interessante investeringspiste :

- Het pand kon geïntegreerd worden in de investeringsvisie van EGEH en maakt deel uit van cluster 4.
- De realisatie van een project op het perceel van Erf 7 kon gekoppeld worden aan het huidige investeringsplan van 2021 waar een grondige renovatie werd voorzien voor de 6 woningen van het Erf die op vandaag deel uitmaken van het patrimonium (volledige gevelrenovatie + groepsgewijze stripoefening van de 6 woningen). Deze werken veronderstellen een verhuisbeweging. In die optiek kon EGEH er goed aan doen in eerste instantie een project te realiseren op het perceel van Erf 7. Vervolgens kon de verhuis van de huurders van de 6 woningen Erf naar het project Erf 7 voltrokken worden. Daarna zouden de 6 bestaande woningen grondig kunnen gerenoveerd te worden ter optimalisering van de betrokken scorecards van deze groep van 6 woningen.

In de optiek van de piste dat EGEH rechtstreeks mocht onderhandelen met de gemeente, vroeg EGEH aan de gemeente Kuurne om een schattingsverslag te laten op maken. Op 11 maart 2021 bezorgde B. Peene, instrumenterend ambtenaar van de Afdeling vastgoedtransacties een schattingsverslag aan de directie van EGEH en aan de financieel directeur van de gemeente Kuurne. Het verslag bepaalde de waarde van het pand op € 225 000. De directie van EGEH heeft dan ook de gemeente bevraagd naar de stedenbouwkundige voorschriften. Want bij de aankoop moest ook het grondaandeel in rekening gebracht worden. In functie daarvan overlegden EGEH en de diensten van Kuurne op 29 april 2021, waarbij EGEH liet noteren dat gezien het schattingsverslag EGEH 8 woningen moet kunnen realiseren (grondaandeel en kostprijs).

EGEH, de financieel directeur en het beleid van de gemeente Kuurne onderhandelden een eerste keer op 28 april 2021 over de aankoop van de grond (waarbij de prijs gekoppeld werd aan de projectmogelijkheden op de grond Erf 7). EGEH heeft in die vergadering vooropgesteld de projectmogelijkheden te onderzoeken. In dit kader vroeg EGEH aan architecten Felix & Partners uit Oostende een schets te ontwikkelen voor een toekomstproject binnen de krijtlijnen van D&B 2019. EGEH wenste de grond aan te kopen afhankelijk van het aantal entiteiten die ontwikkeld konden worden op deze grond. In dit verband had Felix & Partners ook een overleg gehad met de stedenbouwkundige ambtenaar van Kuurne op 21 mei 2021. Op 31 mei 2021 zat EGEH opnieuw samen met de gemeente Kuurne en maakte haar standpunt kenbaar. Vertrekkende van de schattingsprijs, kon EGEH enkel maar een aankoop van de grond overwegen indien de sociale huisvestingsmaatschappij er 3 duowoningen (6 entiteiten) kon realiseren. Schepen Ann Messelier nam dit op in het College van Burgemeester & Schepenen.

Op het CBS van Kuurne werd beslist maar 4 woongelegenheden toe te laten op de locatie van Erf 7 en dus geen afwijkingen toe te staan op de densiteit. Het CBS ging de verkoop van erf 7 verder zetten via de Afdeling Vastgoedtransacties via Biddit. De verkoop Erf 7 ging van start op 24/9 voor een instelprijs

van 150 000 euro. De Raad van Bestuur van 6 juli 2021 gaf het mandaat aan de voorzitter en de directeur om voor Erf 7 maximaal 150 000 EUR te bieden in de context van de digitale verkoop via Biddit.

Op dinsdag 23 november 2021 vond de verkoop plaats van het Erf 7. Er was naast EGEH nog 1 kandidaat-koper aanwezig die het minimum bod hadden uitgebracht van 150 000 EUR. De verkoop werd uitgevoerd door B. Peene van de afdeling Vastgoedtransacties op het kantoor van de financieel directeur van de gemeente Kuurne. De andere kandidaat-koper bood meer dan het maximale bod van EGEH (€ 185 000) waartoe Erf 7 aan de andere beroepskoper werd toegewezen.

## **2. Verkoop van woningen aan de zittende huurder**

Dit jaar werd de woning gelegen in de Boomgaardstraat 147 verkocht aan de zittende huurder voor een totale som van 165.000,00 euro.

## **3. 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. Gouden Akker 20 voor een totale verkoopprijs van 169.000,00 euro. De akte werd opgemaakt en verleden door notaris Stefaan Laga uit Izegem.
2. Gouden Akker 12 voor een totale verkoopprijs van 163.000,00 euro. De akte werd opgemaakt en verleden door notaris Stefaan Laga uit Izegem.

Dit jaar werd het kantoorgebouw verhuurd aan de politie Weggevoerdenplein 1 verkocht. Het kantoorgebouw samen met de bovengrondse garages nr 5-6-7-8 werd verkocht voor de prijs van 590.000,00 euro. Daartoe werd door notariaat Aktum uit Waregem een basisakte opgemaakt ter verdeling van de gemene delen en de privatieven. De verkoopakte werd opgemaakt en verleden door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid.







sociale verhuuring van het patrimonium



## V. 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 2021 zijn er wijzigingen in het onderzoeken van een buitenlandse eigendom. Wanneer een huurder een sociale woning huurt, moet hij of zij voldoen aan verschillende voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de huurder geen woning of bouwgrond mag bezitten in binnen- en/of buitenland. Vanaf het werkjaar 2021 kan iedere huisvestingsmaatschappij echter beroep doen op een raamovereenkomst van de VMSW om via verschillende onderzoekbureaus eigendommen in het buitenland te laten onderzoeken.

In onze nieuwsbrief van april 2021 hebben de huurders geïnformeerd over het onderzoeken naar buitenlandse eigendommen.

Huurders die spontaan melden dat ze een buitenlands onroerend bezit hebben, moeten ons hierover zelf de nodige documenten en vertalingen bezorgen. Als we nog ernstige twijfels en meerdere aanwijzingen hebben dat de huurder mogelijk nog andere buitenlandse eigendommen verzwijgt, dan laten we dit nog onderzoeken door een onderzoeksbureau. Hierover is er een procedure uitgeschreven die goedgekeurd is in de raad van bestuur van 12 oktober 2021.

Een tweede wijziging die werd doorgevoerd had betrekking op de opzeg. 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. De erfgenamen kunnen gevraagd worden om de sociale huurwoning te ontruimen. Dit moet gebeuren voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden. De erfgenamen hebben vijftien werkdagen om de woning te ontruimen. Zolang de huurovereenkomst nog niet van rechtswege is beëindigd, moet de erfgenaam de woning nog niet ontruimen.

#### 1.2. Aanpassingen aan het intern huurreglement

In 2021 werd het intern huurreglement aangepast op 02/02/2021 naar aanleiding van de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur naar het Besluit Vlaamse Codex Wonen en Vlaamse Wooncode naar Vlaamse Codex Wonen. Alle artikelnummers werden aangepast.

### 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 2021 zijn:
  - € 25.557,00 voor alleenstaanden zonder personen ten laste;
  - € 27.698,00 voor een alleenstaande gehandicapte;
  - € 38.335,00 , vermeerderd met € 2.143,00 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 voorrangsregels.
3. De optionele voorrangsregels vastgelegd in het intern huurreglement.
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.
5. De verdere werkwijze
6. Lokale toewijzingsreglementen (voor personen met een zorgprofiel en kandidaat-huurders met lokale binding)

### 1.5. Het huurcontract

Het huurcontract 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 2021

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.

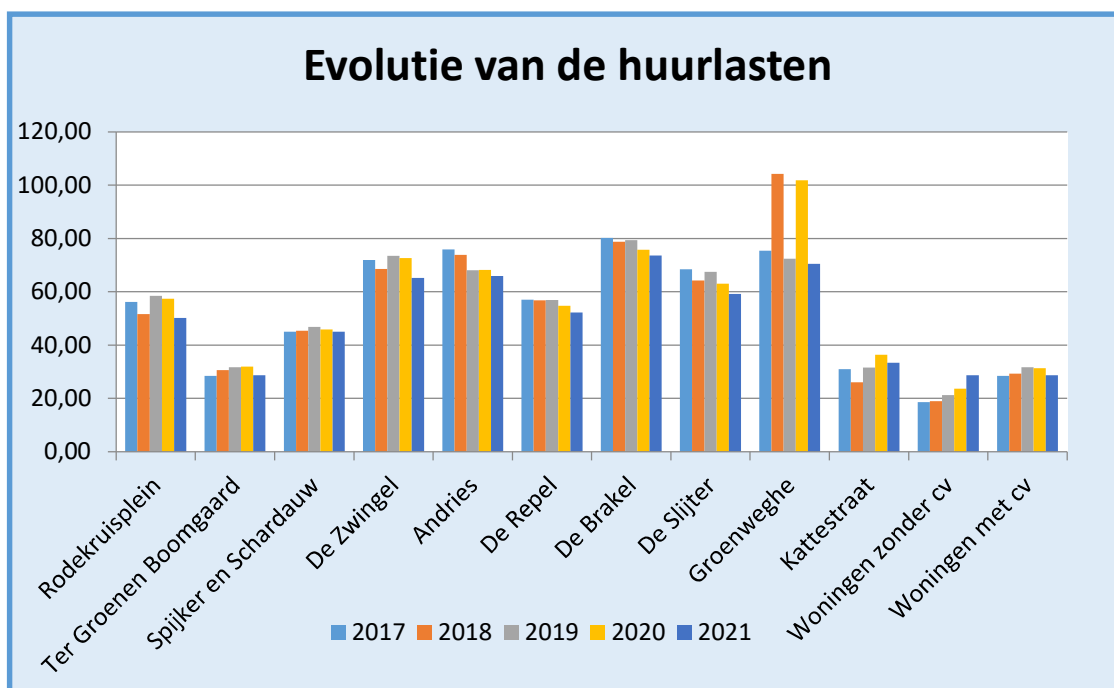
De huurprijs werd berekend op basis van het inkomen, de waarde van de woning (patrimoniumkorting) en het aantal personen ten laste (gezinskorting). Het bedrag werd begrensd enerzijds door een minimale huurprijs en anderzijds door de basishuurprijs. De bovengrens bleef niet langer 1/55<sup>ste</sup> in 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<sup>ste</sup> 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<sup>ste</sup> 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<sup>ste</sup> van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

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

### 3. Evolutie van de huurlasten

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Rodekruisplein</b>	56,17	51,66	58,45	57,38	50,21
<b>Ter Groenen Boomgaard</b>	28,40	30,64	31,64	31,95	28,63
<b>Spijker en Schar dauw</b>	45,06	45,41	46,78	45,91	45,06
<b>De Zwingel</b>	71,90	68,61	73,51	72,60	65,23
<b>Andries</b>	75,92	73,86	68,06	68,19	65,89
<b>De Repel</b>	57,05	56,76	56,94	54,70	52,23
<b>De Brakel</b>	80,20	78,71	79,37	75,71	73,59
<b>De Slijter</b>	68,42	64,24	67,48	63,03	59,24
<b>Groenweghe</b>	75,40	104,25	72,44	101,78	70,52
<b>Kattestraat</b>	30,98	26,06	31,52	36,36	33,31
<b>Woningen zonder cv</b>	18,63	18,89	21,26	23,57	28,63
<b>Woningen met cv</b>	28,40	29,25	31,64	31,36	28,63



## 4. Het huurdersbestand

### 4.1. Gezinsgrootte

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Alleenstaande</b>	272	272	270	262	268
<b>2 personen</b>	96	84	82	89	81
<b>3 personen</b>	38	34	35	36	36
<b>4 personen</b>	21	27	19	19	21
<b>5 personen</b>	25	18	34	29	25
<b>6 personen</b>	18	16	18	20	19
<b>7 of meer</b>	5	7	8	7	7
<b>Totaal</b>	475	468	466	462	457

### 4.2. Gezinstype

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Alleenstaande</b>	272	272	270	262	268
<b>1 Volwassene + bijwoner(s)</b>	4	2	6	4	3
<b>1 volwassene + kind(eren)</b>	48	48	43	47	45
<b>1 volwassene + kind(eren) + bijwoner</b>	5	5	4	6	6
<b>2 volwassenen + kind(eren)</b>	71	77	83	80	79
<b>2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner</b>	6	4	5	4	4
<b>Paar zonder kinderen: 2 volwassenen</b>	69	60	55	59	52
<b>Paar zonder kinderen + bijwoner</b>	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	475	468	466	462	457

### 4.3. Nationaliteit

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Belgische nationaliteit</b>	369	351	348	350	350
<b>Niet-Belgen en E.U. burgers</b>	34	33	32	32	30
<b>Niet-Belgen en niet E.U. burgers</b>	72	84	86	80	77
<b>Totaal</b>	475	468	466	462	457

#### 4.4. Gezinsinkomen

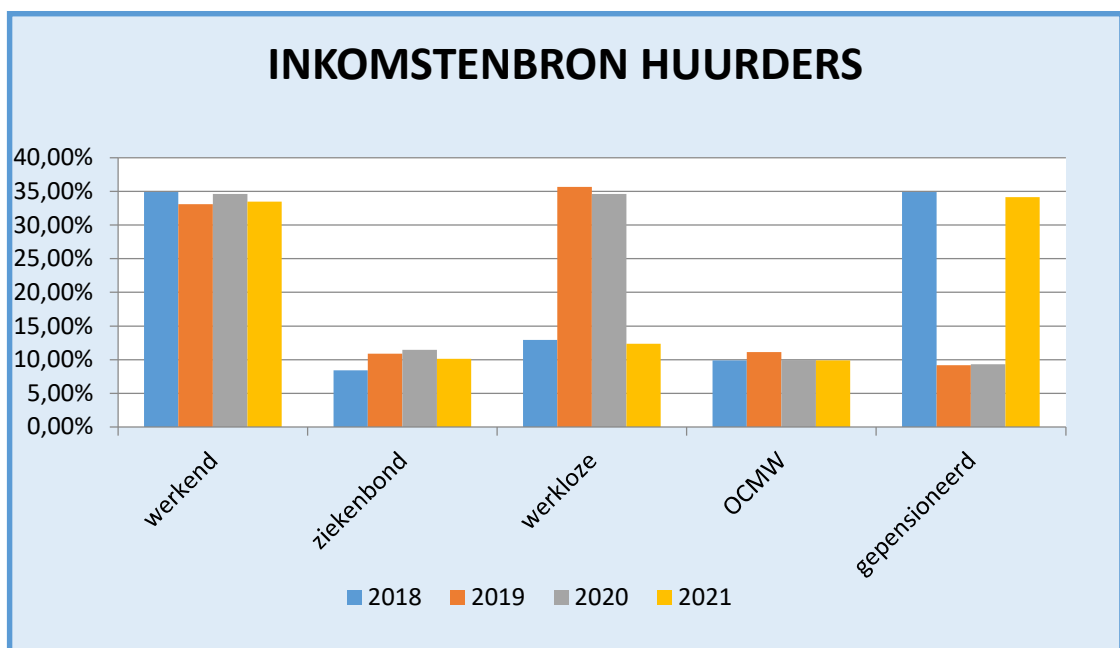
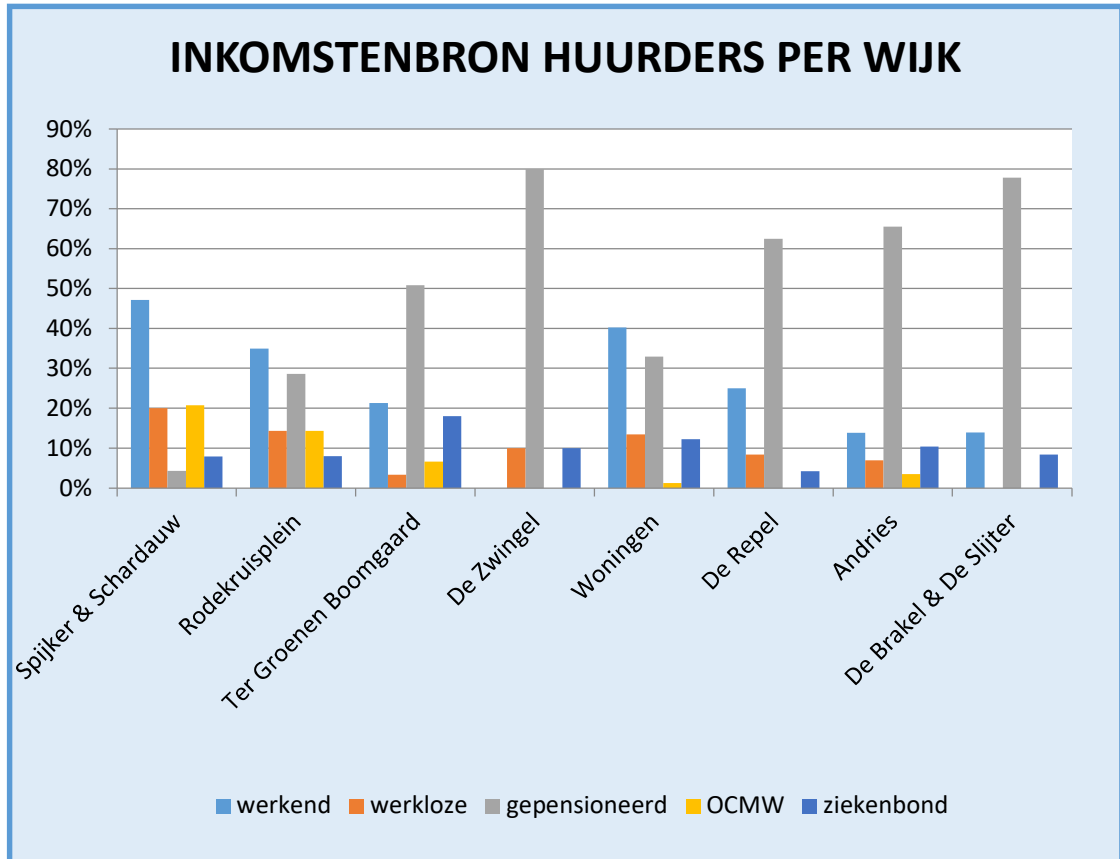
Van	Tot	2017	2018	2019	2020	2021
<b>0,00</b>	<b>4.999,99</b>	13	16	12	3	12
<b>5.000,00</b>	<b>9.999,99</b>	28	24	14	15	22
<b>10.000,00</b>	<b>14.999,99</b>	162	152	152	127	94
<b>15.000,00</b>	<b>19.999,99</b>	157	159	178	194	201
<b>20.000,00</b>	<b>24.999,99</b>	59	64	52	63	70
<b>25.000,00</b>	<b>29.999,99</b>	37	30	37	33	28
<b>30.000,00</b>	<b>34.999,99</b>	10	12	10	14	15
<b>35.000,00</b>	<b>39.999,99</b>	3	5	6	8	10
<b>40.000,00</b>	<b>44.999,99</b>	2	3	1	1	1
<b>45.000,00</b>	<b>49.999,99</b>	1	1	2	2	1
<b>50.000,00</b>	<b>en meer</b>	3	2	2	2	3

#### 4.5. Leeftijd

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Jonger dan 21 jaar</b>	2	3	1	1	2
<b>Van 21 tot 30 jaar</b>	20	16	18	24	35
<b>Van 31 tot 40 jaar</b>	62	63	60	54	44
<b>Van 41 tot 50 jaar</b>	73	71	73	67	63
<b>Van 51 tot 60 jaar</b>	84	79	74	80	79
<b>Van 61 tot 70 jaar</b>	87	90	96	88	90
<b>Ouder dan 70 jaar</b>	147	146	144	148	144
<b>Totaal</b>	475	468	466	462	457

#### 4.6. Sociaal profiel van de huurders

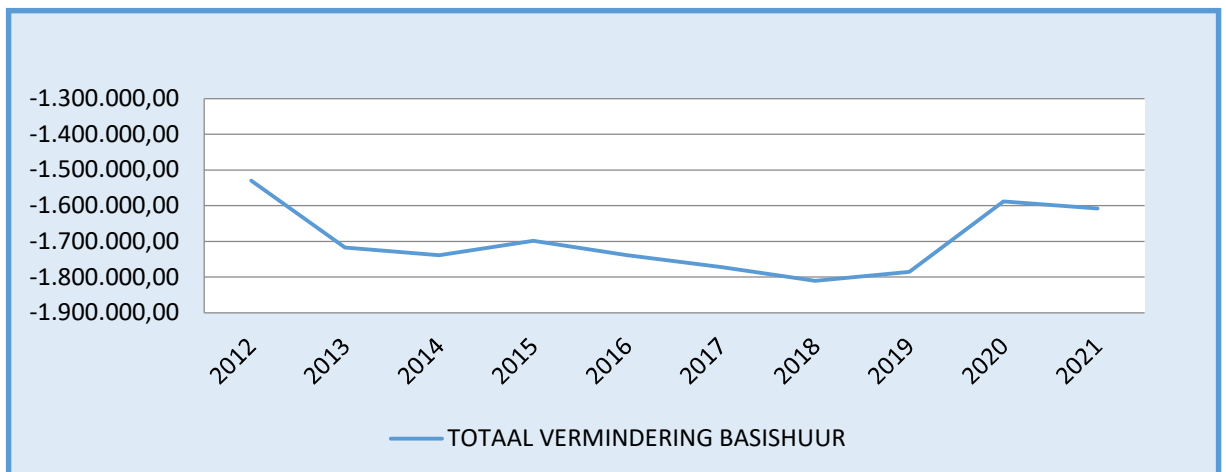
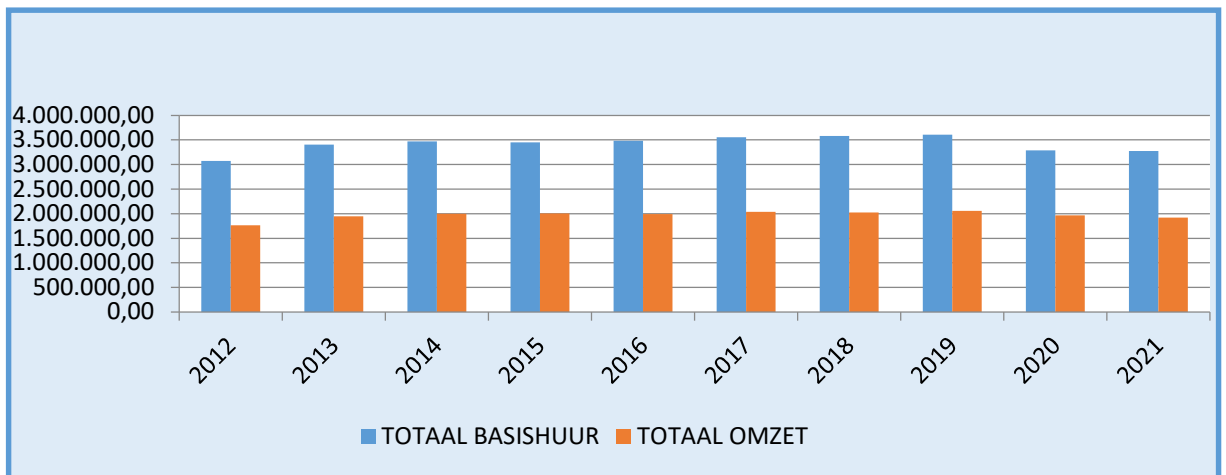
In de volgende grafieken geven wij de inkomstenbron weer van het huurderbestand. De eerste grafiek maakt de vergelijking met de vorige werkjaren. De tweede grafiek verduidelijkt de inkomstenbron in 2021 per wijk.





## 5. Huuropbrengsten

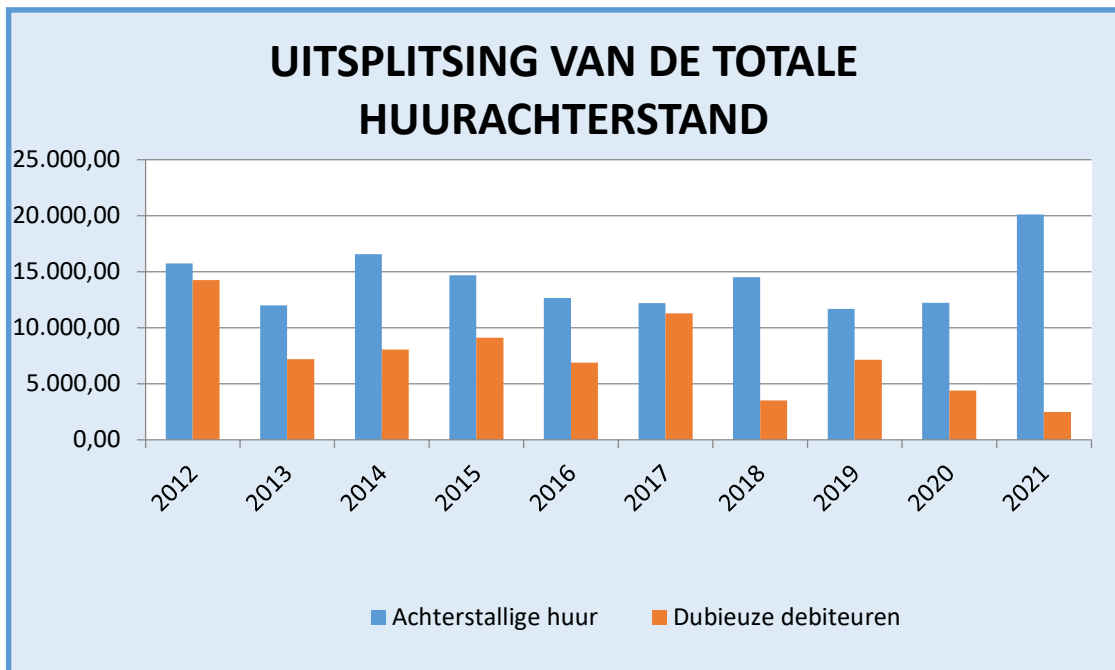
	2018	2019	2020	2021
<b>Basishuur (enkel sociale woningen)</b>	3 412 716,70	3 438 333,62	3 122 343,82	3 132 385,45
<b>Huur garages + commerc. ruimtes</b>	170 757,58	171 627,81	162 901,00	142 912,10
<b>TOTAAL BASISHUUR</b>	<b>3 583 474,28</b>	<b>3 609 961,43</b>	<b>3 285 244,82</b>	<b>3 275 297,55</b>
<b>Verhoging (+)</b>				
<b>Vermindering (-)</b>	-1 706 272,74	-1 744 991,28	-1 475 589,16	-1 507 962,74
<b>Huurverlies door leegstand</b>	-103 880,00	-79 231,00	-112 697,00	-100 010,00
<b>TOTAAL VERMINDERINGEN</b>	<b>-1 810 152,74</b>	<b>-1 785 739,15</b>	<b>-1 588 286,16</b>	<b>-1 607 972,74</b>
<b>Vergoedingen huurlasten en diverse (+)</b>	250 938,43	269 971,33	266 847,74	253 602,77
<b>TOTAAL OMZET</b>	<b>2 024 259,97</b>	<b>2 055 710,48</b>	<b>1 963 806,40</b>	<b>1 920 927,58</b>



In 2021 daalde de omzet met ongeveer 2%, een gevolg van de stijging van de verminderingen op de basishuur enerzijds en anderzijds van de mindere huurinkomsten commerciële ruimtes door de verkoop van het politiekantoor.

## 6. Huurachterstal

	2018	2019	2020	2021
<b>Achterstallige huur</b>	14 509,39	11 680,92	12 223,37	20 105,32
<b>Dubieuze debiteuren</b>	3 513,38	7 136,31	4 377,65	2 478,13
<b>TOTAAL</b>	18 023,17	18 817,23	16 601,02	22 583,45
<b>% huurachterstal tov omzet</b>	0,89%	0,92%	0,85%	1,18%



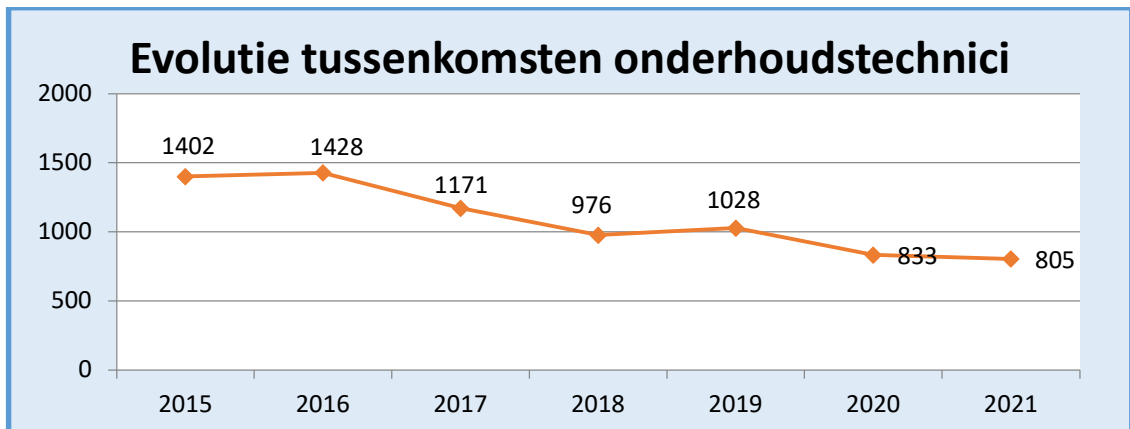
De huurachterstallen zijn in 2021 gestegen in vergelijking met de voorgaande jaren. Naar aanleiding van deze stijging worden de huurders met een achterstal sinds begin 2022 van kortbij opgevolgd door de dienst huurders. Ondanks de stijgende energieprijzen die ongetwijfeld zwaar zullen wegen op de financiële situatie van de huurders, blijft het onze ambitie om de komende jaren de huurachterstallen onder de vooropgestelde drempel (max 1,5% huurachterstal tov omzet) te houden.

## 7. Eigenaarsonderhoud en technisch onderhoud

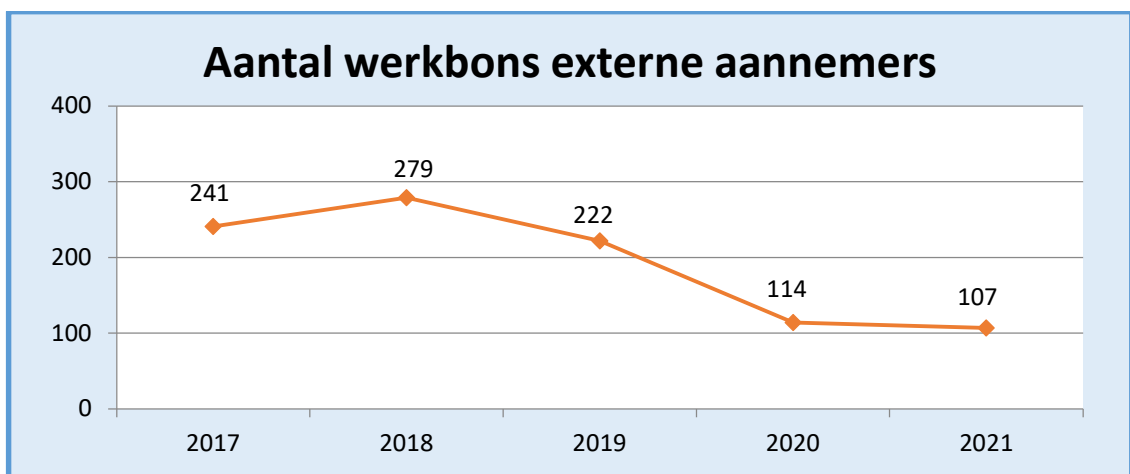
Bij huurschade of technische gebreken komen ofwel de eigen technici ofwel een externe firma tussen. Voor het wettelijk onderhoud en herstellingen aan verwarmings- en sanitair warm waterinstallaties heeft Eigen Gift Eigen Hulp een onderhoudscontract afgesloten met de firma Six (Izegem) voor het volledig patrimonium vanaf 01/10/2019. Dit onderhoudscontract werd voor een eerste maal verlengd op 01/10/2020 en voor een tweede maal op 01/10/2021, de maximale looptijd bedraagt 4 jaar.

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.

Het aantal tussenkomsten van onze eigen technici is gedaald, dit kan verklaard worden omwille van de beperkte bereikbaarheid omwille van covid19 enerzijds. 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.



Er werden zoals andere jaren ook werkbons uitbesteed aan externe firma's. Er werden 107 werkbons opgemaakt voor externe firma's.



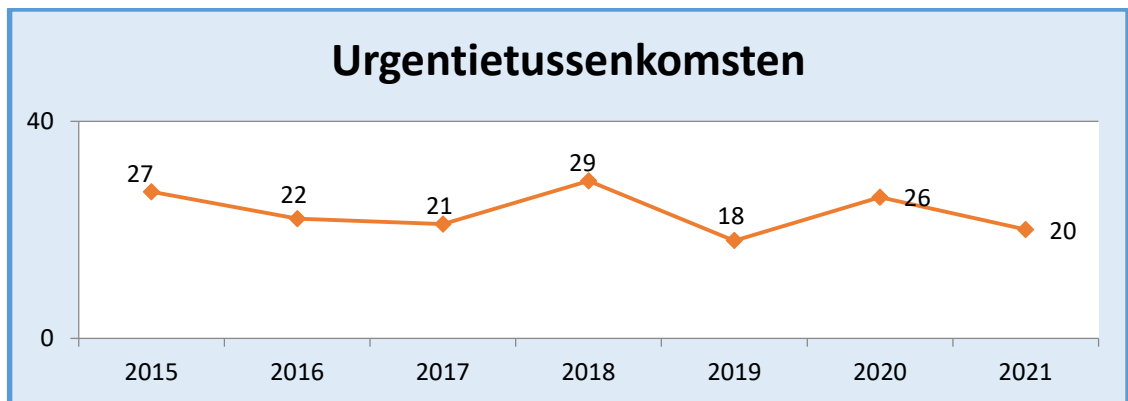
Voor de urgentietussenkomsten werd, gezien de positieve ervaringen in de voorbije jaren dezelfde werkwijze behouden:

De techniker van permanentie is telefonisch slechts bereikbaar binnen bepaalde uren (na de werktijd van 16.00 uur tot 22.00 uur en op zaterdagen, 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 2021 werden 20 urgentietussenkomsten uitgevoerd wat een daling ( - 30% ) van het aantal urgentieoproepen betekent.



## 8. Interne klachtenbehandeling in 2021

### 8.1. Cijfergegevens

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

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegronde/deels gegronde	2
	Ongegronde	0

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgeloste/deels opgeloste	2
	Onopgeloste:	0

### 8.2. Klachtenbeeld 2021

Een huurder heeft klachten over de staat van de woning en de manier waarop er gehandeld wordt vanuit EGEH. De technische meldingen die de huurder heeft zijn: vocht en schimmelproblemen, toilet stuk, douchebak gebarsten, raam sluit niet meer goed en het plafond is naar beneden gekomen. Er is een klacht gekomen van woonwjs.

Een huurder laat via advocaat weten dat er gebreken zijn aan de woning:

De vloertegels van het terras werden opengebroken n.a.v. een lek en werden nog niet teruggeplaatst. Het gebouw is – zeker in de nok – weinig geïsoleerd. Dit zorgt ervoor dat de slaapkamer van mevrouw tijdens de zomer niet leefbaar is, mede doordat de 3 verduisterend dakraamgordijnen (velux in deze nok) totaal kapot zijn. De advocaat verzocht ons nieuwe raamgordijnen te plaatsen, zo mogelijk zelfs met zonwerend effect. Ook in de leefruimte zijn 2 veluxramen waar het vliegenraam kapot is. Vervanging hiervan dringt zich op. Het nieuw verwarmingstoestel dat werd geplaatst, is onvoldoende krachtig om het appartement in de winter te verwarmen

### 8.3. Concrete realisaties en voorstellen

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

Bij de eerste klacht werden alle gebreken opgelost en werd er een conformiteitsattest afgeleverd. Dit na een klacht en rapport van Woonwjs.

Voor de tweede klacht ging de technische dienst langs. Er werd een nieuwe kachel geplaatst.

De terrastegels werden teruggeplaatst. Gordijnen en vliegenraam zijn ten laste van de huurder en EGEH zal deze niet vervangen.

#### 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

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>door de huurder</b>	42	39	46	54	61
<b>door de maatschappij via een gerechtelijke procedure</b>					
uit eigen beweging	0	3	2	1	0
met uithuiszetting	3	1	4	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>52</b>	<b>56</b>	<b>61</b>

### 10. Kandidaat-huurders

#### 10.1. Evolutie van de aanvragen

Aanvragen	2017	2018	2019	2020	2021
Gewone	141	163	171	114	177
Mutaties*	26	59	27	33	14
Totaal	167	222	198	147	191

\* 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). Door alle corona-maatregelen werd de actualisatie van 2021 uitgesteld naar 2022.

## 11. Toewijzingen – nieuwe huurders

Wanneer er een woning ter beschikking komt (wegens opzeg, overlijden, uitzetting,...) wordt deze woning ter verhuur aangeboden aan de eerst gerangschikte kandidaat-huurder op de inschrijvingslijst.

Huurders die een contract tekenden in 2021 worden in de volgende tabellen opgesplitst volgens gezinsgrootte, gezinstype, nationaliteit en leeftijd.

### 11.1. Gezinsgrootte

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Alleenstaande</b>	12	20	10	22	27
<b>2 personen</b>	7	2	10	8	12
<b>3 personen</b>	5	5	6	10	7
<b>4 personen</b>	1	5	2	7	4
<b>5 personen</b>	2	3	3	1	1
<b>6 personen</b>	0	0	1	0	6
<b>7 of meer</b>	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	27	35	32	48	57

### 11.2. Gezinstype

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Alleenstaande</b>	12	20	10	22	27
<b>1 volwassene + kind(eren)</b>	3	0	1	9	8
<b>1 volwassene + kind(eren) + bijwoner</b>	1	5	0	0	1
<b>2 volwassenen + kind(eren)</b>	7	8	13	13	13
<b>2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner</b>	0	2	0	0	1
<b>Paar zonder kinderen: 2 volwassenen</b>	4	0	6	4	7
<b>Paar zonder kinderen + bijwoner</b>	0	0	2	0	0
<b>Totaal</b>	27	35	32	48	57

### 11.3. Nationaliteit

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Belgische nationaliteit</b>	15	19	20	35	37
<b>Niet-Belgen en E.U. burgers</b>	3	3	2	4	8
<b>Niet-Belgen en niet E.U. burgers</b>	9	13	10	9	12
<b>Totaal</b>	27	35	32	48	57

#### 11.4. Leeftijd

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Jonger dan 21 jaar</b>	3	1	1	1	2
<b>Van 21 tot 30 jaar</b>	1	6	5	12	15
<b>Van 31 tot 40 jaar</b>	5	7	10	12	8
<b>Van 41 tot 50 jaar</b>	4	3	7	2	11
<b>Van 51 tot 60 jaar</b>	5	11	7	7	713
<b>Van 61 tot 70 jaar</b>	6	2	0	6	6
<b>Ouder dan 70 jaar</b>	3	5	2	8	2
<b>Totaal</b>	27	35	32	48	57





strategische trajecten in 2021



## VI. Strategische trajecten in 2021

---

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 2021 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 Visitatieoefening 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.

### 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 SHM's in het kader van een fusieoefening. 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 gespreken 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, Schepenen 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 opvolging van het fusietraject 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 werd verder voorbereid in 2021. In deze context diende het enge fusietraject tussen Eigen Haard Zwevegem en Eigen Gift Eigen Hulp Kuurne verlaten te worden en diende aandacht besteed te worden aan het traject tot de vorming van een woonmaatschappij.

In dit bestek volgt een chronologische benadering van het schaal vergroterend traject in 2021 (cf. bestuursverslagen 2021).

- De Raad van Bestuur van 1 december 2020 keurde de LOI en de retroplanning van een fusieoperatie goed. Bedoeling was begin 2021 een voorbereidende werkgroep (met toevoeging van notaris en revisor) te installeren die de verdere voorbereiding van het fusietraject verder uitwerkte. De voorzitter van EGEH contacteerde de voorzitter van EHZ om het voorbereidend overleg in de schoot van de stuurgroep te activeren op grond van de bespreking in de Raad van Bestuur januari 2021.
- Door de voorzitter van EGEH en EHZ werd beslist om de voorbereidende fusiegesprekken terug op te starten op woensdag 17 februari 2021. De voorbereidende werkgroep werd uitgebreid met een notaris en revisor (EHZ en EGEH deden een beroep op dezelfde revisor).

- In de loop van maart 2021 kwam de voorbereidende projectgroep samen op 3, 10, 17, 21 en 28 maart 2021. Eveneens werd het engagement aangegaan om voor het zomerverlof 2021 een financiële consolidatie te laten opmaken van de financiële meerjarenplanningen van beide shm's.
- Betreffende de vorming van woonmaatschappij was er in maart 2021 nog niet veel duidelijkheid. Er was het goedgekeurde decreet betreffende de woonmaatschappijen. De VVH won juridisch advies in aangezien de vorming van de woonmaatschappij op meerdere punten juridisch niet evident leek. De criteria (en de uitzonderingen) waar de woonmaatschappij moest aan voldoen waren in de loop van maart 2021 nog niet volledig duidelijk. Het traject stond wel geagendeerd op het Lokaal Woonoverleg van 12 maart 2021, waar de vertegenwoordigers van het Team Lokale Besturen Agentschap Wonen Vlaanderen het traject hebben toegelicht. Uit die toelichting bleek nog steeds veel onduidelijkheid.
- Op 30 maart 2021 vond een digitaal info-overleg plaats voor de medewerkers van Eigen Gift Eigen Hulp en Eigen Haard Zwevegem met een stand van zaken over het performantiedecreet en het decreet Woonmaatschappijen.
- Op 7 juni 2021 vond een eerste overleg plaats in EHZ met een door het personeel samengestelde vertegenwoordiging (2 medewerkers EHZ en 1 medewerker EGEH). Tijdens dit overleg werd een stand van zaken gegeven binnen de wettelijke kaders (performantiedecreet en decreet woonmaatschappij) en werd ook een eerste reflectie georganiseerd betreffende de toekomstige processen die van belang zijn in een groter schaalverband. Het lag in de bedoeling deze oefening verder te zetten in het najaar van 2021 omdat er vanuit beide maatschappijen veel belang werd gehecht aan de optimale betrokkenheid van de medewerkers in het fusieproces. Los van de wettelijke context, werd geopteerd voor een zo optimaal mogelijke cultuur van betrokkenheid.
- Op het overleg met de directeurs West-Vlaanderen midden juni 2021 bleek alvast dat er voor de vorming van de woonmaatschappijen door vele partijen een beroep zal gedaan worden op de uitzondering, zowel binnen het werkingsgebied als op het niveau van de referentieregio's. In het ontwerp van decreet van december 2020 werd een uitzonderingsclausule voorzien. De vraag is echter hoe breed toepasbaar dit zal toegepast worden bij de vorming van de woonmaatschappij.
- In het kader van het decreet Woonmaatschappij werd van de lokale besturen een voorstel verwacht met betrekking tot de vorming van de woonmaatschappij. De lokale besturen dienden een voorstel van werkingsgebied te formuleren. Ter voorbereiding van het voorstel van het lokaal bestuur werd in het kader van de woonmaatschappij volgende overlegmomenten georganiseerd:
  - 18 augustus 2021: overleg met de facilitator en de woonactoren uit de referentieregio in het kader van de woonmaatschappijen;
  - 2 september 2021: Lokaal Woonoverleg in het kader van een advies aan het lokaal bestuur in functie van voorstel lokaal bestuur woonmaatschappij.

- De voorbereidingen met het notariaat Denys, Vanden Daelen & Denys uit Zwevegem werden volop opgestart in het kader van een fusie door overname. De eigendomstitels van het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp werden verzameld. De titels die in het archief te vinden waren, werden door Eline Deblauwe aan notarieel medewerker K. Blancke bezorgd. De eigendomstitels die we ontbeerden werden vanuit het notariaat aangevraagd bij het Rijksarchief van Gent. Qua timing wenste het notariaat alle eigendomstitels te verzamelen voor het zomerverlof 2021 en alle eigendomstitels en beschrijvingen van de goederen te bundelen in het voorontwerp van fusieakte. In het najaar van 2021 wenste het notariaat de bodemattesten te verzamelen en de nodige opzoekingen te verrichten in functie van de fusieakte. Het notariaat laat alvast weten dat ze momenteel de vooropgestelde timing halen.
- Op 17 september 2021 vond in functie van de Woonmaatschappij werd een bovenlokaal woonoverleg plaats tussen Kuurne, Avelgem, Spiere-Helkijn en Zwevegem. Vanuit de betrokken gemeentebesturen was men het voorstel van werkingsgebied (dat ingediend moest worden tegen uiterlijk 31/10/2021) met de 4 gemeentes gezamenlijk aan het voorbereiden, met in begrip van de motivatie van de uitzondering (niet aanpalende ligging van Zwevegem en Kuurne). Een nota met het voorstel en de motivatie van de uitzondering lag ter bespreking voor met de verschillende actoren. Het voorstel moest ingediend worden via een model aanvraagformulier van het Agentschap Wonen Vlaanderen en moest een gemeenteraadsbesluit bevatten betreffende de afbakening van de werkingsgebieden voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij (Gemeenteraad Kuurne oktober 2021).
- Op 29 september 2021 adviseerde een extra Raad van Bestuur van EGEH positief betreffende het voorstel van werkgebied (Kuurne, Zwevegem, Avelgem en Spiere-Helkijn) zoals voorgesteld door de betrokken lokale besturen op het Bovenlokaal Woonoverleg van 17 september 2021. Het positief advies werd digitaal overgemaakt aan de lokale wooncoördinator van Kuurne. Het positief advies van EGEH (als woonactor) diende geïntegreerd te worden in het voorstel dat de betrokken lokale besturen moeten indienen uiterlijk 31/10/2021.
- Vanaf oktober 2021 werd de voorbereiding van de fusie on hold gezet. Het uitblijven van een antwoord op de aanvraag van het werkingsgebied vanuit de Vlaamse Regering werkte remmend op de vorming van een fusiemaatschappij (als op te richten nieuwe vennootschap van waaruit de woonmaatschappij vorm moet krijgen). Het had weinig zin om operationele voorbereidingen te treffen als er nog geen zekerheid is over de politiek-strategische beslissing met betrekking tot het te vormen werkingsgebied (goedkeuring van de uitzondering): een fusieoperatie met Eigen Haard Zwevegem had pas zin als het voorgestelde werkingsgebied door de 4 gemeentes werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
- Het voorstel werkingsgebied werd vanuit de 4 betrokken lokale besturen doorgestuurd naar het Agentschap Vlaanderen voor de uiterlijke datum van 31/10/2021. Voorts werden verdere stappen in het fusieproces uitgesteld tot op het moment dat de formele beslissing gekend is van de Vlaamse

Regering in verband met de vorming van de woonmaatschappij Zwevegem-Kuurne-Avelgem-Spiere-Helkijn. Indien de Vlaamse Regering niet akkoord zou gaan met het voorstel van de 4 lokale besturen in het kader van het decreet en de uitzonderingsmogelijkheid waren alle fusievoorbereidingen en dienaangaande kosten voor niets geweest. Het leek beter de beslissing van de Vlaamse Regering af te wachten. De beslissing betreffende de bepaling van de werkingsgebieden stond geprogrammeerd op de Vlaamse Regering van 17 december 2021. Ze werd echter uitgesteld en over het kerstverlof getild naar 2022. Het traject ter vorming van de woonmaatschappij zal in 2022 verder gezet worden.

## 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 2021 verder ontwikkeld wat uitmondde in een jaarplan EGEH 2021. 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 2021. 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 2021 vertrekt vanuit en bouwt verder op het jaarplan 2020.
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 2 maart 2021 werd het jaarplan 2021 in een definitieve vorm gegoten na overleg met de personeelsgroep, waarin de verantwoordelijkheden en de timing werden vastgelegd. Het jaarplan 2021 omvatte 66 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 2021. Dat betekende de realisatie van 49 doelstellingen. Niet-gerealiseerde doelstellingen kunnen dan, samen met nieuwe verwachtingen, de basis vormen voor het jaarplan 2022 (cyclisch proces). De Raad van Bestuur van 2 maart 2021 keurde het jaarplan 2021 goed.



Eigen Gift Eigen Hulp vzw  
Vzw - Eigen Gift Eigen Hulp  
E-8520 Aarschot  
T +32 (0) 14 24 14 14  
Fax +32 (0) 14 24 14 14  
www.eigen-gift-eigen-hulp.be

### **JAARPLAN EIGEN GIFT EIGEN HULP 2021** **'66 doelstellingen voor de toekomst'**



*R. Vandeveldre*  
*(Directeur EGEH)*

Voorjaar 2021

Het ontwerp van het jaarplan 2021 maakte integraal deel uit van het jaarplan EGEH 2021 door de formulering van de strategische doelstelling VI, operationele doelstelling 2 : 'De realisatie van een definitief strategisch jaarplan 2021 (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 2021 bleken op 31 december 2021 52 van de 66 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 door de federale maatregelen naar aanleiding van COVID-19.

### 3. Strategisch renovatie- en investeringstraject in 2021

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

Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we naar het jaarverslag van 2020. In dit bestek hernemen we enkel de conclusie van de Visitatiecommissie: ***“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.”***

In 2021 maakte Eigen Gift Eigen Hulp werk van de verdere implementatie van haar investerings- en onderhoudsplan (cf. infra.).

#### 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 kasstroom-analyse) 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 in september 2021 samen met dhr. K. Withouck (financieel adviseur VMSW) in functie van de opmaak van de jaarlijkse tienjarenplanning. 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. Deze stappen werden in 2021 verder vorm gegeven.
- 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 en de toekomstige investeringsplanning. 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 en patrimonium:** 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 verder aangewend in het kader van de finaliteit van Eigen Gift Eigen Hulp (liquiditeitsbuffer in functie van het investeringsbeleid). In die optiek werd in 2021 ook het kantoor Andries verkocht aan Politiezone Vlas in functie van de politionele dienstverlening in Kuurne.
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 Subsidie Sloop en Infrastructuur) te optimaliseren door ook het lokaal draagvlak te bewaken (een SSI-subsidie doet ook een beroep op financiële engagementen van de lokale overheid).
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. Ook het project Spijker & Schardauw wordt een duurzaam vervangingsbouwproject met een zoektocht naar een optimale duurzaamheid.
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 - momentopname).
9. **Bij het realiseren van nieuwe projecten moet men waar mogelijk oog hebben voor de aanwezigheid van diensten of welzijnsorganisaties:** in het project van Spijker en Schardauw werd het behoud van buurthuis, kinderopvang, enz. meteen mee opgenomen. Deze bouwsteen werd ook in 2021 door SBA (Stéphane Beel Architecten Gent) in het voorontwerp verder meegenomen dat in de 2021 op de meerjarenplanning van VMSW kwam te staan.
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 (cf. jaarplan 2021 – doelstellingen 16, 17 en 18).

- 11. Financiële toetsing van de onderhoudsplanning (onderhoudsplan van minstens 5 jaar):** betreffende de onderhoudsplanning werden in 2021 geplande werken uitgevoerd (boekhoudkundige voorzieningen) en werden in functie van het herstellingsbeleid (niet te voorzien en te plannen) budgetten opgemaakt. Deze budgetten volgen uit een actieve begrotingspolitiek, gericht op het opvolgen en optimaliseren van de kostenstructuur in het algemeen en de onderhoudskosten van EGEH. (cf. FiGi-ratio en kostenbeheersingsratio).
- 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). Omwille van de coronamaatregelen hebben deze participatiemomenten in 2021 niet plaatsgevonden.

Het operationaliseren van een plan is een tijdrovend en cyclisch proces dat periodiek bijgestuurd wordt. In 2021 werd verder werk gemaakt van de verdere voorbereiding van de afgebakende investeringsprojecten. Deze voorbereidingen zullen geduid worden binnen de ontwikkelde clustervisie.

### 3.3. Verdere ontwikkeling van de clustervisie in 2021

#### **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 kwam in 2021 op de meerjarenplanning (MJP) van de VMSW. De basisaanbesteding en de omgevingsvergunning worden in 2022 verder voorbereid in functie van de korte termijnplanning van de VMSW (KTP). Opstart van fase I is voorzien in het voorjaar van 2024 (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 hebben we ontegensprekelijk ons 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. Binnen de regio van het centrum ligt het in de bedoeling om het nieuwbouwproject De Vlastuin tegen begin 2024 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). D&B fase I werd in 2021 opgeleverd.

### **CLUSTER 4 – Hoevewijk.**

Deze wijk omvat het recent gerenoveerde Rodekruisplein, de woonwijk Ter Groenen Boomgaard en het Erf. Het eerste complex vergt in de nabije toekomst geen grote investeringskost. De woningen voor het Erf en Ter Groenen Boomgaard worden behouden, maar zullen de komende jaren binnen de renovatieplanning behandeld worden. 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 2021**

Voor 2021 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 -en hersteltrajecten in het patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp (groot onderhoud en herstel)**

#### **B.1.a. Onderhoudsplanning Eigen Gift Eigen Hulp 2021: grote onderhoudswerken**

In 2021 werd verder vorm gegeven aan de onderhoudsplanning. 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. Schilderen gemene delen (Cluster 2 – Centrum)



Uitvoerder: Gebroeders Reynaert  
Einde der werken: oktober 2021  
Kostprijs: € 5 610,00 excl. BTW  
Gunning van de werken: RvB 4 mei 2021

### 2. Grote onderhouds- en renovatiewerken Schardauw 58 (in functie van herverhuring) (Cluster 1 – Spijker & Schardauw)



Uitvoerder: Lutin Niels keukenkasten  
Einde der werken: juni 2021  
Kostprijs: € 658  
Gunning van de werken: budgetlijn Dienst Woningen

### 3. Herstellingswerken CV's gelijkvloerse appartementen TGB (Cluster 4 –Hoevewijk) (cf. EGEH vs. Arkas Deneckere W104.992X)



Einde der werken: voorjaar 2022  
Uitvoerder: Six  
Kostprijs: € 17 051,43


#### 4. Hazelaarstraat 14: vervanging vinyl en keuken

Op vraag van onder meer het woonloket van de gemeente Kuurne werd in het najaar een huisbezoek 2020 ingepland door de directeur en Tom Desmet (Dienst Woningen). Desondanks het feit dat deze woning verkocht zal worden, werd geoordeeld dat de keuken en de vinyl wel degelijk aan vervanging toe zijn om de kwaliteit voor de huurder in voldoende mate te garanderen. De huurder zal er met zijn groot gezin langere tijd verblijven. EGEH had geen geschikt aanbod voor de betrokken huurder en in overleg met de lokale wooncoördinator besliste EGEH haar verantwoordelijkheid opnemen.

	<p>Uitvoerder: Niels Lutin BVBA Einde der werken: oktober 2021 Kostprijs: € 6422,00 excl. BTW Gunning van de werken: RvB 5 januari 2021</p>
---	---

#### 5. Vervanging CV-ketels De Zwingel (cluster 2 – Centrum)

In het kader van het geconsolideerd investeringsplan werd de vervanging van de kachels in De Zwingel opgenomen in 2021 (11 kachels). Deze vervanging werd gefinancierd met FS-3.

	<p>Uitvoerder: Sanitair Coornaert Einde der werken: december 2021 Kostprijs: € 25 850 excl. BTW Gunning van de werken: RvB 6 april 2021</p>
---	---

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

In 2020 werden reeds tal van trajecten tot een goed eind gebracht (cf. jaarverslag 2020):

- Onderhoudscontracten liften patrimonium Rodekruisplein;
- Raamcontract elektrische keuringen;
- Raamcontract repetitieve elektriciteitswerken;

In 2021 werd werk gemaakt van:

- Een geconsolideerd investeringsplan (2022-2031): verder bouwend op traject 2020

De dienst woningen en de directie hebben in het najaar 2021 het traject geactualiseerd ter bepaling van de toekomstige renovatie- en onderhoudstrajecten in EGEH. Het doel was de grote lijnen van een geconsolideerd investeringsplan te bepalen waarbij de investeringsprojecten, de renovatie- en onderhoudstrajecten in een tienjarenplanning werden gegoten. Daarbij zijn de eerste jaren cruciaal omdat die planning zo optimaal mogelijk wordt uitgevoerd.

Het plan wordt daarbij gekoppeld aan het bestemmeningsplan van het patrimonium en aan de criteria van de Scorecard (doel is 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 2022-2031. Daarbij werd bewust gestreefd naar de optimalisering van de scorecards van het patrimonium met positieve gevolgen in het kader van de huurschatter.

Het 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-tussenkomst).
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 2021 werd het voorontwerp van geconsolideerd investeringsplan afgewerkt. Het lag ter goedkeuring voor aan de Raad van Bestuur van 12 januari 2022. Bedoeling is het strategisch uitgetekende technische beleid vorm te geven vanuit het goedgekeurde investeringsplan (cf. jaarverslag 2022)

- Raamcontract Elektrische installaties:

In het kader van het geconsolideerd investeringsplan werd voorzien in de vervanging van de elektrische installaties van 18 entiteiten in 2021.

Ter voorbereiding van deze vervanging werd vanuit de Dienst Woningen een bestek opgemaakt "Raamcontract voor op punt zetten van elektrische installaties en uitvoeren elektrische keuringen".

Een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd op basis van het bestek georganiseerd. De volgende partijen werden op 08/03/2021 elektronisch



aangeschreven door EGEH: Declerq Curd uit Kuurne, Elektro Blondeel uit Kuurne, AC-Lighting uit Kuurne, Six bvba uit Izegem, MM Elektro uit Heestert. Na rekenkundige controle bleken MM Elektro en AC-Lighting de economisch meest gunstige en de offertes waren volledig en conform.

De Raad van Bestuur van 4 mei 2022 besliste om de opdracht te gunnen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offertes MM Elektro Heestert en AC-Lighting uit Kuurne (als reserve). Op basis van deze beslissing werd vorm gegeven worden aan de uitvoering van het onderhoudsplan (waarin deze werken waren opgenomen, wetende dat deze werken van groot belang zijn in functie van de veiligheid binnen het patrimonium van EGEH en de nodige attesteringen in dit verband).

- Raamcontract poetsen gemene delen appartementsgebouwen:

EGEH diende het contract van vzw Bik opnieuw aan te besteden. VZW Bik liet ondertussen weten dat deze dienst stopgezet wordt. Vanuit de Dienst Woningen werd een bestek opgemaakt met name "Raamcontract poetsen gemene delen in appartementsgebouwen te Kuurne verhuurd door Eigen Gift Eigen Hulp". In haar zitting van maart 2021 werd het bestek goedgekeurd. Op basis van het bestek werden een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking georganiseerd. De volgende poetsfirma's werden op 08/03/2021 aangeschreven door EGEH: Cleaning Demine bvba uit Dadizele, De Waak uit Kuurne, Smile cleaning uit Harelbeke, Johfra Cleaning uit Lauwe.

Op 30 maart 2021 ontving EGEH 3 offertes voor 22 poetsbeurten per jaar in 7 gebouwen (De Hoeve, De Zwingel, Andries, De Repel, De Brakel, De Slijter en blok 6 Spijker & Schardauw). Na rekenkundige controle bleek Johfra Cleaning de economisch meest gunstige. De offerte was volledig en conform. De Raad van Bestuur van 6 april 2021 besliste om de opdracht te gunnen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offerte van Johfra Cleaning uit Lauwe voor een bedrag van 13.640,00 EUR excl. BTW. Het nieuwe contract ging in op 3 mei 2021.

- Raamcontract EPC:

Voor een raamcontract 'Opmaken EPC's in het patrimonium van EGEH' werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking georganiseerd. De opdracht voor deze opdracht wordt op 750 EUR geraamd, meer BTW. De volgende partijen werden op 10/03/2021 elektronisch aangeschreven door EGEH: ACA VZW, G. Staelens, Loyson Consult en BTV. EGEH ontving op grond van deze procedure 3 offertes. Na rekenkundige controle blijkt Aca vzw de economisch meest gunstige. De offerte was volledig en conform. De Raad van Bestuur van 1 juni 2021 besliste de opdracht te gunnen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offerte van ACA vzw Roeselare. Op basis van deze beslissing kon vorm gegeven worden aan de uitvoering van het onderhoudsplan waarin deze werken werden

opgenomen. Deze werken zijn van een groot belang in functie van de veiligheid binnen het patrimonium van EGEH en de nodige attesteringen in dit verband.

- Herstel CV's Ter Groenen Boomgaard; cf. jaarverslagen 2017-2020

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

Op 17 augustus 2021 ontving EGEH via haar raadsman P. Dewaele een reactie van ir. Bart Vandenameele namens Arkas op het voorstel van EGEH tot minnelijke schikking (voorstel dateerde van november 2021!). De raadsman vroeg aan EGEH nogmaals het bedrag te verduidelijken in fase I. Op basis hiervan zou hij trachten nog een definitieve minnelijke schikking tot stand te brengen. Uit de boekhouding van EGEH bleek dat EGEH bij Deneckere nog een openstaand saldo had van 17.969,17 euro en bij Arkas 7.308,40 euro. Dit waren bedragen dat zij aan ons gefactureerd hadden maar waarvan we dus de betaling ingehouden hadden in afwachting van een minnelijke schikking.

Op 1 september 2021 hadden directeur een samenvattende nota bezorgd aan de raadsman met in begrip van een verduidelijking van het bedrag in fase I. Na berekening claimt EGEH 19 927,52 EUR van de tegenpartij. De raadsman heeft deze herberekening gecommuniceerd aan ir. Bart Vandenameele en vroeg een finaal concreet regelingsvoorstel tegen uiterlijk 1 oktober 2021. De directeur had aan de raadsman namens EGEH laten weten dat we het dossier wensten af te sluiten uiterlijk 31 december 2021, met een tussenkomst van de tegenpartijen enerzijds dan wel via een niet-uitvoeringsexceptie door EGEH. De directeur had aan de raadsman volgende strategie voorgelegd:

- De termijn voor een regelingsvoorstel werd beperkt tot 1 oktober 2021.
- Een enige aanvaardbare regeling voor EGEH was een eventuele tussenkomst van Arkas (via Bart Vandenameele) en de schrapping van de boekhoudkundige vordering van 7 308, 40 EUR.
- Indien er geen tussenkomst was op 2 oktober 2021 werd aan de raadsman van EGEH de opdracht gegeven over te gaan tot de niet-uitvoeringsexceptie om zowel ten aanzien van Arkas als Deneckere de betaling van de openstaande factuursaldi te weigeren.

De Raad van Bestuur van 7 september 2021 keurde de gepresenteerde strategie unaniem goed. In december 2021 gingen de bestuurders elektronisch akkoord met een voorstel tot minnelijke oplossing en bijgevolg de betaling van het verschil (2 691,40 €) te aanvaarden en dit 'tot slot van alle rekeningen'. De raadsman van EGEH had de saldobetaling van Euromaf reeds ontvangen en maakte dit bedrag van 2691,60 euro begin 2022 over op rekening van EGEH. Daarmee meldde de raadsman dat het dossier kan worden afgesloten. De openstaande vorderingen van EGEH aan Arkas konden in de boekhouding afgeboekt worden. Samen met het openstaande saldo aan Arkas van 7.308,40 euro, kon er een schadevergoeding van 10.000 euro ingeboekt worden.

## **B. Herstellingen CV's TGB in 2021**

In het jaarverslag 2020 werd toegelicht dat EGEH op 23 januari 2020 een verslag van Six BVBA ontving. Daaruit bleek dat ten gevolge van de slechte uitvoering van Arkas en Deneckere alle leidingen tussen de wisselaar en de aansluiting vloerverwarming reeds lek 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 had voor een duurzaam herstel een offerte opgevraagd in het kader van een minnelijke schikking met Arkas/Deneckere. Want finaal moesten de huurders wel over de nodige kwaliteit beschikken (warm water), los van kosten en een juridische geschil en verantwoordelijkheid. In de offerte was er sprake van noodzakelijk herstellingen in 30 woningen. De offerte bedroeg €24.991,54. Na onderhandeling met Six BVBA werd deze offerte gereduceerd tot € 17 051,43. Six communiceerde in het najaar van 2020 de werken op te starten.

In de loop van 2021 werden herstellingen uitgevoerd aan 24 woningen voor een bedrag van € 13 105,74.

### **B.3. Implementatie van het investeringsplan: voorbereiding investeringsprojecten in 2021**

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: voorjaar 2024**

**Projectstatus:**

- **Stedenbouwkundige voorstudie: goedgekeurd door de VMSW**
- **Projectstatus: Project staat op de projectenlijst en voorontwerp bouw op meerjarenplanning VMSW (dossier infra is nog in voorbereiding en staat nog niet op de meerjarenplanning)**



- De stuurgroep van Spijker & Schardauw zal van start ging op vrijdag 8 januari 2021 (samenkomst zeswekelijks). De werkgroep werd samengesteld uit vertegenwoordigers van de VMSW, de gemeente Kuurne, EGEH en het architectenbureau SBA Gent. Deze eerste stuurgroep bereiden een persbericht voor om SBA als definitief ontwerpteam aan te kondigen. Het doel van de stuurgroep was de voorbereiding van het voorontwerp fase I tot IV, met als eindpunt de indiening van een programmatieaanvraag voor de meerjarenplanning op de BECO van 26 oktober 2021.
- In de schoot van de stuurgroep werd een projectgroep opgericht met vertegenwoordigers van EGEH, SBA en de VMSW. Deze projectgroep kwam de eerste keer samen op 22 januari 2021 met toevoeging van de lokale wooncoördinator. De voorbereiding van het ontwerp werd opgestart met onder andere een eerste bespreking betreffende de typologieën, de bouw van gemeenschappelijke voorzieningen, de omgevingsaanleg en een overzicht van de adviesinstanties en de dossierstukken in het kader van de vergunningsprocedure.
- Op 1 februari 2021 vond ook een voorbereidend overleg plaats ter voorbereiding van een persmoment en persbericht met vertegenwoordigers van EGEH, SBA en de gemeente (burgemeester en Schepen van Wonen). Het persmoment vond plaats op 19 februari 2021 om 14u en werd gekoppeld worden aan een fotomoment. Het persmoment leidde tot een artikel in de Krant van West-Vlaanderen, Het Laatste Nieuws en het Nieuwsblad. Op WTV was er een reportage over het persmoment.
- In overleg tussen SBA en EGEH werd ook een contract opgemaakt voor de ontwerpopdracht. Het contract was gebaseerd op het VMSW-model. Het werd ook afgetoetst bij de VMSW, maar is een bevoegdheid van de SHM. Het ontwerp van contract werd door de Raad van Bestuur van 2 februari 2021 goedgekeurd.
- Op 12 maart 2021 vond een lokaal woonoverleg plaats in de gemeente Kuurne. Op het LWO werd de lokale woontoets positief geadviseerd en de gemeente Kuurne verklaarde zich op 23 maart 2021 akkoord met het vervangingsbouwproject en engageerde zich tot de overname van het publiek domein. Deze positieve lokale woontoets is een voorwaarde om te kunnen genieten van de SSI-subsidie). Ook de sectorarchitect keurde op 9 maart 2021 de renovatietoets goed waardoor het project in maart 2021 op de projectenlijst van de VMSW kwam te staan.
- De infovergadering project S&S voor huurders en buurtbewoners werd omwille van corona uitgesteld van eind juni 2021 naar november 2021.

- Op 11 mei 2021 gaf het ontwerpteam van SBA ook een toelichting aan de Gecoro van Kuurne over het nieuwe project. De voorzitter en directeur van EGEH namen namens EGEH ook deel als toehoorders. Een aantal aandachtspunten van de GECORO werden door het ontwerpteam meegenomen.
- Voor het voeren van een grondonderzoek in het kader van het project S&S (sonderingen, boringen, peilbuizen en infiltratieproeven) werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking georganiseerd. De opdracht voor het grondonderzoek werd geraamd op 10 000 EUR, meer BTW. De volgende bureaus werden door Establis aangeschreven in opdracht van EGEH (via SBA): Geosonda uit Gent, Group Van Vooren uit Zwevezele, Sondex uit Lokeren en Verbeke Sonderingen uit Ledegem. Na rekenkundige controle bleek Group Van Vooren de economisch meest gunstige en de offerte was volledig en conform. De Raad van Bestuur van 4 mei 2021 besliste de opdracht te gunnen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offerte van Group Van Vooren uit Zwevezele voor een bedrag van 9 145,00 EUR excl. BTW.
- Eind juni 2021 vond de laatste stuurgroep plaats ter voorbereiding van het voorontwerp-dossier. Het voorontwerp zat qua voorbereiding in de laatste fase. Het team van SBA maakte alle documenten over aan EGEH van waaruit een tijdige (deadline 28 juli 2021) aanvraag werd verricht in functie van de BECO van oktober 2021 (MJP).
- Voor de opmaak van een sloopopvolgingsplan werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking georganiseerd. Op 2 juni 2021 werden volgende firma's aangeschreven via e-mail door Beel Architecten BV uit Gent: ABO Consultancy (Roeselare), B2ASC uit Nevele, Thibaut Consultancy uit Roeselare en Sweco Belgium bv. Er werden 3 offertes ontvangen. Na rekenkundige controle bleek ABO de economisch meest voordelige prijs aan te bieden. De offerte was volledig en conform. De Raad van Bestuur van 6 juli 2021 wees de werken toe aan ABO NV Gent als laagste regelmatige inschrijver voor een prijs van € 8700 excl. De bestelbrief vertrok op 23 juni 2021 vanuit het secretariaat van EGEH en ook de andere partijen werden ingelicht van de niet-gunning.
- De directeur gaf aan het ontwerpteam SBA de opdracht in september 2021 een afspraak te maken met Fluvius in functie van het warmtenet. Vanuit EGEH wensten we een engagement op papier dat het warmtenet kon geïnstalleerd worden bij de opstart van het project.
- Op vrijdag 1 oktober 2021 ontving EGEH de info vanuit de VMSW dat de aanvraag tot programmering (WP0111-PAMJP4) van het project Spijker & Schardauw opgenomen was op de meerjarenplanning van de VMSW. De status van het project werd gecommuniceerd aan SBA, het bestuur van EGEH en aan de gemeente Kuurne. Ondertussen werd reeds een datum bepaald voor de infovergadering project S&S voor bewoners en buurtbewoners. Deze ging door op 18 november 2021 om 19u in de Raadzaal van het gemeentehuis van Kuurne. Deze datum werd gecommuniceerd op de website en de facebookpagina van EGEH en werd opgenomen worden in 'Info Kuurne' (gemeentelijke communicatie).
- De infovergadering werd formeel opgenomen als een infovergadering door de VMSW in het kader van het ontwerpdossier infrastructuur. In het verlengde daarvan werd een plenaire vergadering ingepland op vrijdag 17 december 2021 met alle relevante stakeholders (gemeente, VMSW, nutsmaatschappijen, architecten bouw en infra en EGEH) ter bepaling van de verdeelsleutel EGEH-gemeente Kuurne.

- In het kader van het warmtenet was er beging december 2021 vanuit Fluvius nog steeds geen duidelijk engagement geformuleerd. Zij hadden wel laten weten dat er sprake was van een positieve businesscase en dat men vanuit Fluvius een subsidiedossier aan het opmaken was in functie van een 'subsidie call groene warmte van het VEKA'. Op vrijdag 10 december 2021 vond in die optiek een digitaal overleg plaats met Fluvius, gemeente, SBA en EGEH. Dit overleg gaat door op vrijdag 10 december 2021.



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

**Gegunde prijsovereenkomst: € 7.470.136,89**

**Opstart bouwwerken: najaar 2021 (oplevering najaar 2023)**

**Projectstatus: meerjarenplanning VMSW (goedgekeurd door BECO MJP) – BECO KTP februari 2021 –**

**Publicatie basisaanbesteding (mei 2021)**



- De basisaanbesteding werd in het kader van de programmatie van de VMSW ingediend begin december 2020. Het betrof een tijdige indiening, gezien de deadline van 1 januari 2021 voor de behandeling op de BECO van 23 februari 2021 (korte termijnplanning) ruimschoots werd behaald. Na de goedkeuring diende EGEH een toewijzing aan te vragen op het jaarbudget en het gunningsdossier dat werd voorbereid door 2DVW, te agenderen op de Raad van Bestuur in het kader van een gunningsbeslissing). De timing om de bouwwerken op te starten werd begin 2021 gepland na het zomerverlof van 2021.
- De omgevingsvergunning voor het project De Vlastuin werd door het CBS goedgekeurd op 9 februari 2022 en op 15 februari 2021 bezorgd aan de VMSW. Het project werd vervolgens besproken op de BECO KTP van 23 februari 2021 waar het goedgekeurd werd. Het doel was tegen het bouwverlof van 2021 het dossier te gunnen zodat de werken in oktober 2021 gestart konden worden.
- Vanuit EGEH werd in het voorjaar 2021 ook de vraag gesteld om tijdig te overleggen omtrent de veiligheidssituatie van een bouwproject in het centrum van de gemeente Kuurne, met de nabijheid van scholen, handelaars, horeca en de Kuurnse markt. In functie daarvan vond een overleg plaats met Andy Vandorpe van de dienst Publieke Ruimte Kuurne in februari 2021. Het werfcharter werd overgemaakt aan de architecten van 2DVW.
- Het aanbestedingsdossier van het project De Vlastuin werd de laatste week van april 2021 door de architecten van 2DVW overgemaakt aan EGEH. Vanuit de Dienst Woningen werd geverifieerd of het dossier volledig was. Het aanbestedingsdossier werd gepubliceerd door EGEH via e-procurement (en e-tendering). De offertes moesten ingediend worden tegen uiterlijk 3 juni 2021. Na de opening werden de offertes bezorgd aan 2DVW in functie van de opmaak van een gunningsverslag op grond waarvan de

Raad van bestuur de werken kan gunnen. Als opstartdatum van het project werd in het gepubliceerde dossier de datum van 11 oktober 2021 opgenomen (opstart na de Ezelsfeesten).

- De architect van de Vrije basisschool, Dhr. P. Porteman, vroeg ook de plannen van het project De Vlastuin einde mei 2021 in het kader van de schoolvernieuwing in het centrum. De plannen werden vanuit 2 DVW bezorgd aan architect Piet Porteman uit Kuurne.
- Op grond van de publicatie van het aanbestedingsdossier werd slechts 1 offerte ontvangen, van NV Everaert-Cooreman uit Overmere. Deze offerte werd bezorgd aan 2 DVW in functie voor de opmaak van een gunningsverslag. Het nazicht van de aanbesteding en het verslag werden aan EGEH bezorgd op donderdag 7 juni 2021. De directeur en de voorzitter overlegden op grond van dit verslag met 2 DVW. Aangezien de offerte van Everaert Cooreman 7,91% hoger was dan de FS3 simulatietabel (deel A: woningbouw) en 0,94% hoger was dan de raming voor de infrastructuur (deel B: infrastructuur), was het besluit van de Raad van Bestuur EGEH de werken voorlopig niet te gunnen. Gezien er niet kon gegund worden op basis van de bekomen offerte, kan er beroep gedaan worden op art 38 2° waarin gesteld wordt dat er tot een onderhandelingsprocedure kan worden overgegaan. Er werd dan ook door de Raad van Bestuur van 6 juli 2021 beslist om met de enige deelnemende inschrijver een onderhandeling op te starten teneinde na te gaan of hun offerte aanvaardbaar gemaakt kan worden. Indien dit niet het geval was, kon de onderhandelingsprocedure niet open getrokken worden naar andere aannemers maar diende er opnieuw Europees gepubliceerd dienen te worden. Vanuit EGEH werd aan 2 DVW gevraagd om namens de opdrachtgever EGEH bij NV Everaert-Cooreman te polsen of een aanpassing van de offerte mogelijk was. Op 5 juli 2021 liet 2 DVW weten aan de voorzitter van EGEH dat Everaert-Cooreman wilde voldoen aan een offerte onder de simulatietabel en de raming van de infrastructuur.
- Na het verlot van EGEH werd werk gemaakt van de voorbereiding van deze procedure. Op 23 augustus werd een aangetekende brief bezorgd aan aannemer Everaert-Cooreman in het kader van een nieuwe plaatsingsprocedure onder de vorm van een "Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking." Aan de aannemer werd gevraagd hun inschrijving en offerte over te maken aan EGEH tegen 6 september 2021 om 11u.
- De offerte werd door Everaert-Cooreman tijdig ingediend en ter nazicht en ter opmaak van een gunningsverslag op 6 september 2021 bezorgd aan de architecten van 2 DVW. Vanuit 2DVW werd gemeld dat het nazicht cijfermatig rond was. Er waren geen extra gesignaleerde leemtes. Voor de gewijzigde hoeveelheden kwam 2DVW op een negatief saldo van -30.897,72 € wat resulteerde in een verbeterd bestelbedrag van € 7.470.136,89. Dit was 521.219 € minder dan de eerste offerte (cf. notulen RvB 6 juli 2021), maar nog net boven het maximum van de simulatietabel (7.458.168 €). 2DVW was van mening dat de prijs uiterst concurrentieel is, gezien de grote prijsstijgingen die momenteel plaatsvinden. Een nieuwe prijsvraag kon leiden tot inschrijvingen aan veel hogere eenheidsprijzen. Op 6 september 2021 ontving EGEH van 2DVW een verslag van het nazicht van de offerte met inbegrip van het advies van architect R. De Vooght (2DVW) tot toewijzing. De Raad van Bestuur van 7 september 2021 keurde



in het kader van het project de Vlastuin unaniem de gunning goed voor de opdracht 'De nieuwbouw van 34 sociale wooneenheden met een ondergrondse parkeergarage met 45 parkeerplaatsen en een hoogspanningscabine, de aanleg van de publieke ruimte en afbraak en/of aanpassing van bovengrondse verhardingen en ondergrondse riolering zoals beschreven in het beschrijvend bestek infrastructuur' aan de laagste regelmatige inschrijver NV Everaert-Cooreman, Kruisstraat 12 te 9290 Overmere en dit voor de som van € 7.470.136,89 excl. Btw. Vanuit de Dienst Woningen werd de beslissing en de bestelbrief bezorgd aan Everaert-Cooreman uit Overmere.

- Vanuit de Dienst Woningen werden naar aanleiding van de gunningsbeslissing de nodige administratieve formaliteiten betreffende aanvraag jaarbudget uitgevoerd. Na 14 dagen geen goedkeuring te hebben ontvangen, werd door EGEH contact opgenomen met de VMSW. Daar lieten ze noteren dat de aanvraag niet goedgekeurd kon worden doordat het gegunde bedrag niet overeenstemde met het bedrag uit de simulatietabel. Nazicht leerde dat de architecten de sloopwerken hadden meegenomen in de simulatietabel.
- Op 27 oktober 2021 werd de bestelbrief overgemaakt aan NV Everaert-Cooreman, via aangetekende zending en via mail. De startdatum werd in de bestelbrief bepaald op 1 december 2021. Everaert-Cooreman liet weten dat deze datum niet haalbaar was en stelde als startdatum voor na het winterverlof, met name 3 januari 2022. De directie liet weten daarmee niet akkoord te gaan en stelde 13 december 2021 voor. Op 23 november 2021 vond een meeting plaats om de opstart van de werken van het project De Vlastuin voor te bereiden.
- Voor de opdracht voor de aanneming van diensten werden binnen de procedure van de aanvaarde factuur aan verschillende verzekeraars gevraagd een prijsofferte te willen uitwerken in het kader van het "Onderschrijven van een verzekeringscontract alle bouwplaatsrisico's (ABR)". De volgende verzekeraars werden aangeschreven en diende een offerte in: KBC Verzekering Leuven (1,90 °/°), BDM, Antwerpen (2,10 °/°), HDI, Antwerpen (2,15 °/°). Na controle van de offertes werden deze naar vorm en inhoud in orde bevonden. Op basis van de prijs en de polisvoorwaarden luidde het advies om de opdracht te gunnen aan het agentschap Insuro van KBC verzekeringen. De Raad van Bestuur van 9 november 2021 bekrachtigde unaniem het voorstel en gunde de opdracht betreffende het verzekeringscontract Alle Bouwplaatsrisico's (ABR) aan KBC Verzekeringen, Prof. Roger van Overstraetenplein 2, 3000 Leuven voor een premievoet exclusief taks van 1,9°/° (ABR-polis Vlastuin)
- Op het overleg van 23 november 2021 werd beslist dat de aannemer op 10 december 2021 opstartte met de inrichting van de werf om vervolgens de bouwwerken op te starten op 10 januari 2022. EGEH nam ook contact op met directie en bestuur van de vrije basisschool van Kuurne. In het voorjaar van 2022 zal een overleg plaatsvinden met de betrokkenen van het VBS Kuurne, EGEH en de aannemers van VBS en EGEH. Op die wijze wenste EGEH het VBS op de hoogte te houden van de planning van de werken van de Vlastuin in combinatie met de verbouwwerken die het VBS plant (in 2022 aan hun polyvalente zaal). Vanuit EGEH wensten we alvast de veiligheidssituatie te optimaliseren.

- In het verlengde van de opstart van het project de Vlastuin werd ook een bericht gecommuniceerd via verschillende kanalen:
  - De communicatie werd verspreid via de website en de facebookpagina van EGEH. Het bericht werd ook opgenomen op het infoscherm aan de ingang van het kantoor;
  - De communicatie werd in briefvorm bezorgd aan de omwonenden van het project De Vlastuin binnen een straal van 50 meter;
  - De communicatie werd bezorgd aan de lokale perscontacten van EGEH;
  - De communicatie werd ook bekend gemaakt aan het gemeentebestuur en de gemeentediensten.



### **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 na zomerverlof 2021**

**D&B fase II-IV: op de projectenlijst van de VMSW (maart 2021)**

- Damman NV liet in maart 2021 weten dat de vooropgestelde opleveringsdatum betreffende D&B fase I (eind juni 2021) niet gerealiseerd kon worden. Vanuit Damman NV werd deze vertraging als volgt beargumenteerd:
  - Half maart 2020 werden de aannemer geconfronteerd met het Corona-virus en de bijhorende lockdown. Metselwerken konden niet worden opgestart zoals voorzien, ploegen waren niet op volle sterkte wegens quarantaines, uitgestelde leveringen van materialen: + 9 weken;

- Begin januari 2021 werden de Corona-regels opnieuw verscherpt en moest iedereen die uit het buitenland terugkeerde, enkele weken in quarantaine. Pas na een negatieve test kon men opnieuw aan het werk. Dit had ook een impact op deze werf, zowel voor de arbeiders van Damman NV als voor die van de onderaannemers: + 4 weken.
- Het coronavirus had in het voorjaar 2021 een impact: ploegen die niet op volle sterkte kunnen werken, materialen die moeilijker en later beschikbaar zijn.
- De oplevering van de werf D&B fase I kon maar gerealiseerd worden tegen september 2021. EGEH besliste na overleg met de toezichthoudend architect en Damman NV dat de opleveringsdatum wordt verschoven naar 1 september 2021 (gevolgen COVID en latere leveringen). Deze vertraging werd ook gecommuniceerd aan de huurders van de Kasteelwijk aan de hand van een korte nieuwsbrief die gehecht was aan de E-GazEtH, editie april 2021.
- Omwille van de opgelegde verplichting om per woning 1 tuinberging te voorzien, dienden de uitvoeringsplannen D&B fase I gewijzigd te worden. Deze verplichting maakte deel uit van de omgevingsvergunning die afgeleverd werd door de gemeente Kuurne. Bijgevolg heeft resulteerde dit in een meerkost van 27 811,81 €. De toezichthoudend architect had op 5 juli 2021 een overleg met de directie en voorzitter van EGEH om akkoord te gaan met deze meerkost en de daaraan verbonden verrekening goed te keuren door de toezichthoudend architect. De Raad van Bestuur van 6 juli 2021 keurde de verrekeningen in het kader van de omgevingsaanleg D&B fase I met éénparigheid van de stemmen goed, gezien het project conform moet zijn met de afgeleverde omgevingsvergunning.
- De Raad van Bestuur had reeds in voorbereiding van het project beslist de huurders logistiek te ondersteunen in het kader van een verhuisbeweging. Er wordt daarbij principieel afgezien van een verhuispremie. Elke huurder kon in dit verband wel aanspraak maken en had recht op een geraamd logistieke ondersteuning ter waarde van 500€. Dat geldt voor alle toekomstige verhuisbewegingen binnen de vennootschap EGEH. De verhuisbeweging werd vanaf september 2021 ook voorbereid vanuit de Dienst Huurders in overleg met het Woonloket Kuurne. Huurders die moesten verhuizen naar aanleiding van D&B fase II, kregen een individueel huisbezoek met informatie over de nieuwe woning ikv. de verhuisbeweging en over de voorwaarden van de logistieke verhuisondersteuning vanuit EGEH. Om de huurders voldoende tijd te geven om de verhuisbeweging voor te bereiden wordt de volgende timing vooropgesteld:
  - September 2021: huisbezoek vanuit EGEH en Woonloket
  - Vanaf huisbezoek tot derde week oktober 2021: voorbereiding verhuis door de huurder
  - Laatste week oktober 2021: verhuisbeweging met verhuysfirma
  - 1 november 2021: huurders wonen in de 10 entiteiten D&B fase I en de 4 woningen Kattestraat (cf. procedure Aankoop goede woningen).
  - Na 1 november 2021: opstart sloop 13 woningen Nieuwenhuysse in het kader van D&B fase II. Vanuit de Dienst Woningen werd een prijsvraag bij 3 verhuysfirma's georganiseerd. EGEH heeft volgende tarieven ontvangen, telkens voor een vrachtwagen met lift en 2 verhuizers (4 uur):

Vervaeft Verhuis, Vds Vanderstraeten verhuis en CD-trans. De Raad van Bestuur van 6 juli 2021 keurde de logistieke ondersteuning met éénparigheid van de stemmen goed. Zij bekrachtigde het advies van de Dienst Woningen om de verhuisopdracht te gunnen aan VDS Vanderstraeten waarbij EGEH een verhuisondersteuning voorzag voor een bedrag van 460€ per huurder.

- De oplevering van de 10 entiteiten D&B fase I werd voorzien voor eind augustus 2021. We wensen de nieuwbouwwoningen ordentelijk aan de huurders te geven. Vandaar werd beslist de woningen schilderklaar maken (voorzien van grondlaag primer). Aangezien deze werken gepland werden uitgevoerd te worden in september 2021. Op basis van het goedgekeurde bestek, werd op 22 juni 2021 een prijsvraag georganiseerd bij 3 aannemers: Meuleman uit Kortrijk, Kordecor en Jodecor. Enkel Jodecor heeft een offerte ingediend. De offerte was volledig en conform. Totaalprijs voor schilderen met primer : € 26 709,75 voor 10 woningen. De Raad van Bestuur gunde met éénparigheid van de stemmen de werken aan Jodecor uit Marke voor een prijs van € 26 709,75 € excl. BTW.
- De opleveringsdatum van fase I werd op een werfvergadering vastgelegd op 30 september 2021. Van deze vertraging werd op vraag van de toezichthoudend architect een VA opgemaakt die namens EGEH ondertekend werd door de directeur en de voorzitter. Jodecor plande de schilderwerken vanaf oktober 2021 . De Raad van Bestuur van 7 september 2021 keurde de verrekeningen in het kader van de omgevingsaanleg D&B fase I met éénparigheid van de stemmen goed.
- Op woensdag 6 oktober 2021 om 11u werden de 10 entiteiten D&B fase I (3 duowoningen Kasteelstraat en 2 duowoningen in Nieuwenhuysse) voorlopige opgeleverd in de aanwezigheid van EGEH, Damman en Toezichthoudend Architect P. Schneider. De nodige VO-documenten werden in dit verband opgeladen op het documentenportaal van de VMSW door de Dienst Woningen.
- Op donderdag 7 oktober 2021 werd vanuit de Dienst Huurders een bezoek georganiseerd voor de huurders die naar de woningen in de Kattestraat verhuisden in functie van de opstart D&B fase II.
- In de loop van november 2021 werden de huurders uit de te slopen woningen fase 2 geherhuisvest worden naar D&B fase I en de 4 gezinswoningen in de Kattestraat. Deze operatie werd volop voorbereid door de diensten van EGEH (schilderwerken, integratie woningen in de huurschatter, berekening huurprijzen, contact met de huurders, etc.) . Bedoeling was dat alle huurders uiterlijk 1 december 2021 geherhuisvest zijn, zodat de sloop van de 13 woningen door Damman NV kon opgestart worden in december 2021 (zoals het op heden gepland is binnen Damman NV als ik het goed heb begrepen).
- Op dinsdag 12 oktober 2021 vond een rondleiding plaats in de nieuwe woningen waarvoor het gemeentebestuur, de VMSW (architecten), het bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp en de medewerkers van EGEH en de gemeente werden uitgenodigd. De tevredenheid over de nieuwe woningen was groot. Toch stelde me een extra beveiliging voor aan de trap in de woningen D&B fase I en het voorzien van een fietsbeugel aan de 3 duowoningen in de Kasteelstraat.



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

**Geraamde kostprijs D&B fase II – € 3,62 miljoen (FS-3) (sloop van 13 entiteiten en realisatie van 22 nieuwe woonentiteiten)**

**Opstart bouwfase D&B fase II: najaar 2021**

**Projectstatus D&B fase II:**

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

**BECO 22/06/2021: goedkeuring FS3**

- In het kader van de voorbereiding van D&B fase II werd de bouwaanvraag ingediend op 30 december 2020. In navolging van de bouwaanvraag diende het sloopopvolgingsplan en de naam van het studie bureau dat de archeologienota diende op te maken aan de bouwaanvraag toegevoegd te worden tegen uiterlijk 31 januari 2021. Het sloopopvolgingsplan werd reeds bezorgd tegen 30 december 2020. De Raad van Bestuur besliste de opmaak van het plan te gunnen aan de meest economische (prijs gunstigste) en regelmatige offerte van Ruben Willaert uit Brugge voor een bedrag van 2 004,00 EUR BTW excl. (bureaustudie en opmaak archeologienota).
- Een verslag van een infovergadering voor de buurt van het project D&B, in het kader van het infrastructuurdossier in fase II, werd mee opgenomen in de basisaanbesteding door architect P. Sileghem.
- In het kader van de programmatie-aanvraag BECO KTP van 22 juni 2021, diende de basisaanbesteding tegen 20 maart 2020 aan EGEH bezorgd te worden door architect P. Sileghem. De uiterlijk aanvraagdatum voor de BECO van juni 2021 was 30 april 2021 en de programmatieaanvraag gebeurde tijdig vanuit EGEH.
- Betreffende de prijsvraag ontwerp en aanleg infrastructuur D&B keurde de RvB van 2 februari 2021 het bestek goed voor het ontwerp infra D&B. Het bestek werd aan 4 studie bureaus bezorgd voor de opmaak van een dossier infrastructuur (fase II, III en IV) in functie van een prijsvraag. Kandidaten hadden tot 15 maart 2021 de tijd om een offerte in te dienen.

- Op 8 maart 2021 hadden de nutsmaatschappijen, de gemeente, EGEH, Damman, de architect en de VMSW een digitaal overleg in het kader van de infrastructuurwerken in fase II. Het ontwerp werd aangemaakt door P. Sileghem. De sloop start in het najaar van 2021. In eerste instantie dienden kabels aan de gevels van de te slopen woningen verwijderd te worden en lag het in de bedoeling de nutsinfrastructuur ondergronds te brengen.
- Het dossier infrastructuur D&B fase II werd in het voorjaar 2021 ook verder voorbereid.
  - 1/ Het ontwerp Infra D&B fase II werd voorbereid door architect P. Sileghem en ons bezorgd op 22 maart 2021. In het dossier ontbrak enkel nog een contract veiligheidscoördinator. In het kader van een uitbreidingsopdracht werd een contract afgesloten met de veiligheidscoördinator van de bouw (Xavier Vanquathem).
  - 2/ Vooraleer de sectorarchitect het dossier kan behandelen, moest de gemeente de lokale woontoets uitvoeren betreffende de infrastructuur: zie ad-hoc woonoverleg van 24 maart 2021. Het CBS van 30 maart 2021 had het positief advies van het LWO bekrachtigd.
  - 3/ De architect Infra van de VMSW behandelde na de positieve lokale woontoets het dossier D&B fase II tijdig opdat EGEH tegen uiterlijk 28 april 2021 het dossier Infra op de meerjarenplanning kon plaatsen (uiterlijk 1 dag voor de deadline van 30 april 2021 voor de BECO van juni 2021).
- Voor de opmaak van een ontwerp infrastructuur in het kader van het project Design and Build (opvolging fase II en ontwerp fase III en IV) werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking georganiseerd. De opdracht voor de infrastructuur werd op 600 000 EUR geraamd, meer BTW. De raming van de ontwerpbeurt bedroeg een % van de uitvoeringskost en werd geraamd op minder dan 139 000 EUR. Volgende ontwerpers werden op 04/02/2021 aangeschreven door EGEH: Studiebureau Haegebaert nv uit Jabbeke, Duynslaegher & co nv uit Harelbeke, Bureau Cnockaert uit Kortrijk en BM Engineering uit Kortrijk. Op 18 maart 2021 ontving EGEH 3 offertes. Na rekenkundige controle bleek Studiebureau Haegebaert de economisch meest gunstige. De offerte was volledig en conform. De Raad van Bestuur besliste in haar zitting van 6 april 2021 de opmaak van het ontwerp Infra te gunnen aan Studiebureau Haegebaert voor D&B fase II, III en IV.
- Door de lancering van een nieuw projectportaal en de ermee gepaard gaande migratieproblemen, werden we geconfronteerd met tal van administratieve problemen. Een nieuwe projectfiche D&B diende aangemaakt te worden, toetsen dienden opnieuw uitgevoerd. Voor het dossier Infra van D&B fase II was de aanvraag voor de MJP echter tijdig gebeurd (28 april 2021).
- Het project D&B fase II werd in juni 2021 opgenomen op de Korte Termijnplanning (KTP). Het ligt in de bedoeling om de bouw op te starten van fase II na de oplevering van fase I.
- De opdracht voor het coördinatie en het ontwerp van de omgeving werd door de Raad van Bestuur gegund aan studiebureau Haeghebaert. EGEH had op donderdag 24 juni 2021 een eerste voorbereidend overleg met het studiebureau, EGEH, Damman NV, architect P. Sileghem en de VMSW. Het studiebureau moest in eerste instantie:
  - de infrastructuurwerken in fase II coördineren;

- een ‘discussieplan’ opmaken voor fase III (plein 1) en fase IV (plein 2).
- In navolging van dit eerste overleg, vond op vrijdag 2 juli 2021 een coördinerend overleg plaats met het studiebureau, de VMSW, Damman NV, EGEH, de gemeente en de nutsmaatschappijen (Fluvius, De Watergroep, Telenet en Proximus). Het studiebureau nam de coördinatie en opvolging van fase II op zich. Fluvius startte de werken op in de tweede week van augustus 2021. In die optiek werd de buurt ingelicht met een brief. Vanuit EGEH werd dit gecommuniceerd via de website, de facebookpagina van EGEH, het extern TV-scherm aan het kantoor en via de nieuwsbrief E-GazEtH editie juli 2021. De andere nutsmaatschappijen stelden aansluitend op Fluvius de nodige nutswerken uit te voeren.
- In het kader van de opdracht ‘toezichthoudend architect D&B fase II’ werd een bestek gepubliceerd door Eigen Gift Eigen Hulp. Een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd gelanceerd op 23 augustus 2021. De uiterste datum voor het indienen van de offertes werd vastgelegd op 24 september 2021 om 11u. Er werden 7 partijen aangeschreven en EGEH mocht in dit verband drie regelmatige offertes ontvangen: Schneider Pascal Sint-Denijs (ereloonpercentage 1,900%), Dehullu Architecten Harelbeke (ereloonpercentage 1,548%) en Fish architecten Roeselare (ereloonpercentage 1,600%). De Raad van Bestuur gunde met éénparigheid van stemmen de opdracht ‘Toezichthouden Architect Design and Build fase II (besteknummer Design en Build-Kuurne (ID: 2021-08)) aan Dehullu Architecten, Stasegemdorp 151 te 8530 Harelbeke.
- De bestelbrief voor de werken aan Damman NV Deerlijk D&B fase II werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 12 oktober 2021. Daarin werd vermeld dat de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 102 van het KB plaatsing overheidsopdrachten van 15 juli 2011 de offerte betreffende vervangingsbouw van 22 woningen in Nieuwenhuysse te Kuurne goedkeurde voor een bedrag van € 3.617.377,23 exclusief Btw. De aanvangsdatum van de werken werd bepaald op 1 december 2021 voor alle percelen met een uitvoeringstermijn op 480 kalenderdagen. De leiding van de werken en het toezicht daarop werd toevertrouwd aan Dehullu Architecten, Stasegemdorp 151 te 8530 Harelbeke.
- Voor de opdracht voor de aanneming van diensten werden binnen de procedure van de aanvaarde factuur aan verschillende verzekeraars gevraagd een prijsofferte te willen uitwerken in het kader van het “Onderschrijven van een verzekeringscontract alle bouwplaatsrisico’s (ABR)”. De volgende verzekeraars werden aangeschreven en diende een offerte in: KBC Verzekering Leuven (1,90 ‰/°), BDM, Antwerpen (2,10 ‰/°), HDI, Antwerpen (2,15 ‰/°). Na controle van de offertes werden deze naar vorm en inhoud in orde bevonden. Op basis van de prijs en de polisvoorwaarden luidde het advies om de opdracht te gunnen aan het agentschap Insuro van KBC verzekeringen. De Raad van Bestuur bekrachtigde unaniem het voorstel en gunde de opdracht betreffende het verzekeringscontract Alle Bouwplaatsrisico’s (ABR) aan KBC Verzekeringen, Prof. Roger van Overstraetenplein 2, 3000 Leuven voor een premievoet exclusief taks van 1,9‰ (ABR-polis D&B fase II)

- Op 7 december 2021 vond een eerste overleg plaats met EGEH, architect P. Sileghem, Studiebureau Haegebaert, Damman NV en de VMSW ter voorbereiding van D&B fase III (bouw en infra).
- Betreffende de opstart van fase II, dienden de nutsmaatschappijen op 17 december 2021 eerst de oude nutsleidingen weg te halen aan de 13 te slopen woningen. De opstart van fase II (sloop 13 woningen) werd vervolgens gepland in januari 2022.
- Op 7 december 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen studiebureau Haegebaert, Damman NV, P. Sileghem, EGEH en de VMSW in het kader van de opstart voorbereiding D&B fase III. In eerste instantie zal een ontwerp dienen opgemaakt te worden voor de bouw (P. Sileghem) en de infrastructuur (studiebureau Haegebaert) dat in het voorjaar 2022 opgenomen zal worden met de dienst Stendenbouw en publieke ruimte van de gemeente Kuurne.



#### **B.3.3.3. Aanbod Hyboma 4 gezinswoningen Kuurne (Kattestraat 2018C, 220 A-C)**

- De Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp behandelde in haar zitting van 2 maart 2021 het aanbod van de bouwonderneming HYBOMA voor de aankoop van 4 aaneengeschakelde nieuwbouwwoningen in de Kattestraat te Kuurne. Het betrof woningen met 4 slaapkamers waardoor ze geschikt waren voor grotere gezinnen. De directeur en de voorzitter hadden een mondelinge overeenkomst met B. Vermeulen van HYBOMA voor de aankoopprijs van 935 000 EUR. Daarmee bleef EGEH een stuk onder het 100%-plafond (simulatietabel). Daar kwamen echter nog de volgende kosten bij:
  - 1.000 euro (+BTW) voor het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte (50%/50%);
  - 1.500 euro (+BTW) voor het aandeel in de meetkosten (50%/50%);
  - 13.092,76 (+BTW) voor de aftakkingen en aansluitingen van nutsleidingen en riolering (Fluvius en De Watergroep).

Dat betekende een totaalprijs van 950.597euro (+BTW), hetgeen nog steeds onder het plafond bleef. Het geheel kon volledig FS-3 gefinancierd worden. De Raad van Bestuur van 2 maart 2021 keurde unaniem deze aankoop goed aangezien deze operatie de implementatie van het investeringsplan kon faciliteren. Na een voorlopige oplevering op 1 maart 2021 tussen EGEH en HYBOMA wenste EGEH deze



woningen aan te kopen door gebruik te maken van de procedure 'Aankoop goede woningen'. EGEH had in navolging van deze bestuursbeslissing notaris Aktum uit Waregem aangesteld in het kader van de opmaak van een compromis met een opschortende voorwaarde (beschikbaarheid budgetten).

- De aankoop van deze woningen is voor EGEH een opportuniteit om diverse redenen:
  - Uit de wachtlijstanalyse bleek er een grote nood aan gezinswoningen. In die optiek kon deze aankoop vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen. Het betrof 4 woningen met 4 slaapkamers: 2 woningen type 4/5 en 2 woningen type 5/6.
  - In het kader van het project Design and Build konden deze woningen ingeschakeld worden in de verhuisbeweging fase II, waar EGEH op die dag geen aanbod had voor bepaalde gezinnen. Door de aankoop van deze woningen werd dit grotendeels opgelost.
  - De woningen situeren zich in cluster III, die in het investeringsplan is geduid als de cluster van de gezinswoningen.
  - Sedert 2018 zijn er reeds een 10-tal oudere, individueel gelegen gezinswoningen verkocht. De aankoop van deze woningen kan het evenwicht deels herstellen. Deze aankoop is eveneens gunstig voor de omzet (huurinkomsten van EGEH).
- Ter voorbereiding van deze aankoop werd in functie van de procedure 'Aankoop Goede Woningen' de nodige voorbereidingen getroffen begin maart 2021. De verwerving wordt ingediend via een projectfiche op een ad hoc lokaal woonoverleg. Op basis hiervan moest de gemeente beslissen of de aankoop wel of niet paste in het gemeentelijk beleid en of er nog ruimte was binnen het BSO voor deze verwerving. De bespreking van deze aankoop stond op het Lokaal Woonoverleg van 12 maart 2021. Deze aankoop werd goedgekeurd door het Lokaal Woonoverleg van 12 maart 2021 en het CBS van 23 maart 2021 waardoor het op de projectenlijst kwam te staan. Vervolgens kon EGEH de procedure verderzetten om over te gaan tot de aankoop van de 4 woningen.
  - EGEH vroeg de VMSW de aankoop op te nemen op de korte termijnplanning. Na 7 dagen was deze aankoop vatbaar voor opname op de kortetermijnplanning.
  - Van zodra de VMSW in het bezit was van een zakelijk recht (compromis aankoop) kwam de verwerving op de KTP.
  - Na opname op de KTP, moest EGEH de VMSW vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. De verrichting was 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op het jaarbudget. Na deze toewijzing kon de authentieke akte verleden worden en verleende de VMSW FS-3-financiering.
- Nadat de aankoop van de woningen op de projectenlijst stond na de uitvoering van de lokale woontoets (LWO 12 maart 2021 en CBS van 23 maart 2021), diende EGEH (nieuwe wetgeving sedert maart 2021) de nodige administratieve formaliteiten vervullen: een compromis en een simulatietabel bezorgen, maar sedert maart 2021 wordt er vereist dat in deze fase (voor de aanvraag KTP) ook een schattingsverslag en een 'Verklaring over te verwerven goederen' moet bezorgd worden. Gezien de hoogdringendheid van de verwerving van de betrokken woningen, werd aan landmeter K. Roelandt de

opdracht gegeven om een schattingsverslag op te maken voor de 4 woningen Kattestraat 218A – 220 A tot C. Van zodra het schattingsverslag in het bezit was, kon EGEH met de nodige documenten (verkoopsovereenkomst met opschortende voorwaarde, simulatietabel, schattingsverslag en ‘Verklaring over te verwerven goederen’) de aanvraag uitvoeren voor de opname KTP en vervolgende verdere procedurestappen te zetten om de verwerving op korte termijn te realiseren (in het kader van de verhuisbeweging D&B fase II). In de derde week van april 2021 werd vanuit de Dienst Woningen de aanvraag KTP ingediend met de benodigde documenten. De VMSW communiceerde na deze aanvraag dat de aankoop op donderdag 6 mei 2021 op de korte termijnplanning werd geplaatst en dat de FS-3 lening in de week van 10 mei 2021 werd toegezegd.

- De aankoop werd in juni 2021 toegewezen op het jaarbudget van de VMSW. De directeur nam naar aanleiding van de opname contact op met dhr. B. Vermeulen (HYBOMA) en het notariaat Aktum in functie van de akte, die werd verleden op dinsdag 22 juni om 11u.. De aankoopprijs voor de 4 woningen is 949 500 €. De procedure voor de ‘Aankoop Goede Woningen’ werd daarmee gefinaliseerd.
- Na de verwerving werd besloten dat we de woningen in een goede staat aan de huurders wensten aan te bieden. Vandaar werden voorbereidende werken opgestart waarbij de muren werden geplamuurd en geschuurd door BVBA Niels Lutin op grond van aanvaarde factuur. Er werd voor dit opzet geopteerd gezien de hoogdringendheid van de werken. Het aanbrengen van een witte primerlaag in de 4 woningen werd uitgevoerd in het kader van 2 studentencontracten.
- Begin juli 2021 was er nog een overleg met HYBOMA ter opvolging van de vastgestelde gebreken tijdens de oplevering. De Dienst Woningen deed in functie van deze oefening nog een grondige rondgang van de woningen en maakte daarvan een verslag op.
- Er werd een offerte aangevraagd bij Tuinen Francis uit Kuurne voor de 4 woningen in de Kattestraat. De offerte bedraagt in totaal 8400,95 exclusief 21% BTW en omvatte maaien en afvoeren naar stortplaats (€ 1450,00), doodspuiten van onkruid (€ 225,00), frezen, nivelleren 1747 m<sup>2</sup> + gras inzaaien 3,85€/m<sup>2</sup>€ (6725,95). Gezien de hoogdringendheid van de werken (verhuis in kader van sloop D&B fase II) en aangezien het een opdracht van beperkte waarde was (< € 30 000), luidde het advies van de Dienst woningen te gunnen via aanvaarde factuur. De Raad van Bestuur van 7 september 2021 keurde de gunning via aanvaarde factuur van de omschreven opdracht aan Tuinen Francis uit Kuurne unaniem goed voor een bedrag van € 8400,65 exclusief BTW.



## 4. Strategisch financieel beleid in 2021

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 2021 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	2021	2020
I Beschikbare middelen	5 895 340,32	4 850 831,88
II Schulden minder dan één jaar	1 189 565,73	1 370 807,47
Liquiditeitsgraad (I / II)	<u>4,95</u>	<u>3,53</u>

De ratio bedraagt in 2021 4,95 en ligt dus ruimschoots boven de norm = 1. Deze ratio stelt dat Eigen Gift Eigen Hulp 4,96 keer haar schulden op korte termijn kan terug betalen (gezonde financiële situatie). De ratio is sterk gestegen in vergelijking met 2020. We wensen deze ratio echter nog te corrigeren. Huurwaarborgen worden opgenomen op een aparte rekening-courant bij de VMSW. Deze waarborgen moeten terugbetaald worden op het einde van de huurovereenkomst. Deze middelen mogen niet aangewend worden om schulden op korte termijn te betalen. Zij worden in mindering gebracht van de beschikbare middelen van de vennootschap. In de volgende tabel voeren we deze correctie door.

Liquiditeitsratio	2021	2020
Beschikbare middelen (balans)	5 895 340,32	4 850 831,88
(-) Huurwaarborgen	373 750,03	371 705,08
I Effectief beschikbare middelen	5 521 590,29	4 479 126,80
II Schulden minder dan één jaar	1 189 565,73	1 370 807,47
Liquiditeitsgraad (I / II)	<u>4,64</u>	<u>3,27</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	2021	2020
I Eigen Vermogen	8 749 789,92	8 050 631,57
II Totaal Vermogen	36 543 829,81	33 692 471,71
Solvabiliteitsgraad [(I / II) * 100]	<u>23,94%</u>	<u>23,89%</u>

De solvabiliteitsratio van Eigen Gift Eigen Hulp is in vergelijking met 2020 licht gestegen. In functie van de Figi-ratio blijft de solvabiliteitsratio uitermate positief. Voor de toekomst en in het licht van het investeringsplan is een dalende trend te verwachten in de toekomst. Op het ogenblik dat 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	2021	2020
Resultaat van het boekjaar	50 555,58	81 726,59
Afschrijvingen	757 540,96	748 548,36
In resultaatname kapitaalsubsidies	(-) 45 797,28	(-) 45 798,28
Geboekte voorzieningen	(-) 38 866,63	(-) 296 678,76
Niet-recurrente opbrengsten/kosten	538 247,56	425 862,04
Onttrekkingen uitgestelde belastingen	(-) 4 491,08	(-) 32 328,91
Genormaliseerde cashflow	<b>1 257 189,11</b>	<b>881 331,24</b>
Schulden die binnen 1 jaar vervallen	835 981,91	811 642,71
<b>RESTERENDE KASSTROOM</b>	<b><u>421 207,20</u></b>	<b><u>69 688,53</u></b>

#### D. Rendabiliteitsratio

Rendabiliteitsratio	2021	2020
Genormaliseerde cashflow	1 257 236,28	881 331,24
Eigen Vermogen	8 749 789,92	7 699 676,23
Rendabiliteit [(I / II) * 100]	<u>14,37%</u>	<u>11,45%</u>

## E. Conclusies

Op grond van de bovenstaande ratio's, berekend op grond van de definitieve jaarrekeningen van de boekjaren 2020 en 2021, kan geoordeeld worden dat de financiële positie van Eigen Gift Eigen Hulp gunstig blijft evolueren. Alle ratio's zijn gunstig. Let wel, het investeringsniveau zal toenemen met de verdere 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 vervolgens 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 te optimaliseren (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 2020) 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 **49,5 op 60 (2020)**. Daarmee behoort Eigen Gift Eigen Hulp tot de betere leerlingen in de klas. Deze ratio is gestegen in vergelijking met 2019 (45,5/60). Door de invoering van een begrotingsbeleid wordt ook de kostenstructuur en -evolutie van nabij opgevolgd, 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 2021 pas berekend worden nadat het jaarverslag en de jaarrekening

goedgekeurd werden door de Algemene Vergadering. Vandaar dat het laatst beschikbare jaar 2020 in dit jaarverslag wordt gerapporteerd.

Een volledige weergave van de berekening van deze FiGi-ratio is te uitgebreid voor een opname in het jaarverslag. De gedetailleerde berekeningsnota werd toegelicht op de Raad van Bestuur van 7 september 2021 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'.

Ratio	2018 Weging x 1	2019 Weging x 2	2020 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 = 18/18</b>		
Graad financiële verantwoordelijkheid	1	2	3
Zelffinancieringsgraad	1	2	3
Dekking VVLT	1	2	3
<b>Rendabiliteit</b>	<b>Totaal = 10,5/18</b>		
Operationele marge	0,5	1	1,5
Netto vrije cashflowmarge	0,5	1	1,5
Cost Income ratio	0,5	1	3
<b>Kostenbeheersing</b>	<b>Totaal = 3/6</b>		
Werkingskost als % van de bedrijfsinkomsten	1	1	1
<b>TOTAAL</b>			<b>49,5/60</b>

#### 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 liquiditeitssituatie van Eigen Gift Eigen Hulp in beeld gebracht tot 2050 (30 jaar).

Deze financiële boordtabel wordt ook jaarlijks besproken met de financieel adviseur van de VMSW in het najaar. Deze boordtabel wordt als een valabel intern financieel planningsinstrument gezien. In een digitaal overleg met Dhr. K. Witdouck (financieel adviseur), werd de interne financiële planning van Eigen Gift Eigen Hulp (goedgekeurd door de Raad van Bestuur in haar zitting van 7 september 2021), 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 jaarlijks haar formele financiële planning (10 jaar) en voldoet ze ook aan haar verplichting om 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). Deze financiële meerjarenplanning werd formeel goedgekeurd door de Raad van Bestuur in haar zitting van 9 november 2021. Deze 'cyclische' oefening wordt 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.

De voornaamste conclusie van de financiële planningsoefening in 2021, 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 9,7 miljoen EUR in 2030. De liquiditeiten blijven bij het vooropgestelde investeringspeil de komende jaren toenemen. Dat valt te verklaren door de verkoop van de woningen (een 30-tal), de Gewestelijke Sociale Correctie (subsidie-enveloppe die de investeringstekorten ten gevolge van de projecten compenseert) en een investeringspolitiek die gericht is op de maximale aanwending van de FS3-financiering. De subsidies nemen daarenboven 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)									
4.476.656	5.193.425	5.587.028	5.759.786	6.220.261	7.104.573	7.366.078	8.266.031	8.851.371	9.454.348
-471.504	-91.958	-312.802	-148.573	275.264	-224.056	414.392	16.993	357.048	-19.982
365.997	323.512	300.377	386.619	878.901	655.433	1.405.568	1.104.866	1.435.788	1.282.888
1.188.273	485.561	485.561	609.048	609.048	485.561	485.561	568.347	245.930	245.930
5.193.425	5.587.028	5.759.786	6.220.261	7.104.573	7.366.078	8.266.031	8.851.371	9.454.348	9.680.296

Bron: Financiële planningstool VMSW Eigen Gift Eigen Hulp 2021 – 2030, 9 november 2021

#### 4.3. Monitoring kostenstructuur Eigen Gift Eigen Hulp 2021

In 2020 werd intern ook een begrotingstraject ingevoerd met als doel in de toekomst een strategisch begrotingsbeleid uit 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 het grootste belang zicht te hebben en te houden 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 2021 werd dan ook een begrotingsbeleid opgestart. Op de bestuursvergadering van 2 februari 2021 werd de begroting 2021 goedgekeurd alsook het begrotingstraject. Daarbij werd het doel van het beleid vooropgesteld om werk te maken van een aanvaardbare kostenstructuur. Daarbij was het target zo optimaal mogelijk te voldoen aan de normering vooropgesteld in het kader van de FiGi-ratio (kostenbeheersing). Dat betekent een streven naar een norm lager dan 25% (cf. FiGi):

$$\frac{\text{Totale werking- en onderhoudskosten}}{\text{Totale bedrijfsontvangsten}} = \text{gelijk of lager 25\%}$$



In die optiek werd volgende kostenstructuur 'begroot' (29,4 % waarmee doelstelling 43 werd gerealiseerd).

	Prognose
<b>Ratio Kostenbeheersing FIGi</b>	<b>2021</b>
<b>Totale werkings- en onderhoudskosten</b>	707.249,88
<b>Totale bedrijfsontvangsten (70-74)</b>	2.405.710,48
<b>Ratio kostenbeheersing (cf. 2.4. nota FIGi-ratio)</b>	<b>29,40</b>

In 2021 startten we dus na enkele jaren inzicht verworven te hebben met de kostenstructuur een actieve begrotings- en kostenpolitiek voorop. Het doel daarvan was geformuleerd in het jaarplan 2021 (cf. strategische doelstelling 5, operationele doelstelling 43). Het lag daarbij in de bedoeling een kostennorm te realiseren in 2021 lager dan 30%. De inschatting was dat het target niet lager kan gelegd worden omwille van de staat van het patrimonium en door de nood aan voldoende personeel om de ambities te realiseren. Werken aan de kwaliteit maakt dat we op korte termijn niet kunnen schrappen in de onderhouds- en herstellingskosten enerzijds en de personeelskosten anderzijds.

In functie van het geformuleerde traject werden volgende stappen gezet:

1. Het is een doel om onder de 30% te blijven, maar geen verplichting. Daartoe werden **taakstellende budgetten** opgesteld voor de diensten. Bepaalde kosten zullen gemaakt moeten worden die op vandaag niet voorzien kunnen worden of het kan dat de taakstellende budgetten ontoereikend werden begroot ten gevolge van onvoorziene kosten aan het patrimonium;
2. We wensen een opvolgingsbeleid tot stand te brengen. **Budgetten kunnen overschreden worden.** De verhoging van de budgetten dienen wel goedgekeurd te worden door de Raad van Bestuur. De aanvraag tot budgetverhoging zal ook gemotiveerd moeten worden door de betrokken diensten (budgetten) en door de directie (algemene begroting). Cruciaal is de begroting te zien als een sturings- en geen strikt controle-element. In 2021 heeft geen enkele dienst een budgetverhoging aangevraagd. Dat betekent dat de begrote, taakstellende budgetten toereikend waren.
3. De begroting werd na ieder kwartaal gemonitord worden via **de boordtabel begrotingsbeleid 2021** inzake de algemene begroting en de taakstellende budgetten. Deze kwartaalopvolging werd telkens geagendeerd en besproken op de Raad van Bestuur ter bewaking en legitimatie van de kostenstructuur.

Vervolgens werd de begroting opgevolgd vanuit de raad van Bestuur in de volgende zittingen:

- 6 april 2021 (eerste kwartaal)
- 7 september 2021 (tweede kwartaal)
- 12 oktober 2021 (derde kwartaal)

Uit de bestuurlijke bespreking op 12/10/2021 (kwartaal 3 of 9/12den) bleek dat de kostenbeheersing binnen EGEH onder controle was. Zowel algemeen als op het niveau van de taakstellende budgetten.

A. Algemeen (kwartaal 3)

Begroting 2021 zonder afschr. en recuperaties)	01/01/2021 - 30/09/2021 (maanden)	Simulatie jaarbasis
1.010.485,28	545.336,00	720.481,28
	<b>53,97</b>	<b>71,30</b>

B. Taakstellende budgetten (kwartaal 3)

OVERZICHT	begroting	Kwartaal 3	%
Dienst Woningen	<b>204.700,00</b>	37.851,38	18,49
Dienst Huurders	<b>3.000,00</b>	424,85	14,16
Directie	<b>25.500,00</b>	4.243,02	16,64

Hieruit blijft dat er zich in het uitgavenpatroon van EGEH de eerste 9 maanden (van 1 januari 2021 tot 30 september 2021) van de werking in 2021 geen excessen hebben voorgedaan.

In functie van de opmaak van de begroting 2022 werd in december deze oefening herhaald voor de periode van 01/01/2021 tot 30/11/2021. Ook hier bleef de positieve algemene trend aangehouden: op basis van een simulatie gebaseerd op de eerste 11 maanden zou de werking van EGEH in 2021 80% van de begroting en de budgetten gehanteerd hebben.

Begroting 2021 zonder afschr. en recuperaties)	01/01/2021 - 30/11/2021 (maanden)	Simulatie jaarbasis
1.011.685,28	737.198,68	810.400,16
	<b>72,87</b>	<b>80,10</b>

Om het begrotingstraject 2021 formeel te evalueren, moeten de audit door de revisor, de opmaak en de goedkeuring door AV van de jaarrekening 2021 afgewacht worden. Dat betekent dat een formele begrotingsevaluatie maar kan opgenomen worden in het jaarverslag van 2022.

## 5. Traject huurdersparticipatie in 2021

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).

In 2021 werden deze initiatieven ook gekaderd in een leefbaarheidsplan. Dit plan kwam tot stand op basis van de aanbevelingen van de Visitatiecommissie. Daarbij was de bedenking dat de werking te sterk gericht was op Spijker en Schardauw. Met het plan poogt EGEH aan deze aanbeveling te voldoen en werkte de SHM een meer integraal kader uit. Dit plan vormde het uitgangspunt van het huurdersparticipatiebeleid in 2021 en het plan werd concreet vertaald in een 'boordtabel huurdersparticipatie'(cf. 10.3)

### 5.1. De participatieladder: overzicht initiatieven 2021

De participatieladder onderscheidt 6 verschillende niveaus. Hoe hoger het niveau, des te moeilijker participatie tot stand kan komen. De initiatieven in 2021 worden geduid per niveau.

#### **Informereren:**

In 2021 stonden verschillende zaken gepland om de huurders te informeren over de werking van EGEH.

In dit verband werden:

- 4 nieuwsbrieven ontwikkeld en bezorgd aan de huurders met nieuws uit EGEH en de sector
- 3 nieuwsbrieven S&S werden opgemaakt met bijdrages vanuit EGEH
- de ontwikkeling van een infobrochure voor de huurders werd opgestart in 2021 vanuit de Dienst Huurders. Dat leidde eind 2021 tot een eerste voorontwerp.

#### **Inspreken (enquête):**

Het beleid betreffende de tevredenheidsbevraging gebeurde in 2021 op een meer systematisch manier in navolging van de aanbeveling van de Visitatiecommissie (OD 6.3.). De resultaten van deze bevragingen staan toegelicht onder 10.3. van dit jaarverslag. In dit bestek zetten we de bevragingen op een rij:

1. Permanente bevraging bij huisbezoeken: vanaf 2019 kunnen de huurders een score van tevredenheid geven over hun woning. Er werden in 2021 (in de coronacontext) toch nog 44 sociale huisbezoeken

gedaan door de dienst huurders. Uit deze bevraging bleek dat de huurders bovengemiddeld tevreden zijn over de werking en dienstverlening van EGEH.

2. Tevredenheidsenquête huurders centrum: in februari 2021 werd een tevredenheidsmeting georganiseerd bij de huurders van het centrum (cf. infra)

3. Tevredenheidsenquête huurders Spijker en Schardauw: voor het zomerverlof werd in april 2021 een tevredenheidsbevraging opgestart voor de huurders van Spijker & Schardauw. Deze bevraging werd grotendeels tot stand gebracht via huisbezoeken van de buurtwerkster. Door Corona bracht dit wel met zich mee dat deze bevraging langer duurde. Toch wordt verondersteld dat de kwaliteit van de bevraging groter is door de afname in interviewvorm.

4. Tevredenheidsenquête huurlasten 2021: na het zomerverlof werd in september 2021 een tevredenheidsbevraging gelanceerd in het kader van de huurlasten 2021.

5. Bevraging systeem huisvuilophaling huurders Erf: deze korte bevraging werd vanuit de Dienst Huurders tot stand gebracht bij de 6 huurders van het Erf.

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

Buurtoverleg Spijker en Schardauw i.k.v. leefbaarheid: de bewonersraad werd in 2021 uitgesteld door het buurthuis wegens de coronamaatregelen.

Tweewekelijk overleg Spijker & Schardauw: het overleg dat in stand werd gebracht in 2017 werd verdergezet in 2021 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 dit 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 2021 negen keer samen (omwille van de coronamaatregelen).

Mooimakers Spijker & Schardauw: een aantal huurdersvrijwilligers staan sedert 2021 in voor het onderhoud en proper houden van de wijk. EGEH steunde in 2021 de vrijwilligers logistiek met de aankoop van poetsmateriaal. Dit initiatief vervangt de zwerfvuilacties op de wijk Spijker & Schardauw.

Infovergaderingen: er stonden in 2021 heel wat infosessies gepland gericht op de verschillende wijken (huurachterstal, schimmel en condens, infovergaderingen in functie van de projecten). Deze konden niet doorgaan omwille van de coronamaatregelen. Met uitzondering van de buurtvergadering voor het project Spijker & Schardauw. Deze was eerst voorzien in juni 2021 en werd dan uitgesteld tot het najaar naar 18 november 2021 (50-tal aanwezigen).

### **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 2021 geen buurtfeesten georganiseerd en waardoor het budget onaangeroerd bleef (aperitiefzondagen TGB, wijkfeest S&S, etc.)

Leefbaarheidsplan Eigen Gift Eigen Hulp en Buurthuis Spijker & Schar dauw: het samenwerkingsakkoord werd vervangen door een leefbaarheidsplan in 2021. De meerwaarde van het plan is een meer integrale aanpak waarbij alle wijken van EGEH in aanmerking worden genomen. De wijkgerichte aanpak is daarbij geënt op de clustervisie van het investeringsplan van EGEH. In 2021 waren de huurders nog niet betrokken. Doel is deze betrokkenheid vorm te geven via de HAR in de toekomst.

Wijkfeest Spijker en Schar dauw: het wijkfeest van Spijker en Schar dauw dat stond gepland in september 2021, maar kon niet doorgaan wegens Corona.

### **Delegeren en zelfbestuur:**

In 2020 ging de opstart gebeuren van de Huurdersadviesraad. Er was één samenkost op 23 januari 2020, waar 12 huurders geïnteresseerd waren om lid te worden van de huurdersadviesraad. De andere geplande vergaderingen konden niet doorgaan in 2020 wegens corona, waardoor de Huurdersadviesraad niet kon opstarten in 2020. Bedoeling was in het voorjaar 2021 de HAR op te starten. Dat werd echter weer verhinderd omwille van COVID-19.

Er werd dan met het team beslist om betreffende de werking van de HAR te focussen op 2022. In dit verband vond op 28 oktober 2021 een informatieve bijeenkomst van de HAR plaats. Bij de bijeenkomst werd beslist:

- voor 2022 werd beslist met de HAR werk te maken van een evaluatie van het onthaalbeleid en de dienstverlening van EGEH. Daartoe zal in samenwerking met de HAR een vragenlijst opgemaakt worden. Het ligt dan in de bedoeling om met de HAR – op grond van een tevredenheidsmeting – een advies te formuleren aan de RvB december 2022.
- Over de data van de HAR voor 2022:
  - o 24 februari 2022 om 9u
  - o 23 juni 2022 om 9u
  - o 27 oktober 2022 om 9u

## 5.2. Conclusies

In 2021 konden, net zoals in 2021, veel van de in het leefbaarheidsplan geplande trajecten niet doorgaan wegens Corona. In 2022 wordt dit traject verder in ontwikkeling gebracht.

## 6. Strategisch communicatietraject in 2021

In 2021 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 2021 ontwikkeld en worden de communicatiedoelstellingen ook opgenomen in het jaarplan 2021 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. 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 (operationeel)

In 2021 werd ervoor geopteerd het personeelsoverleg niet wekelijks maar maandelijks te laten plaatsvinden (iedere donderdagvoormiddag volgend op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur). 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 2021 vond dit overleg 11 keer plaats. In het kader van de maatregelen ten gevolge van COVID-19 werd het overleg grotendeels digitaal georganiseerd.

### 6.2. Opstart Traject Klare Taal

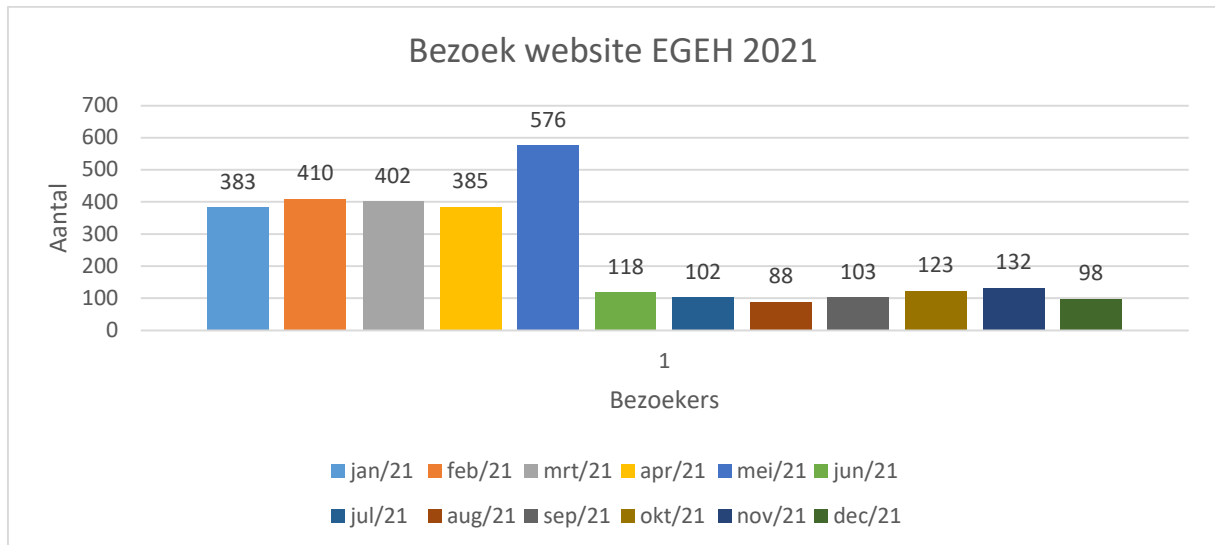
Initiatieven werden gepland in 2021 in samenwerking met de huurders. Aangezien door COVID-19 geen ontmoetingen met huurders mochten plaatsvinden, werd dit traject in 2021 'on hold' gezet.

### 6.3. Website Eigen Gift Eigen Hulp

In het kader van een vlotte communicatie naar de kandidaten, huurders, diensten en bestuurders, werden in 2021 weer tal van diverse artikels gepubliceerd. In totaal werden er 24 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 nieuwsbrief van EGEH, het visitatierapport, de verkoop van woningen, tevredenheidsbevragingen, personeelsnieuws, enzovoorts. Van belang is dat - in het kader van de communicatiemix - berichten vaak gezamenlijk verschenen op de website en op de facebookpagina van EGEH.

In onderstaand overzicht krijgen we ook een beeld van de bezoekers per maand van onze website in 2021 (in totaal 2 920 bezoekers):



#### 6.4. 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. Het infoscherm werd in 2021 twaalf keer geactualiseerd (met een speciale editie tijdens de Kuurne Ezelsfeesten in 2021).

#### 6.5. 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 in 2020 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. In 2021 werden door de Dienst Huurders 18 artikels geplaatst op de facebookpagina van EGEH.

#### 6.6. 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. In het jaarplan van 2021 was de doelstelling opgenomen om in 2021 vier nieuwsbrieven tot stand te brengen (cf. doelstelling 50 jaarplan

EGEH 2021). Deze doelstelling werd gerealiseerd. In de volgende maanden ontvingen de huurders een nieuwsbrief van EGEH:

- Januari 2021
- April 2021
- juli 2021
- oktober 2021

#### 6.7. Persontmoetingen in 2021

In 2021 werden in het jaarplan en in de boordtabel communicatie vier persontmoetingen gepland en werd een target van 2 ontmoetingen vooropgesteld. In het voorbije werkjaar werden 4 persontmoetingen tot stand gebracht. Voor een kort verslag kan verwezen worden naar de website van EGEH.

**23 februari 2021**                      Persmomenten Spijker & Schardauw  
<https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/persmoment-spijker-schardauw/>

**6 juli 2021**                              Persmoment Politiekantoor Kuurne  
<https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/persmoment-politiekantoor-kuurne/>

**14 juli 2021**                              Persmoment fusie Eigen Haard en Eigen Gift Eigen Hulp  
<https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/persmoment-fusie-eigen-haard-zwevegem-en-eigen-gift-eigen-hulp-kuurne/>

**15 november 2021**                      Persmoment 14 nieuwe gezinswoningen  
<https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/persmoment-veertien-nieuwe-gezinswoningen/>



## 7. Strategisch HRM-traject in 2021

### 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.

In het jaarplan van EGEH 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 2021 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 de diensten. Dit gesprek resulteert in een globaal jaarplan waarbij de verantwoordelijkheden voor het doelstellingenbereik (binnen 6 strategische domeinen) worden afgebakend. De planningsgesprekken werden georganiseerd in januari 2022 en lagen aan de basis van de finalisering van het jaarplan 2021.

**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). De functioneringsgesprekken vonden plaats in mei en oktober 2021.

**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 (eind januari 2022).

**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 in januari 2022).

**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.)(planningsgesprek januari 2022)

## 7.2. Doelstellinggerichtheid en performantie

Ook in 2021 werd de focus op de doelstellingenrealisatie niet uit het oog verloren. Eind 2021 bleken 52 van de 66 vooropgestelde doelstellingen gerealiseerd te zijn. Het vooropgestelde target van 75% werd daarmee behaald.

Deze personeelscyclus zal in 2022 terug verder gezet worden. Doordat medewerkers ermee vertrouwd geraken kan deze aanpak ook wat meer informeel tot stand komen.. Dat deze personeelscyclus echter zijn doel niet mist, was 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.”*

## 8. Strategisch veiligheidsbeleid en gegevensbeleid (AVG)

In het najaar van 2020 werd de VMSW-raamovereenkomst gewijzigd en werd Infosentry vervangen door Cranium (cf. jaarverslag 2020). Door de hernieuwing van deze raamovereenkomst plande Cranium GDPR-audits met de diverse SHM's. In dit verband had EGEH een overleg gehad met de DPO, mevr. Laura Schraa op 22 februari 2021. In navolging van dit overleg bezorgde EGEH de documenten die in 2018-2020 werden opgemaakt in het kader van het GDPR-traject met Infosentry.

Begin april 2021 ontving EGEH een opvolgingsplan van de DPO mevr. Laura Schraa. Dat document bevatte een aantal actiepunten betreffende het GDPR-beleid. Op dinsdag 11 mei 2021 werd in een digitaal overleg het bezorgde plan besproken met de DPO. Daaruit bleek echter dat deze nota veeleer een gestandaardiseerde versie was en niet zozeer gebaseerd op de EGEH-documenten

Op basis van de bevindingen werd een aan EGEH aangepast GDPR-plan 2021 opgemaakt, waarvan het de bedoeling was dat een aantal actiepunten ook stapsgewijze aangepakt worden via het intern IVT-team. Het aangepaste GDPR-plan omvatte 19 actiepunten die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 1 juni 2021. Naar aanleiding van deze actiepunten kwam het IVT-team 4 keer samen (20 mei 2021, 8 juni 2021, 9 juli 2021 en 23 september 2021) ter opvolging van de actiepunten.

Naar aanleiding van dit interne traject vond op 27 september 2021 een tweede digitale audit plaats met de DPO van Cranium. Naast de opvolging van het actieplan (waarvan 40% van de actiepunten werden gerealiseerd) werd ook duidelijk dat de Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp zijn formele goedkeuring diende te verlenen aan Cranium om als DPO te fungeren voor EGEH in het kader van het GDPR-beleid. Daarmee erkende EGEH formeel de deskundigheid van Cranium op het gebied van wetgeving en praktijk van de gegevensbescherming. De Raad van bestuur van 12 oktober 2021 keurde de aanstelling van de DPO Cranium unaniem goed.

### 8.1. Beleid preventie op het werk (Mensura)

Op 3 maart 2021 kreeg EGEH een bezoek van Dhr. P. Vandekerckhove, preventieadviseur van Mensura (externe dienst voor preventie en bescherming op het werk). Op basis van dit bezoek werd door Dhr. P. Vandekerckhove een verslag opgemaakt. In het verslag stonden ook een aantal aanbevelingen om werk te maken van een preventiebeleid dat de toets van mogelijke controles kan doorstaan.

Dat resulteerde in de opmaak van een actieplan Mensura (een plan voor preventie en bescherming op het werk). Het model van plan werd aangeleverd door Mensura. Het plan werd opgemaakt en werd ondertussen reeds goedgekeurd door Dhr. P. Vandekerckhove. De realisatie van een preventieplan werd ook opgenomen in het jaarplan 2021 van EGEH (cf. doelstelling 48). De Raad van Bestuur van 6 juli 2021 keurde het jaaractieplan Mensura 2021 unaniem goed. Het secretariaat zal het preventieplan stapsgewijze opvolgen en de diverse aspecten integreren in de werking van EGEH.

In navolging van dit plan vond op 31 mei 2021 een psychosociaal onderzoek plaats in Eigen Gift Eigen Hulp waarbij de medewerkers van EGEH geïnterviewd werden. Dit onderzoek was een onderdeel van het jaaractieplan betreffende preventie en veiligheid op het werk. Mevr. E. Van Craeynest die het onderzoek uitvoerde maakte een rapport op van dit onderzoek. Op vrijdag 20 augustus presenteerde E. Vancraeynest de resultaten van deze psychosociale risico-analyse aan de directeur van EGEH. Het rapport werd in de week van 23 augustus aan de bestuursleden digitaal overgemaakt.

Het rapport was overwegend positief. Deze positieve punten werden niet genegeerd, maar na lezing van het rapport blijken er op korte termijn toch 2 belangrijke opvolgingspunten:

1. De onzekerheid van de job naar aanleiding van de vorming van de fusie- en woonmaatschappij. Op datum van het rapport was er nog steeds geen zekerheid binnen welk kader er gewerkt zal moeten worden.
2. Medewerkers toonden begrip dat een organisatie klantgericht moest werken (cf. doelstellingenkader Visitatiecommissie). Maar de medewerkers stelden anderzijds vast dat huurders steeds minder respect hebben voor de medewerkers, wat de fysieke en emotionele belasting doet toenemen. Daar zal vanuit de SHM, de sector, het beleid en de samenleving ook de nodige aandacht aan moeten besteed te worden.

Ter opvolging stelde de directeur voor:

1. Een personeelstraject op te zetten betreffende 'Huurders en respect'. Oplossingen en tools moeten deels ook extern aangereikt worden. De directeur zal op zoek gaan naar een opleidingsformule om te leren omgaan met agressie. zullen door het personeel moeten geformuleerd worden.
2. De directeur poogde dit aandachtspunt mee te nemen bij de vorming van de fusie- en woonmaatschappij. Het is van belang in de nieuwe missie en visie een klantgerichte organisatie na te streven. Doch moet deze missie en visie ook altijd het respect van de huurder voor de medewerker uitdragen. Bij gebrek aan respect gaat de maatschappij ook moeten zoeken naar mogelijkheden om bepaald gedrag van huurders als organisatie af te keuren, ter verdediging van haar eigen medewerkers.
3. De directeur besloot bepaalde vragen te integreren in de functioneringsgesprekken van EGEH. Op die wijze zal naast de bewaking van de doelstellingen en de targets de bewaking van het welzijn van de medewerkers ook ingeschreven worden in het personeelsbeleid en de functioneringsgesprekken in het bijzonder.

Op de Raad van Bestuur van 12 oktober 2021 werd de opvolging van het plan preventie geagendeerd. Uit de monitoring van het plan bleek dat EGEH het jaaractieplan in 2021 volledig had gerealiseerd (modelplan Mensura). In het kader van de opvolging van het psycho-sociaal onderzoek werd aan de organisatie Imboorling gevraagd een offerte op te maken voor een opleiding 'omgaan met agressie'. Deze opleiding zal gepland worden in het voorjaar van 2022 voor de medewerkers van EGEH.

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

Sedert maart 2020 en in de loop van 2021 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.

In 2021 werd de algemene regel uitgevaardigd waarbij ontvangst op kantoor werd toegelaten, toch enkel na afspraak. Huisbezoeken werden georganiseerd mist naleving van enkele maatregelen. Buurt- en infovergaderingen gingen niet door omwille van de coronamaatregelen.

Voor de volledigheid werden in 2021 op de website van EGEH volgende communicaties verspreid over de maatregelen (intern en extern) naar aanleiding van wijzigingen in maatregelen COVID-19:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>27 januari 2021</b>  | Dienstverlening vanaf 1 februari 2021<br><a href="https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-vanaf-1-februari-2021/">https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-vanaf-1-februari-2021/</a>                |
| <b>31 augustus 2021</b> | Dienstverlening vanaf 1 september 2021<br><a href="https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-vanaf-1-september-2021/">https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-vanaf-1-september-2021/</a>             |
| <b>23 oktober 2021</b>  | Dienstverlening vanaf 30 oktober 2021<br><a href="https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-corona-vanaf-30-oktober-2021/">https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-corona-vanaf-30-oktober-2021/</a>  |
| <b>18 november 2021</b> | Dienstverlening vanaf 22 november 2022<br><a href="https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-egheh-vanaf-22-november-2021/">https://www.eigengifteigenhulp.be/nieuws/dienstverlening-egheh-vanaf-22-november-2021/</a> |

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 in 2021 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 moeilijker verliep. Ook de voorbereiding van projecten is minder evident wanneer voorbereidende vergaderingen met projectteams en diverse stakeholders digitaal dienen georganiseerd te worden. 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 2021.

## 10. Visitatiecommissie: opvolgingstraject aanbevelingen in 2021

### 10.1. Het definitief visitatierapport: antwoord vanuit Eigen Gift Eigen Hulp

Op 16 februari 2021 werd een bestuurlijk antwoord (per brief) bezorgd aan de Vlaamse Minister van Wonen in het kader van het definitief visitatierapport dd. 8 december 2020. Het Bestuur drukte zijn tevredenheid uit met het goede rapport dat ook vorm geeft aan de inspanningen van EGEH de laatste jaren.

De Raad van Bestuur van Eigen Gift Eigen Hulp ging unaniem akkoord met de inhoud van het definitief rapport met inbegrip van de beoordelingen en de geformuleerde aanbevelingen. In haar zitting van 1 december 2020 besliste de bestuursvergadering geen bijkomende aanbevelingen en reactie te formuleren en beschouwde ze het voorgestelde conceptrapport als het definitief rapport. De aanbevelingen werden als waardevol beschouwd door het Bestuur en het team van Eigen Gift Eigen Hulp.

In 2021 wist het team van EGEH deze aanbevelingen in verbetertrajecten te gieten. Met als doel deze geformuleerde aandachtspunten in de werking verder te implementeren. Betreffende de aanbevelingspunten:

- **O.D. 1.1.:** het team maakt verder werk van de 3 investeringsprojecten en is in 2021 reeds begonnen met de opstart van de implementatie van renovatie- en onderhoudstrajecten. We geven dus verder vorm aan de positieve beoordeling van de Visitatieraad die betrekking had op de periode 2018-2020.
- **O.D. 3.2.:** er werden reeds maatregelen genomen om de huurlasten te drukken en ook werd een tevredenheidsbevraging georganiseerd betreffende de hoogte van de huurlasten (cf. OD 6.3.).
- **O.D. 4.3.:** er werd door het team in overleg met de gemeente een leefbaarheidsplan 2021 uitgewerkt, dat vertrekt van een meer integrale visie dat gericht is op alle wijken van EGEH.
- **O.D.6.3.:** in het voorjaar van 2021 wordt een strategisch tevredenheidsbeleid opgezet (maakt deel uit van het leefbaarheidsplan, cf. O.D. 4.3.)

Het bestuur stelde de aanbevelingen ter harte te nemen in een streven naar verdere optimalisatie en performantie van de werking van Eigen Gift Eigen Hulp cv.

### 10.2. Finalisering van het visitatierapport

Op 22 maart 2021 ontving EGEH een brief van de Minister naar aanleiding van de brief van het Bestuur in het kader van het definitief Visitatierapport. De minister wenste EGEH proficiat met haar rapport en stelde dat de maatregelen die EGEH voorstelde het zullen toelaten prestaties te leveren op die domeinen waar de Visitatie aanbevelingen had geformuleerd.

Het rapport werd op 22 maart 2021 gepubliceerd op de website van Wonen Vlaanderen. Daarna werd het globale rapport op 22 maart 2021 ook gepubliceerd op de website van EGEH.

Daarmee kon het visitatietraject als afgerond worden beschouwd. De Minister vroeg de aanbevelingen van de Visitatie ook SMART te vertalen ter verdere opvolging. Dat werd gerealiseerd in het jaarplan 2021 van EGEH.

### 10.3. Opvolgingstraject aanbevelingen Visitatie 2020

#### **O.D. 1.1: De shm realiseert nieuwe sociale huurwoningen**

Aanbeveling Visitatiecommissie: “In dit geval kan de visitatiecommissie enkel aanbevelen het traject dat men reeds aanvatte met dezelfde drive en organisatiebeheersing te blijven voortzetten.”

Voor de opvolging van deze operationele doelstelling verwijzen we naar hoofdstuk 3: het strategisch renovatie en investeringstraject in 2021.

#### **OD 3.2.: De SHM verhuurt prijsbewust**

Beoordeling Visitatiecommissie: “Omwille van het ontbreken van een aanpak beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de SHM op deze operationele als voor verbetering vatbaar.” Alhoewel er geen formele aanbeveling volgde, diende er

- 1/ snel werk gemaakt te worden van een aanpak
- 2/ nagaan of huurders wilden betrokken worden bij het gemeenschappelijk onderhoud
- 3/ het organiseren van tevredenheidsmetingen over de huurlasten.

De hoge huurprijs is deels een historisch gegeven (aandeel appartementen patrimonium EGEH, doorrekening onderhoudstechniekers in de huurlasten). Een traject om dit aan te pakken vergt tijd. Toch werden er in 2021 reeds opvolgingsinitiatieven gezet.

#### **1. HRM-traject en verdere uitbouw Dienst Woningen**

De afbouw van de herstellingdienst van 1,8 VTE naar 1,2 VTE enerzijds en de uitbouw van de Dienst Woningen van 1 VTE naar 1,6 VTE (Gratiaan Lemey) heeft op dit punt een impact.

- Minder loon dat doorgerekend zal worden in de huurlasten (vanaf 2021)
- De toename van de loonkost in de kostenstructuur

Dit heeft ook effect op het HRM-beleid en de competenties binnen Dienst Woningen. Deze oefening past in de verdere uitbouw van een strategische component en operationele component binnen de Dienst Woningen. Werking Dienst Woningen

Tom Desmet (strategisch medewerker)

- o Planning, administratieve voorbereiding en implementatie investerings- en renovatietrajecten
- o Continue gegevensverzameling en monitoring patrimonium (scorecards en huurschatter)



Gratiaan Lemey

- o Uitvoering van plaatsbeschrijvingen
- o Opvolging herstelbeleid en collectieve rondgang

## **2. Voorbereiding bevraging huurders betreffende de huurlasten (cf. voorontwerpen leefbaarheidsplan 2021 & boortabel huurdersparticipatie 2021)**

In 2021 werden tevredenheidsbevraging georganiseerd in Eigen Gift Eigen Hulp. In navolging van deze aanbeveling werden volgende vragen geïntegreerd (cf. infra - O.D. 6.3. ):

- Tevredenheidsbevraging huurders EGEH betreffende huurlasten (cf. B.5.2.1. p. 25)
- Bevraging onderhoud gemeenschappelijke delen: uitbesteding of onderhoud door huurders zelf

### **OD 4.3: De SHM voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan**

Aanbeveling Visitatie: “Voor de Visitatiecommissie is het voorkomen en aanpakken van de leefbaarheidsproblemen een opdracht die de SHM nog moet waarmaken voor het ganse actieterrein.... Door haar focus te richten op Spijker & Schar dauw ontbreekt het de SHM aan initiatieven verspreid over alle wijken.”

Opvolging vanuit EGEH in 2021: er werd een leefbaarheidsplan voor Eigen Gift Eigen Hulp opgemaakt voor 2021. Daarbij werd volgend traject gevolgd waardoor begin 2021 een meer integraal leefbaarheidsplan was uitgewerkt (in de lijn van de aanbeveling van het visitatierapport):

- Tijdens de recente Vlaamse audit oefening oordeelde de Visitatieraad de leefbaarheidsinspanningen van EGEH als onvoldoende. In de draftversie van het visitatierapport is er sprake van een te enge focus op Spijker & Schar dauw. Er gaat te weinig aandacht uit naar het volledige actieterrein. Er moeten meer initiatieven genomen worden in alle wijken waarbij vertrokken wordt van de eigenheid van de wijk. EGEH kon volgens de Visitatiecommissie 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. De initiatieven vertrekken best vanuit een probleemanalyse van iedere locatie en met de focus op preventieve en sensibiliserende acties.
- In het kader van deze aanbeveling besloot EGEH hierop in te zetten in het najaar 2020. De oefening die in maart 2020 was opgestart met de gemeente in de context van een gezamenlijk leefbaarheidsplan, werd dus herbekeken gericht op een integratie van de aanbeveling van de Visitatiecommissie betreffende de aanpak van de leefbaarheid. Er werd bijgevolg voor geopteerd een strategische en integrale visie te ontwikkelen op grond van o.a. de 3 volgende elementen:
  - o De ‘clustervisie’ uit het investeringsplan;

- De participatiepiramide als uitgesproken stakeholdersmodel om betrokkenheid tot stand te brengen;
- Een analyse van de eigenheid per wijk aan de hand van een aantal kernstatistieken per wijk.
- Het plan werd besproken op 26 september 2020 en 27 november 2020 met Ruben Bruyneel, Isabel Tremerie en Liselore Winters, die finaal hun goedkeuring verleenden aan de ontwikkelde visie en werking die hieruit moet resulteren vanaf 2021.
- De directeur lichtte het plan toe waarbij betreffende de implementatie ook werd gestreefd naar een integrale aanpak waarbij gelijktijdig leefbaarheidsproblemen werden aangepakt en EGEH vorm gaf aan haar beleid van huurdersparticipatie. Dit om dubbel werk voor de Dienst Huurders te vermijden. Aan de leden van de Raad van Bestuur werd het plan reeds concreet vertaald in de vorm van de 'Boordtabel huurdersparticipatie 2021'.
- Verdere opvolging van het leefbaarheidsplan:
  1. Aanbevelingen RvB en Visitatie 1 december 2020: deze werden geïntegreerd in de tekst en terugbezorgd aan de vertegenwoordigers van de gemeente;
  2. Planningsgesprekken Dienst Huurders: in kader van haalbaarheid werd de timing herbekeken (invulling initiatieven mogelijk te spreiden over 2021 of 2022)
  3. Overleg 2de helft januari 2021: met de vertegenwoordigers van de gemeente definitieve goedkeuring van het plan en de eventuele spreiding van de initiatieven (boordtabellen huurdersparticipatie 2021 en 2022).
  4. Februari 2021: formele goedkeuring 'Leefbaarheidsplan gemeente & EGEH 2021' door de gemeente, OCMW en de Raad van Bestuur van EGEH.

De implementatie van het leefbaarheidsplan werd toegelicht onder hoofdstuk 5 'Huurdersparticipatie'.

### **OD 6.3: De SHM meet de tevredenheid van klanten**

Aanbeveling Visitatiecommissie: "De SHM peilde op een eigen manier – waarbij de objectiviteit niet altijd verzekerd wordt – naar de tevredenheid van klanten, maar communiceerde nauwelijks over de resultaten of over de verbeteracties. De Visitatiecommissie beveelt de SHM aan om de tevredenheidsmetingen systematisch te organiseren."

De opvolging van EGEH in 2021

- De meting van de tevredenheid wordt gekoppeld aan het 'leefbaarheidsplan gemeente & EGEH' maar is uit te voeren vanuit EGEH. De tevredenheidsmetingen worden geïntegreerd in het algemeen leefbaarheids- en huurdersparticipatiebeleid (cf. 'Leefbaarheidsplan gemeente & EGEH 2021')
- Ontwikkeling visie - principes metingen:
  - (1) Bevragingen organiseren per wijk/cluster
  - (2) Inhoudelijk: de bevragingen koppelen aan de leefbaarheidsdynamiek van een wijk
  - (3) Methodiek bevragingen:

- ☐ Kwantitatief onderzoek: in kader van objectieve resultaten
- ☐ Steekproeftrekking (tenzij kwalitatieve bevraging, cf. cluster Kasteelwijk)
- ☐ Anoniem
- ☐ Antwoorden via 7-puntenschaal (van 'helemaal niet tevreden' tot 'heel tevreden')
- ☐ Kwalitatieve resultaatsverwerking
- ☐ Opvolging bevraging:
  - o resultaten communiceren naar huurders (website, nieuwsbrief)
  - o resultaten bespreken op de RvB in kader van integratie beleid en op te zetten verbeteracties.

In het kader van het leefbaarheidsplan werd ook werk gemaakt van de tevredenheidsmetingen bij huurders in 2021 (strategisch gekoppeld aan OD 3.2. en OD 4.3.). Er werden in 2021 vier bevestigingen uitgevoerd: 3 representatieve en 1 kleinere bevraging.

Deze bevestigingen gebeurden niet lukraak. Er werd een kader uitgewerkt:

- 1.
2. Aan iedere bevraging werd er ook een communicatietraject uitgewerkt, waarbij de betrokken partijen (huurders, gemeentediensten, aannemers) op de hoogte gebracht werden van de resultaten.

### **Bevraging 1 - Enquête Huurders centrum (februari 2021)**

#### **Wat?**

Een enquête werd verspreid onder de huurders van het Centrum (Andries, De Zwingel, De Repel, De Brakel en de Slijter) via een steekproef van 35 huurders. Deze bevraging peilde naar de mening van de huurders betreffende het onderhoud en de huurlasten. Op die wijze poogde EGEH ook op korte termijn aandacht te besteden aan de aandachtspunten van de Visitatie 2020 op het vlak van:

- o De huurlasten (O.D. 3.2.): de Visitatie beval in deze optiek tevredenheidsmetingen bij de huurders over de hoogte van de huurprijzen;
- o Leefbaarheidsplan (O.D. 4.3.): meer integrale aanpak ter optimalisering van de leefbaarheid
- o Tevredenheidsmetingen (O.D. 6.3.): De Visitatie beval ook een systematisch traject aan (dat is uitgewerkt in het jaarplan met wijkgerichte tevredenheidsmetingen).

#### **Hoe?**

Steekproef: 35 huurders (responsgraad 54,29%)

Gestandaardiseerde vragenlijst met 16 stellingen te beoordelen op 5-puntenschaal, betreffende:

1. Onderhoud gemeenschappelijke delen (stelling 1).
2. Onderhoud openbare ruimte en afvalophaling (stelling 2,4 en 5).
3. Aanwezigheid van de wijkagent (stelling 2)
4. Dienstverlening vanuit EGEH (stelling 6, 7 en 8).

5. Organisatie van de poetsdiensten: (stelling 9, 10).

6. Doorrekening van de onderhoudskost in de huurlasten (stelling 11, 12, 13, 14 en 15).

### **Resultaat?**

De Raad van Bestuur bekrachtigde in haar zitting op 6 april 2021 de conclusie van het tevredenheidsrapport 'Huurders Centrum':

- De klachten over de huidige externe partij die in staat voor het onderhoud van de gemene delen, leidde tot de opstart van een nieuwe procedure 'raamcontract poetsen gemene delen' (cf. agendapunt 6.3.).
- De tevredenheid over de afvalophaling werd gecommuniceerd worden aan de betrokken gemeentediensten die instaan voor de afvalophaling. Dat betekent ook dat de huidige huurders oordelen dat het afvalbeleid in de toekomst verder op die basis georganiseerd mag worden.
- De beoordeling van de aanwezigheid van de wijkagent werd gecommuniceerd worden aan de Politiezone Vlas afdeling Kuurne.
- Het leefbaarheidsplan zet in op ontmoetingskansen via buurtinitiatieven. Als de maatregelen n.a.v. COVID-19 voorbij zijn, mag hier op verder op ingezet worden in de toekomst.
- De bestaande huurderspopulatie van het Centrum oordeelde duidelijk voor een externe uitvoering van het onderhoud van de gemene delen. Zij hebben er ook geen probleem mee dat dit doorgerekend wordt in de huurlasten. Voor de cluster 'Centrum' hoefde het beleid op vandaag niet te wijzigen. Wel moet een dergelijke tevredenheidsmeting herhaald worden, aangezien de antwoorden op vandaag ook grotendeels bepaald worden door het profiel huurders die op vandaag hoofdzakelijk in het betrokken patrimonium wonen.

### **Bevraging 2 - Tevredenheidsenquête Spijker & Schardauw (mei 2021)**

#### **Wat?**

Na de tevredenheidsbevraging in het Centrum werd in de maand april 2021 een bevraging voorbereid voor de huurders van Spijker & Schardauw. Deze bevraging handelde eveneens over onderhoud, leefbaarheid en huurlasten. De vragenlijst werd op vraag van het Buurthuis ook uitgebreid met een kwalitatief luik in het kader van de werking van het Buurthuis.

Gezien de doelgroep in Spijker & Schardauw, werd de buurtwerkster bereid gevonden de bevragingen aan de deur bij de te ondervragen huurders te bezorgen. De huurders kregen zelf de kans om de bevraging in te vullen maar konden ook de hulp van de buurtwerkster inschakelen. Zij zelf zag het als buurtwerkster als een kans om in het kader van haar opdracht huisbezoeken bij de huurders af te leggen. Dat was omwille van Corona grotendeels achterwege gebleven.

De bevragingen werden vanaf 3 mei 2021 verspreid worden onder de huurders. Voor de bevraging voor EGEH werd een steekproef van 50 huurders (op adresniveau) getrokken. Er werden op vraag van het Buurthuis echter 70 bevragingen aangeleverd. Het Buurthuis wenste bijkomend 20 bevragingen meer te verspreiden.

## Hoe?

Steekproef: 50 huurders (responsgraad 44%)

Gestandaardiseerde vragenlijst met 16 stellingen te beoordelen op 5-puntenschaal, betreffende:

1. Onderhoud gemeenschappelijke delen (stelling 1)
2. Onderhoud openbare ruimte (stelling 2)
3. Aanwezigheid van de wijkagent (stelling 3)
4. Het afval wordt voldoende opgehaald (stelling 4)
5. Er is te veel afval en sluikestort (stelling 5)
6. Bereikbaarheid van de buurtwerker (stelling 6)
7. Bereikbaarheid EGEH (stelling 7)
8. Ondersteuning activiteiten door EGEH en de buurtwerker (stelling 8)
9. Kinderen kunnen veilig spelen (stelling 9)
10. Voldoende groen in de buurt (stelling 10)
11. Tevredenheid onderhoud trappenhallen externe firma (stelling 11)
12. Tevredenheid groendonderhoud door de externe firma (stelling 12)
13. De wil om zelf de traphallen te poetsen en het groen te onderhouden (stelling 13)
14. De wijk is veilig en ik voel mij er thuis (stelling 14)
15. In mijn woning heb ik problemen met vocht (stelling 15)
16. Ik ben tevreden met mijn woning in Spijker & Schardauw (stelling 16):

## Resultaat?

De Raad van Bestuur bekrachtigde in haar zitting op 9 november 2021 de conclusie van het tevredenheidsrapport 'Spijker & Schardauw:

- Onderhoud gemeenschappelijke delen: betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke delen merkten we toch deels ontevredenheid. EGEH erkent het probleem dat ook een causaliteit vertoont met de huidige inrichting van de site. Op dit punt werden twee actiepunten opgenomen:
  1. Op korte termijn: er werd een brief geschreven worden naar de poetsfirma met het resultaat van deze bevraging.
  2. Op lange termijn: het wegwerken van de problematiek is een uitgangspunt van het voorontwerp vervangingsbouw Spijker & Schardauw.
- Onderhoud groene ruimten: de positieve beoordeling van het groenonderhoud werd gecommuniceerd aan de externe aannemer, de groendienst van de gemeente. Op dit punt moest ook de vrijwilligerswerking van het Buurthuis de nodige aandacht krijgen. In een volgende nieuwsbrief en op de website werden de betrokken vrijwilligers in de bloemen gezet worden voor hun periodieke inspanningen om het groen en de wijk te onderhouden

- Onderhoud openbare ruimte en afvalophaling: de huurders waren grotendeels tevreden over het onderhoud van de openbare ruimte. De afvalophaling en het sluikestort werden wel als problematisch aanvoeld worden.
- Aanwezigheid van de wijkagent: de veeleer positieve resultaten werden aan de Politiezone Vlas afdeling Kuurne.
- Dienstverlening vanuit EGEH: ondanks de veeleer positieve beoordeling, moeten we hier vanuit EGEH blijvend op inzetten via het leefbaarheidsplan EGEH-gemeente.
- Dienstverlening van Buurthuis: de bevraging toonde de positieve appreciatie aan voor de werking van en de essentiële rol van het Buurthuis.
- Doorrekening van de onderhoudskost in de huurlasten: de Visitatiecommissie merkte in haar definitief rapport dd. 8 december 2020 op pagina 23 dat 'De SHM geen tevredenheidsmetingen voert over de hoogte van de huurlasten en de hiervoor geleverde prestaties'. Uit deze bevraging bleek dat de respondenten er niet voor opteren om het onderhoud zelf te doen omdat dit zou leiden tot lagere huurlasten. Er was geen uitgesproken draagvlak voor het bestuur om onderhoudstaken door de huurders zelf te laten uitvoeren.
- De beoordeling van de woning als uitgangspunt in het ontwerp van het vervangingsbouwproject: de vaststelling dat de huurders problemen hadden met vocht in de woning en dat huurders niet uitgesproken tevreden waren met de woning maakt de noodzaak voor een duurzaam vervangingsbouwproject vanuit Eigen Gift Eigen Hulp noodzakelijk.

### **Bevraging 3 - Tevredenheidsenquête huurlasten (september 2021)**

#### **Wat?**

Na het zomerverlof van 2022 werd een tevredenheidsbevraging georganiseerd in het kader van de huurlasten. Deze enquête was niet wijkgericht maar had alle huurders van EGEH als doelgroep'.

#### **Hoe?**

Steekproef: 75 huurders (responsgraad 17,33%)

Gestandaardiseerde vragenlijst met 10 stellingen te beoordelen op 5-puntenschaal, betreffende:

1. Onderhoud gemeenschappelijke delen (stelling 1)
2. Onderhoud groen rond de woning (stelling 2)
3. Onderhoud openbare ruimte (stelling 3)
4. Het afval wordt voldoende opgehaald (stelling 4)
5. Tevredenheid dat huurder net zelf de gemeenschappelijke ruimtes moet onderhouden (stelling 5)
6. Tevredenheid onderhoud externe firma (stelling 6)
7. Ik betaal liever een externe firma dan ik zelf gemene delen moet onderhouden
8. Zelf poetsen van de gemene delen omdat dit leidt tot lagere huurlasten (stelling 7)
9. Tevredenheid als EGEH beslist dat huurders zelf gemene delen moeten onderhouden (stelling 8)

9. Kinderen kunnen veilig spelen (stelling 9)

10. EGEH moet onderhoud uitbesteden en kost doorrekenen via huurlasten (stelling 10)

#### **Resultaat?**

De Raad van Bestuur bekrachtigde in haar zitting op 9 november 2021 de conclusie van het tevredenheidsrapport 'Huurlasten 2021':

- Onderhoud gemeenschappelijke delen: betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke delen merkten we toch deels ontevredenheid over de uitvoering. Op dit punt zal er op korte termijn een brief geschreven worden naar de externe onderhouds- en poetsfirma met het resultaat van deze bevraging (cf. andere tevredenheidsmetingen in EGEH)
- Onderhoud groene ruimten: de veeleer positieve beoordeling van het groenonderhoud werd gecommuniceerd aan de externe aannemer (de groendienst van de gemeente).
- Frequentie van de afvalophaling: de huurders waren grotendeels tevreden over de frequentie van de afvalophaling. Aangezien de gemeente hier ook mee voor instaat, werd dit ook teruggekoppeld aan de gemeente en de gemeentediensten.
- Doorrekening van de onderhoudskost in de huurlasten: de Visitatiecommissie merkte in haar definitief rapport dd. 8 december 2020 op pagina 23 dat 'De SHM geen tevredenheidsmetingen voert over de hoogte van de huurlasten en de hiervoor geleverde prestaties'. Uit deze bevraging bleek dat de respondenten er gemiddeld genomen niet voor opteren om het onderhoud zelf te doen omdat dit zou leiden tot lagere huurlasten. Er was geen uitgesproken draagvlak voor het bestuur om onderhoudstaken door de huurders zelf te laten uitvoeren.

#### **Bevraging 4 – Tevredenheidsbevraging Moloks huurlasten (oktober 2021)**

##### **Wat?**

Er was een huurder van het erf die wou afstappen van de individuele huisvuilophaling en wenste aan te sluiten bij de collectieve ophaling (Molok Rodekruisplein). Binnen het team werd dan beslist een korte bevraging te organiseren bij de betrokken huurders van het erf om te polsen naar de bereidheid om de ophaling te wijzigen van een individueel naar een collectief systeem van afvalophaling.

##### **Hoe?**

Geen steekproef: 6 huurders van de wijk het Erf (responsgraad 100%)

##### **Resultaat?**

Uit de bevraging bleek dat 5 van de zes huurders er voor blijven opteren om op donderdagavond hun vuilniszakken buiten te zetten. Zij wensten dus geen gebruik te maken van het collectieve systeem van het nabijgelegen Rodekruisplein. De Raad van Bestuur besliste in haar zitting op 9 november 2021 het behoud van het huidige systeem. Dat werd per brief aan de betrokken huurders meegedeeld.







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



## VII. 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 2021, 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,

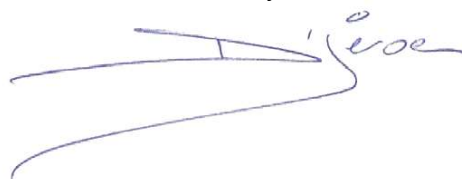
05/04/2022,

Voor de Raad van bestuur,

De directeur,  
R. Vandevælde



De voorzitter,  
J. Dujardin





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>

ANDERE DOCUMENTEN

goedgekeurd door de algemene vergadering van

**19/05/2022**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2021**

tot

**31/12/2021**

Vorig boekjaar van

**01/01/2020**

tot

**31/12/2020**

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

Totaal aantal neergelegde bladen : **42** 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 6.14; VOL-kap 6.15; VOL-kap 6.17; VOL-kap 6.18.1; VOL-kap 6.18.2; VOL-kap 6.20; VOL-kap 9; VOL-kap 12; VOL-kap 13; VOL-kap 14; VOL-kap 15**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
de heer DUJARDIN Jeroen  
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> Schrapen wat niet van toepassing is.

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

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

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 4/03/2022

**VAN DEVELDE Renaat**

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

**DUJARDIN Jeroen**

Steenovenstraat 72 , 8520 Kuurne, België  
Functie : Voorzitter van de Raad van Bestuur    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 27/05/2021    einde mandaat 30/05/2024  
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>30.341.839,96</u></b>	<b><u>28.473.454,10</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	<b><u>30.329.639,96</u></b>	<b><u>28.472.454,10</u></b>
Terreinen en gebouwen		22	28.049.009,90	26.604.870,24
Installaties, machines en uitrusting		23	2.477,00	4.638,76
Meubilair en rollend materieel		24	103.285,95	122.317,27
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.174.867,11	1.740.627,83
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4/ 6.5.1	28	<b><u>12.200,00</u></b>	<b><u>1.000,00</u></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	12.200,00	1.000,00
Aandelen		284	1.000,00	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	11.200,00	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>6.201.989,85</u></b>	<b><u>5.219.017,61</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>105.955,84</b>	<b>87.990,57</b>
Handelsvorderingen		40	26.978,08	12.637,64
Overige vorderingen		41	78.977,76	75.352,93
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1/ 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>5.895.340,32</b>	<b>4.850.831,88</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1	<b>199.443,69</b>	<b>278.945,16</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>36.543.829,81</u></b>	<b><u>33.692.471,71</u></b>



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>	6.7.1	10/15	<b><u>8.749.789,92</u></b>	<b><u>8.050.631,57</u></b>
Kapitaal		10/11	<b>6.906,25</b>	<b>6.906,25</b>
Geplaatst kapitaal		10	6.906,25	6.906,25
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup>		100	27.625,01	27.625,01
Buiten kapitaal		101	20.718,76	20.718,76
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>				
		12		
<b>Reserves</b>				
		13	<b>5.607.047,28</b>	<b>5.097.971,64</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	2.527.240,06	2.479.015,09
Wettelijke reserve		130	2.912,50	2.912,50
Statutair onbeschikbare reserves		1311	2.524.327,56	2.476.102,59
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Beschikbare reserves		132	3.079.807,22	2.618.956,55
		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Kapitaalsubsidies</b>				
		15	<b>3.135.836,39</b>	<b>2.945.753,68</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>301.247,65</b>	<b>340.114,28</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	301.247,65	340.114,28
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b>279.726,13</b>	<b>245.601,81</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>27.213.066,11</u></b>	<b><u>25.056.124,05</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	<b>25.965.921,48</b>	<b>23.603.067,53</b>
Financiële schulden		170/4	25.566.823,59	23.216.232,30
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	25.566.823,59	23.216.232,30
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	399.097,89	386.835,23
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>1.189.865,73</b>	<b>1.370.807,47</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	835.981,91	811.642,71
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	65.142,31	260.650,17
Leveranciers		440/4	65.142,31	260.650,17
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	257.438,30	262.402,57
Belastingen		450/3	193.604,32	209.997,73
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	63.833,98	52.404,84
Overige schulden		47/48	31.303,21	36.112,02
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	<b>57.278,90</b>	<b>82.249,05</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>36.543.829,81</b>	<b>33.692.471,71</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>2.851.373,86</b>	<b>2.538.022,86</b>
Omzet	6.10	70	1.920.927,58	1.963.806,40
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	392.198,72	148.354,42
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	538.247,56	425.862,04
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>2.010.744,48</b>	<b>1.748.879,82</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	13.143,54	11.039,67
Aankopen		600/8	13.143,54	11.039,67
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	563.877,68	614.823,09
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	456.040,04	424.363,31
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	757.540,96	748.548,36
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	-1.899,52	-2.758,66
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-38.866,63	-296.678,76
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	181.483,30	190.006,19
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	79.425,11	59.536,62
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>		9901	<b>840.629,38</b>	<b>789.143,04</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>68.568,49</b>	<b>53.778,05</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	68.568,49	53.778,05
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	2.661,03	2.301,87
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	65.907,46	51.476,18
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>376.088,81</b>	<b>369.281,76</b>
Recurrente financiële kosten	6.11	65	376.088,81	369.281,76
Kosten van schulden		650	375.776,76	368.971,32
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten		652/9	312,05	310,44
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>533.109,06</b>	<b>473.639,33</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>4.491,08</b>	<b>4.106,01</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680	<b>26.193,89</b>	<b>21.293,10</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-) 6.13	67/77	<b>2.330,61</b>	<b>3.777,95</b>
Belastingen		670/3	2.330,61	3.777,96
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		0,01
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>509.075,64</b>	<b>452.674,29</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789	<b>36.833,16</b>	<b>29.843,28</b>
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689	<b>497.683,83</b>	<b>404.568,94</b>
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>48.224,97</b>	<b>77.948,63</b>

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>48.224,97</b>	<b>77.948,63</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	48.224,97	77.948,63
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>48.224,97</b>	<b>77.948,63</b>
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	48.224,97	77.948,63
<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>40.899.642,31</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.057.389,81	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	850.641,98	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	1.702.533,31	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	<b>42.808.923,45</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>14.294.772,07</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	732.772,69	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	267.631,21	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	<b>14.759.913,55</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(22)	<b>28.049.009,90</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>10.908,39</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
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	xxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>6.269,63</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8272	2.161,76	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8322	<b>8.431,39</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(23)	<b>2.477,00</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>158.601,66</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	3.575,19	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	2.238,00	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193	<b>159.938,85</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>36.284,39</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8273	22.606,51	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	2.238,00	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8323	<b>56.652,90</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(24)	<b>103.285,95</b>	



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>1.740.627,83</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	2.228.025,21	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	91.252,62	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-1.702.533,31	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196	<b>2.174.867,11</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>2.174.867,11</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>1.000,00</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8363		
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	xxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen	8583	11.200,00	
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623		
Overige mutaties (+)/(-)	8633		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(285/8)	<b><u>11.200,00</u></b>	
<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

Boekjaar
20.222,41
36.997,42
119.073,24
23.150,62

**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	27.625,01

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

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702 8703	xxxxxxxxxxxxxx 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) 8712	20.718,76 xxxxxxxxxxxxxx	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

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

**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**

**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	832.341,27
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	832.341,27
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	3.640,64

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

(42) **835.981,91**

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

Financiële schulden	8802	3.770.974,62
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	3.770.974,62
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	399.097,89

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

8912 **4.170.072,51**

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

Financiële schulden	8803	21.795.848,97
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	21.795.848,97
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 **21.795.848,97**

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

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

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

9061

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

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	

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

9062

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

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

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	191.273,71
Geraamde belastingschulden	450	2.330,61

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	63.833,98

**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
28.734,47
28.544,43

**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	324.137,15	15.268,22
9086	7	7
9087	6,1	6,2
9088	10.240	9.955
620	336.289,20	309.862,01
621	81.682,37	79.364,70
622	19.852,36	19.172,82
623	18.216,11	15.963,78
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	888,21	4.377,65
Teruggenomen	9113	2.787,73	7.136,31
<b>Vorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115	14.940,00	28.000,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	53.806,63	324.678,76
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	169.377,92	178.264,27
Andere	641/8	12.105,38	11.741,92
<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	45.925,92	45.798,28
9126	19.475,65	5.535,38
754		
	74,79	142,23
	2,65	0,29
	428,45	
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	157,74	158,90
	152,41	150,88
	1,90	0,66

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>	76	<b>538.247,56</b>	<b>425.862,04</b>
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>	(76A)	<b>538.247,56</b>	<b>425.862,04</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	538.247,56	425.862,04
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>79.425,11</b>	<b>59.536,62</b>
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>	(66A)	<b>79.425,11</b>	<b>59.536,62</b>
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	79.425,11	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		
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
- Aftrek risicokapitaal
- Onttrekking en overboeking naar belastingvrije reserves en uitgestelde bel

Codes	Boekjaar
9134	<b>2.330,61</b>
9135	
9136	
9137	2.330,61
9138	
9139	
9140	
	14.235,82
	(19.441,26)
	(1.685,35)
	(482.553,48)

**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	68,83	5.675,71
9146	120.013,82	104.067,10
9147	83.942,78	72.811,67
9148		

**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	8.637,66
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	4.350,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	2.420,00

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 2021 werd ten bedrage van €888,21 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 2021 werden de voorzieningen voor het groot onderhoud en herstel als volgt samengesteld: Waarde begin van het

boekjaar: €340.114,58  
 Toegevoegd 14.940,00  
 Terugneming volgens uitgevoerde herstellings- en onderhoudswerken = 53.806,63  
 Totaal van de provisie op het einde van het boekjaar (post 162000) €301.247,65.

#### 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

26ste afboeking kapitaalsubsidie in het boekjaar 2021 € 296.383,98/66 = €4.490,67

26ste 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 25ste afboeking in 2021: 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 25ste afboeking in 2021: 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 Fase 1.

Naar aanleiding van de vervangingsbouw tot 4 app. Nieuwenhuysse 38&40 Kuurne werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van 41.187,44 EUR.

De afboeking gebeurt op 50 jaar. Kapitaalsubsidie : 39.128,07 EUR en uitgestelde belasting : 2.059,37 EUR.

Kapitaalsubsidie VKF (Vlaams Klimaatfonds) Design & Build Nieuwenhuysse fase 2. Naar aanleiding van de vervangingsbouw tot 22 huizen Nieuwenhuysse Kuurne werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van 248.819,11 EUR. Hiervan hebben we in 2021 199.055,29 EUR ontvangen en dienen we nog een saldo van 49.763,82 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**

**VERSLAG VAN HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021**

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 2021.

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 2021.

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 48.224,97 euro tegenover een te bestemmen winst van 77.948,63 euro in 2020, hetzij een daling van 29.723,66 euro.

De totale opbrengsten bedragen 2.919.942,35 euro tegenover 2.591.800,91 euro in 2020, hetzij een stijging van 328.141,44 euro.

De recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 2.313.126,30 euro tegenover 2.112.160,82 euro in 2020, wat betekent dat de recurrente bedrijfsopbrengsten zijn gestegen met 200.965,48 euro.

De bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

- De omzet, die gedaald is van 1.963.806,40 euro naar 1.920.927,58 euro. Dit is te verklaren door de stijging van de toegekende verminderingen op de basishuur en de vermindering van huurinkomsten uit commerciële ruimtes.
- De andere bedrijfsopbrengsten zoals subsidies, recuperatie van verschillende kosten en ontvangen schadevergoedingen zijn gestegen van 148.354,42 euro naar 392.198,72 euro. De andere bedrijfsopbrengsten zijn vooral gestegen doordat er in 2021 een groter aandeel GSC werd uitbetaald.

De financiële opbrengsten bedragen 68.568,49 euro. Dit is een stijging van 14.790,44 euro.

De opbrengsten uit vlottende activa bedragen 2.661,03 euro tegenover 2.301,87 euro in 2020.

De andere financiële opbrengsten, waarop o.a. de kapitaalsubsidies en de intrestsubsidies (FS3-leningen) geboekt worden, zijn gestegen van 51.476,18 euro naar 65.907,46 euro.

De totale kosten bedragen 2.386.833,29 euro tegenover 2.118.161,58 euro in 2020.

De bedrijfskosten bedragen 2.010.744,48 euro tegenover 1.748.879,82 euro vorig jaar. Dit is een stijging met 261.864,66 euro. De kosten liggen daarmee terug in de lijn van de voorgaande jaren; de bedrijfskosten waren in 2020 uitzonderlijk lager door een correctie in de voorzieningen (voorzieningen die aangelegd waren voor Spijker en Schardauw maar niet zullen uitgevoerd worden in het licht van het masterplan).

In 2021 werd 14.940,00 euro toegevoegd aan de voorziening grote herstellings- en onderhoudswerken en 53.806,63 euro afgenomen.

De financiële kosten zijn gestegen van 369.281,76 euro naar 376.088,81 euro.

Op de rekening 47/48 "overige schulden" is 31.303,21 euro ingeschreven, zijnde huurders die vooraf betaald hebben.

Op de belastingvrije reserves (rekening 132110) is een bedrag van 460.850,67 euro bijgekomen. Dit voor een bedrag van 497.683,83 euro als toevoeging van de meerwaarde van de verkoop van de woningen te Boomgaardstraat 147, Gouden Akker 12, Gouden Akker 20 en het politiekantoor Weggevoerdenplein 1 en voor een bedrag van 36.833,16 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.

In het licht van de vorming van de woonmaatschappij tegen 1 januari 2023, fungeert de huisvestingsmaatschappij op vandaag in onzekere omstandigheden die de werking sterk beïnvloedt.

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 2021 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

Eigen Gift Eigen Hulp werd op 3 maart 2022 geconfronteerd met het overlijden van haar voorzitter dhr. Etienne Vancoppenolle. Conform de gecoördineerde statuten dd. 08 april 2019 en de beslissing van de Raad van bestuur van 15 maart 2022, werd dhr. Jeroen Dujardin als waarnemend voorzitter aangesteld zodat de werking van Eigen Gift Eigen Hulp gegarandeerd bleef.

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:**

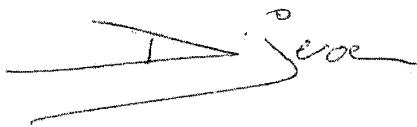
De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

De winst van het boekjaar bedraagt 48.224,97 euro en wordt toegevoegd aan de beschikbare reserve.

Kuurne, 5 april 2022.

Namens de Raad van bestuur,

De voorzitter,



J. Dujardin

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

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

**OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021**

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 27 mei 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Eigen Gift Eigen Hulp CVBA uitgevoerd gedurende 4 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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 36.543.829,81 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 509.075,64.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

**Basis voor 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. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of 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 onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 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 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.

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

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

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

**Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 19 april 2022  
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	4,3	3,0	1,3
Deeltijds	1002	2,5	1,0	1,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	6,1	3,8	2,3
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	7.029	5.054	1.975
Deeltijds	1012	3.211	1.304	1.907
Totaal	1013	10.240	6.358	3.882
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	333.258,40	229.156,23	104.102,17
Deeltijds	1022	122.781,64	84.427,51	38.354,13
Totaal	1023	456.040,04	313.583,74	142.456,30
<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	6,2	3,8	2,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	9.955	5.999	3.956
Personeelskosten	1023	424.363,31	284.048,71	140.314,60
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	6,3
110	4	3	6,3
111			
112			
113			
120	3	1	3,8
1200	2	1	2,8
1201			
1202			
1203	1		1,0
121	1	2	2,5
1210			
1211	1		1,0
1212		1	0,8
1213		1	0,7
130			
134	4	2	5,5
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	3		3,0
210	1		1,0
211	2		2,0
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	2	1	2,8
310		1	0,8
311	2		2,0
312			
313			
340			
341			
342		1	0,8
343	2		2,0
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	2	5811	4
5802	12	5812	34
5803	178,00	5813	283,95
58031	70,00	58131	235,95
58032	108,00	58132	48,00
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 2021**

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 2021:

<b>Bestuurders</b>	<b>Zitpenningen 2021</b>	<b>Andere voordelen 2021</b>
<b>Bestuurders</b> Jeroen Dujardin Jents Debruyne Corry Deltour Ludwig Van Wonterghem	€ 1.439,30 € 1.309,30 € 1.175,58 € 1.571,16	Nihil
<b>Voorzitter</b> Etienne Vancoppenolle	€ 3.142,32	
<b>Commissaris</b>	<b>Bezoldiging 2021</b>	
Vandelanotte, Kortrijk	€ 5.364,54 incl BTW	







beslissingen van de algemene vergadering



## IX. Beslissingen van de algemene vergadering

1. Goedkeuring van het jaarverslag 2021
2. Kennisname van het verslag van de commissarisrevisor
3. Goedkeuring van de jaarrekening 2021
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 8.637,66 euro aan de bestuursvergoedingen werden toegekend voor de door hen geleverde prestaties. De leden van de Raad van bestuur ontvingen vanaf juni 2020 per zitting een bruto vergoeding van 130 euro, jaarlijks te indexeren. De voorzitter kreeg een dubbele vergoeding.

Voor het jaar 2022 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 2021 gelijk aan 139,61. Bijgevolg zou de zitpenning vanaf juli 2022 137,64 euro  $(=130/131,86(=$ basisindexcijfer december 2019) $*139,61)$  bedragen.

### 6. Statutaire benoemingen

Voor de benoemingen van bestuurders verwijzen we naar het notulen van de Algemene Vergadering van 19 mei 2022.