

**Jaarverslag**

**2008**

## **RAAD VAN BESTUUR**

---

APPELMANS Jan, gevolmachtigd bestuurder,  
Frankrot 38, 9420 Aaigem

COUCKUYT Eddy, A. De Cockstraat 27, 9310 Aalst

DE PADT Guido, Karmelietenstraat 51, 9500 Geraardsbergen

DE SAEDELEER Désiré, gevolmachtigd bestuurder,  
Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

DE SMEDT Patrick, Bert Van Hoorickstraat 12, 9300 Aalst

LATOIR Lieven, Keiberg 1, 9520 Letterhoutem

MATTHIJS Jean-Pierre, gevolmachtigd bestuurder,  
Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, voorzitter,  
Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, gevolmachtigd bestuurder,  
Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Iddergemstraat 64, 9470 Denderleeuw

VAN DER POORTEN Mark, ondervoorzitter,  
Elf Dagwand 51, 9473 Welle

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove

VAN KEYMEULEN Roger, Leistraat 51, 9451 Kerksken

VANSINTJAN Peter, Rodestraat 20, 9620 Zottegem

VERBRAEKEL Marina, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

VERCAMER STEFAAN, gevolmachtigd bestuurder,  
Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

### **ToeziChthouder**

VAN BEVER Erik, Wolvenstraat 7 bus 7, 9620 Zottegem (tot 31/12/08)

GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 01/01/09)

### **Algemeen directeur**

DE VLIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

### **BEPERKT BESTUUR**

-----

APPELMANS Jan, Frankrot 38, 9420 Aaigem

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

MATTHIJS Jean-Pierre, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, voorzitter,  
Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER POORTEN Mark, ondervoorzitter,  
Elf Dagwand 51, 9473 Welle

VERCAMER Stefaan, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

### **ToeziChthouder**

VAN BEVER Erik, Wolvenstraat 7 bus 7, 9620 Zottegem (tot 31/12/08)  
GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel (vanaf 01/01/09)

### **Algemeen directeur**

DE VLIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

### **INTERN AUDITCOMITE**

-----

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Iddergemstraat 64, 9470 Denderleeuw

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove.

## Voorwoord

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE SHM DENDERSTREEK AAN DE  
ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS, GEHOUDEN  
OP 29.05.2009

---

Activiteitenverslag

Jaarrekening

Verslag van de commissaris

Bijlagen

Geachte Dames en Heren,

Wij hebben de eer U, overeenkomstig artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2008.

**SHM DENDERSTREEK**

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen en ingeschreven is in het register van de burgerlijke vennootschappen te Dendermonde, afdeling Aalst onder nr. 46.389. Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, onderworpen aan de Vlaamse Wooncode.

Maatschappelijke zetel  
Heilig Hartlaan 44  
9300 Aalst

# Activiteitenverslag

## INHOUDSTAFEL

### 1. GRONDRESERVES

#### A. KOOP

##### A.1. PROJECTEN

##### A.2. KOPERS- EN KANDIDAAT- KOPERS

###### A.2.1. KOPERS

###### A.2.2. KANDIDAAT-KOPERS

##### A.3. WEDERINKOOP – HERVERKOOP

##### A.4. AANKOOP DOOR DE ZITTENDE HUURDERS

#### B. KREDIETVERSTREKKING

##### B.1. GROEPSBOUWLENINGEN

##### B.2. INDIVIDUELE LENINGEN

#### C. HUUR

##### C.1. PROJECTEN

##### C.2. HUURDERS- EN KANDIDAAT-HUURDERS

###### C.2.1. HUURDERS

###### C.2.2. KANDIDAAT HUURDERS

#### D. GEMENGDE PROJECTEN

##### D.1. PROJECTEN SOCIALE HUUR + SOCIALE KOOP

##### D.2. PROJECTEN SOCIALE HUUR, KOOP + PRIVE

##### D.3. WONEN-WELZIJN

#### E. GESUBSIDIEERDE INFRASTRUCTUUR (AGI) HUUR- EN KOOPPROJECTEN

### 2. ALGEMEEN BEHEER

3. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

5. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP  
AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

6. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

7. KAPITAALMUTATIES

8. VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

9. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS EN PRESTATIES  
VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS OF VENNOOTSCHAPPEN WAAR DE  
COMMISSARIS EEN BEROEPSMATIG SAMENWERKINGSVERBAND MEE  
HEEFT

10. DECHARGE BESTUURDERS EN COMMISSARIS

11. BENOEMINGEN EN BESTUURDERS

12. BIJKANTOREN

DANKWOORD

JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

BIJLAGEN

## Grondreserve op 31 december 2008.

<u>Gemeente</u>	<u>Projectnaam</u>	<u>Opp. in m<sup>2</sup></u>
<b><u>AALST</u></b>		
Hofstade	Weyveld	65.085
Aalst	Heilig Hartlaan 44-54/Verbrandhofstraat	2.104
Aalst	Verastenstraat	377
Aalst	Peperstraat	401
Aalst	Sint Jorisstraat 26	2.642
Totaal		7 ha 06 are 09 ca
<b><u>DENDERLEEUEW</u></b>		
Denderleeuw	Thontlaan	5.694
Denderleeuw	De Brabanterstraat	1.893
Denderleeuw	Huissegemstraat	453
Denderleeuw	Bloemendaal	4.316
Iddergem	'Carré'	1.588
Iddergem	Groebel	9.962
Welle	Hertstraat	8.913
Totaal		3 ha 28 are 193 ca
<b><u>ERPE-MERE</u></b>		
Bambrugge	Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal	3.190
Bambrugge	Ouden.stw/Kwalestr	501
Burst	Ninovestraat	21.413
Burst	Dorp 1(klooster)	erfpacht
Totaal		2 ha 51 are 04 ca
<b><u>GERAARDSBERGEN</u></b>		
Goferdinge	Overpoort	39.724
Idegem	Tussen 2 heerwegen	14.230
Schendelbeke	Ooievaarsnest	57.082
Geraardsbergen	Weverijstraat	433
Geraardsbergen	Penitentenstraat 27	1.730
Zandbergen	Peperstraat	2.523
Totaal		11 ha 57 are 22 ca
<b><u>HERZELE</u></b>		
Herzele	Vondelstraat	3.091
Hillegem	Speteveld	65.747*
Totaal		6 ha 88 are 38 ca*
<b><u>LEBBEKE</u></b>		
Lebbeke	Brusselsesteenweg	360



**NINOVE**

<i>Ninove</i>	<i>Burchtdam 46</i>	3.483
<b><i>Ninove</i></b>	<b><i>Preulegem</i></b>	<b>1.511</b>
<i>Ninove</i>	<i>Nederwijk 161</i>	125
<i>Ninove</i>	<i>Lange Muren</i>	20.251
<i>Okegem</i>	<i>Dorp/Schoolstraat</i>	777
<i>Pollare</i>	<i>Hoogstraat</i>	163
<i>Ninove</i>	<i>BPA Preulegem</i>	7.349
<i>Totaal</i>		<i>3 ha 36 are 59 ca</i>

**ZOTTEGEM**

<b><i>Zottegem</i></b>	<b><i>Nieuwstr/Kazernestr</i></b>	<b>947</b>
<i>Zottegem</i>	<i>Bijloke</i>	10.048
<b><i>Zottegem</i></b>	<b><i>Tramstatie</i></b>	<b>17.374</b>
<i>Zottegem</i>	<i>Rup Lelie</i>	17.720
<i>Totaal</i>		<i>4 ha 60 are 89 ca</i>

Totale grondvoorraad 39 ha 32 are 00 ca

Stand van het dossier :

**Project in uitvoering**

***Project basis aanbesteding***

*Ontwerpfase*

\* Onverdeelde eigendom met Solva

**In bovenstaande lijst opgenomen verwervingen van 2008.**

Aalst	Peperstraat	401
Aalst	Sint-Jorisstraat 26	2.642
Denderleeuw	Bloemendaal	4.316
Erpe-Mere	Burstdorp 1	erfpacht
Lebbeke	Brusselsesteenweg	360
Ninove	'Lange Muren'	20.251
Zottegem	Rup Lelie	17.070
<i>Totaal</i>		<i>45.040</i>

**Verwervingen in 2009 tot 1 mei.**

Aalst	Gijzegemdorp	1.953
Erpe-Mere	Ninovestraat	10.071
Lede	Steenstraat	642
Zottegem	BPA Sanitary	1.454
Zottegem	RUP Lelie	50.456
<i>Totaal</i>		<i>64.576</i>

## A. KOOP

### A. 1. Projecten

#### **Projecten afgewerkt in 2008**

##### *Aalst, Hofstade, Kerkstraat 16 en 16+*

Na afbraak van een vervallen woning werden er 2 woningen opgetrokken met 3 slaapkamers. De werken werden gestart op 13 augustus 2007. De aannemer, BVBA Sadones uit Brakel, voerde de werken uit voor een bedrag van € 341.372,04. De oplevering vond plaats op 2 juli 2008.

#### **Projecten in uitvoering in 2008**

##### *Denderleeuw, deelgemeente Welle, Hertstraat, fase C*

Het project - omvattende 10 woningen, w.o. één aangepast aan een rolstoelgebruiker – werd gestart op 14 januari 2008. De aannemer, NV Damman uit Deerlijk, voert de werken uit voor het bedrag van € 1.235.732,40. De voorlopige oplevering is voorzien op 27 april 2009.

##### *Denderleeuw, Huissegem-Sas*

Het project betreft de bouw van tweemaal 3 appartementen. De werken worden uitgevoerd door NV Bouwkantoor Lippens uit Diksmuide (gestart op 1 april 2008), en dit voor het bedrag van € 677.554,98.

De voorlopige oplevering is voorzien voor het najaar 2009.

##### *Erpe-Mere, Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 671-675/Kwalestraat*

De gebouwen werden gesloopt door Vagaetrans, voor het bedrag van € 13.410, en er worden 5 appartementen, 1 woning en 3 garages opgetrokken.

De bouwwerken zijn gestart op 5 januari 2009. De aannemer, BVBA Sadones uit Brakel voert de werken uit voor een bedrag van € 780.998,39. De oplevering is voorzien omstreeks april 2010.

#### **Projecten in voorbereiding in 2008**

##### *Denderleeuw, De Brabanterstraat, fase C*

Ter afsluiting van het project – waarvan reeds 2 fasen zijn gerealiseerd – worden hier 6 appartementen gebouwd, w.o. 2 aangepast aan een rolstoelgebruiker. Het definitief ontwerp werd overgemaakt voor gunstig advies naar de VMSW. De raming bedraagt € 650.000.

Het project werd voorgedragen en aanvaard voor het SBE-subsidie programma 2007.

De bouwvergunning werd bekomen op 21/04/08. De aanbesteding is voorzien omstreeks het bouwverlof.

##### *Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Carré, fase II*

Het betreft een project van 11 woningen en 2 appartementen.

Het definitief ontwerp met bijhorende raming van € 1.640.808,00 werd goedgekeurd en ter gunstig advies doorgestuurd naar de VMSW. De bouwvergunning werd bekomen op 29 februari 2008. Omstreeks het bouwverlof zullen de werken aanbesteed worden.

*Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Groebel*

De samenwerking met de vzw Schoonderhage om in deze wijk een gezinsvervangend tehuis voor licht mentaal gehandicapten op te richten werd stopgezet aangezien de vzw de aanpalende grond aan de Kloosterstraat in zijn totaliteit kon verwerven. Een uitbreiding van het project richting Kloosterstraat komt er dus niet.

Het aangepast voorontwerp, met raming € 2.753.100, is verstuurd ter gunstig advies naar de VMSW.

*Lede, Steenstraat 24*

In eerste instantie betreft het hier twee bouwgronden, nog aan te kopen van de Gemeente Lede. Latere uitbreiding wordt onderzocht. Het aangepaste voorontwerp betreft de bouw van 2 woningen, met een raming ten bedrage van € 241.216

*Lebbeke, Brusselse steenweg-Hemelstraat*

Het betreft de sloop van drie bestaande woningen en een vervangingsbouw van 6 appartementen. Het aangepast voorontwerp, met een raming ten bedrage van € 740.000, werd ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW.

Voor dit project werd een SBE-subsidie aangevraagd.

**Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:**

*Aalst, Erembodegem 'Fonteinbos' - Stijn Streuvelsstraat*

*Geraardsbergen, Molenstraat/Brandstraat*

*Ninove, deelgemeente Nederhasselt, BPA Dorp*

**A. 2. Kopers en kandidaat-kopers**

Inkomensgrenzen.

De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning in 2008 bedroegen:

Alleenstaande zonder kinderen: € 29.930,00.

Alleenstaande gehandicapte: € 32.920,00.

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast: € 44.900,00 te verhogen met € 2.990,00 per persoon ten laste.

Minimum inkomen: € 7.490,00.

**A. 2. 1. Kopers**

De toewijzingen gebeuren volgens het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 29 september 2006, verfijnd met het goedgekeurde interne toewijzingsreglement.

Zo werden de twee woningen in het project Hofstadedorp, toegewezen en verkocht aan:

Alleenstaande met twee kinderen      1

Koppel met twee kinderen              1

De woningen te Sint-Lievens-Houtem werden verkocht aan:

Alleenstaande man                          1

Koppel met 1 kind                          1

Koppel zonder kinderen 2  
De gemiddelde leeftijd van de kopers van een woning bedraagt 27 jaar.

De appartementen te Sint-Lievens-Houtem werden verkocht aan:

Alleenstaande man	3
Alleenstaande vrouw	2
Alleenstaande met kind	2
Koppel met 1 kind	1
Koppel zonder kinderen	1

De gemiddelde leeftijd van de kopers van een appartement bedraagt 40 jaar.

## A. 2. 2. Kandidaat-kopers

Door de inwerkingtreding van het nieuw inschrijvingsreglement, zoals bepaald in het 'Overdrachtenbesluit' van de Vlaamse Regering van 29 september 2006, werden in februari 2007 de bestaande inschrijvingslijsten per project vervangen door inschrijvingen per register. Voor elke gemeente werd één register geopend, met uitzondering van Denderleeuw waar de vier bestaande projecten werden ondergebracht in drie gelijknamige registers per deelgemeente en één voor het gehucht 'Huissegem'. Voor de vier steden uit ons werkgebied werden telkens drie registers geopend, m.n. één voor de deelgemeenten ('buitengemeenten') en twee voor de kernstad (één voor appartementen en één voor woningen). Daarnaast werden er ook registers geopend voor middelgrote woningen en kavels, wederingekochte woningen, kavels of appartementen, voor sociale kavels en voor garages. In totaal zijn er momenteel 34 registers in voege. In deze registers waren per 31 december 2008 uiteindelijk 367 inschrijvingen genoteerd.

Opgesplitst naar register geeft dit volgende cijfers in dalende orde :

Iddergem	44
Ninove centrum woningen	43
Welle	41
Geraardsbergen buitengemeenten	37
Erpe-Mere	33
Denderleeuw centrum	27
Aalst buitengemeenten	26
Sociale kavels	18
Lede	15
Sint-Lievens-Houtem	10
Overige	73

## A.3. Wederinkoop-Herverkoop

### Woningen wederingekocht in 2008

Geen

### **Woningen verkocht in 2008.**

Volgende woningen werden verkocht in 2008 :

- Wederverkoop van ingekochte appartement.
  1. Klein Brabant 32 bus 5, Ninove.
  
- Verkoop van nieuwe woningen en appartementen
  1. Twee woningen op Hofstadedorp, Aalst.
  2. Drie woningen en acht appartementen uit het project 'Paardemarkt', Sint-Lievens-Houtem.

### **A.4. Aankoop door de zittende huurder.**

In 2008 werd volgende huurwoning verkocht aan de zittende huurder :

Herenthout 31, Haaltert

Seringenstraat 8, Zottegem

## B. KREDIETVERSTREKKING.

### Inkomensgrenzen.

De inkomensgrenzen voor het aangaan van een sociale lening bedroegen in 2008:

Alleenstaande zonder kinderen: € 29.990,00.

Alleenstaande gehandicapte: € 32.990,00.

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast: € 44.990,00 te verhogen met € 3.000,00 euro per persoon ten laste.

Minimum inkomen: € 7.500,00

### B. 1. Groepsbouwleningen

Er werden in 2008 negen groepsbouwleningen toegestaan voor een totaal bedrag van € 1.494.789,00

### B. 2. Individuele leningen

Onze vennootschap kreeg uit het totale voor Vlaanderen beschikbare budget (verder 'VMSW-budget genoemd) een krediet toegewezen van € 2.238.066,87. Dit krediet werd als volgt opgedeeld:

- saneringsleningen € 1.782.468,87

- kernstad Aalst € 455.598,00

Voor het eerst werd er voor nieuwbouw een gezamenlijke pot van € 4.000.000,00 ter beschikking gesteld voor heel Vlaanderen.

Voor het bouwverlof was het aan onze vennootschap toegewezen krediet opgebruikt.

De VMSW stelde € 18.363.364,00 extra ter beschikking vanaf augustus.

Uiteindelijk werden volgende aktes verleden in 2008:

33 leningen 'aankoop met renovatie' of REW voor een bedrag van € 4.319.405,00

3 nieuwbouwleningen voor een bedrag van € 295.000,00

1 overname onverdeeld deel bij echtscheiding € 10.000,00

De leningsbedragen zijn per 31.12.2008 geplafonneerd op:

Voor nieuwbouw € 125.000,00

Voor sanering eigen woning € 75.000,00

Voor aankoop met sanering € 165.000,00 (waarbij de aankoopprijs van de woning zelf niet hoger mag zijn dan € 140.000,00 licht verhoogd indien men jonge kinderen in het gezin heeft). Dit wordt verduidelijkt in onderstaande tabel.

### NIEUWE LENINGSBEDRAGEN VANAF 01/06/2007

<b>gezinssamenstelling</b>	<b>max,aankoopprijs</b>	<b>max, leningsbedrag woning</b>	<b>max,leningsbedrag appartement</b>
alleenstaande	140000	165000	155000
gezin zinder kind	140000	165000	155000
gezin met 1 kind (ouder)*	140000	165000	155000
gezin met 1 kind (jong)*	143000	168000	158000
gezin met 2 kinderen (ouder)*	143000	168000	158000
gezin met 2 kinderen (jong)*	149500	174500	164500
gezin met 3 kinderen (ouder)*	149500	174500	164500
gezin met 3 kinderen (jong)*	156000	181000	171000
gezin mer 4 kinderen (ouder)*	156000	181000	171000
gezin met 4 kinderen (jong)*	162500	187500	177500
gezin met 5 kinderen (ouder)*	162500	187500	177500
gezin met 5 kinderen (jong)*	169000	194000	184000

\*kind : moet hier zowel worden geïnterpreteerd als een kind ten laste of als een inwonende ascendent

(ouder) : betekent dat niemand van de gezinsleden jonger dan 6 jaar is

(jong) : betekent dat minstens 1 gezinslid jonger dan 6 jaar is

## C. HUUR

### C. 1. Projecten

#### **Projecten afgewerkt in 2008.**

##### *Zottegem, Tramstatie fase I*

Het project omvat de renovatie van de tramstatie tot 5 appartementen en een nieuwbouw van 20 woonegelegenheden. De firma Bekaert Building Company uit Anzegem voerde de werken uit voor het bedrag van € 2.224.565,94. De werken werden opgeleverd op 18 juni 2008, waarna de appartementen verhuurd werden.

##### *Denderleeuw, Rodenbachstraat 126 en 126+*

Op 13 november 2006 werden de werken, betreffende de opbouw van 12 appartementen, gestart. De aannemer is de firma Everaert-Cooreman uit Overmere. De werken werden voorlopig opgeleverd op 25 februari 2008, met een eindbedrag van € 1.365.594,00. De appartementen werden verhuurd vanaf 1 april 2008.

#### **Projecten in uitvoering in 2008**

##### *Zottegem, Kazernestraat 39/ Nieuwstraat 33*

De werken werden gestart op 14 april 2008 met als aannemer NV Everaert-Cooreman uit Overmere voor de prijs van € 1.384.526,75. Het betreft de realisatie van een vervangingsbouw van 6 appartementen en de renovatie van een woning en werkhuis tot 5 appartementen. De voorlopige oplevering wordt voorzien eind november 2009.

##### *Erpe-Mere, deelgemeente Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 600-608 + Prinsdaal 118 – Fase II*

De uitbreiding voorziet in de bouw van 13 appartementen en de aanleg van het binnengebied. De werken werden gestart op 1 april 2008. De aannemer NV Damman uit Deerlijk voert de werken uit voor een bedrag van € 1.516.887,02. De oplevering is voorzien omstreeks oktober 2009.

##### *Sint-Lievens-Houtem, deelgemeente Letterhoutem, Klein Zottegem / Kerkstraat, pastorie*

Dit project betreft enerzijds de nieuwbouw van 8 appartementen (reeds in uitvoering) en anderzijds de renovatie van de pastorie tot 3 appartementen (nog in voorbereiding). De bouw van de 8 nieuwbouwapartementen werd gestart op 01/09/2008 door de TV Fosselle-Neuten uit Sint-Lievens-Houtem, voor een bedrag van € 863.967,52. De voorlopige oplevering wordt voorzien eind november 2009.

Het renoveren van de oude pastorie tot 3 appartementen is een ruiterproject met de cel "Erfgoed" en zal deel uitmaken van een afzonderlijke aanbesteding (zie dossiers in voorbereiding).

##### *Denderleeuw, Welle, Hertstraat fase IV*

Deze laatste fase omvat de bouw van 17 appartementen door NV Damman uit Deerlijk. De werken werden gestart op 19/05/2008 voor het bedrag van € 1.596.479,86. De voorlopige oplevering wordt voorzien omstreeks begin december 2009.



*Denderleeuw, deelgemeente Welle, Langestraat / Kersenweg, "Botjeshof"*

Na afbraak worden er 10 woongelegenheden, een carport en een fietsenstalling opgetrokken. De werken gingen van start op 1 juli 2008 en worden uitgevoerd door aannemer NV Everaert-Cooreman uit Overmere voor een bedrag van € 1.267.374,47. Streefdatum voor oplevering is februari 2010.

*Ninove, Okegem, Okegemdorp 11*

De vervallen woning werd afgebroken en er worden 9 appartementen opgetrokken. Op 15 april 2009 werden de bouwwerken aangevat door NV Everaert-Cooreman uit Overmere en dit voor een bedrag van € 964.198,05. De oplevering is voorzien omstreeks januari 2011.

## **Dossiers in voorbereiding in 2008**

*Ninove, Preulegem*

Het project betreft een nieuwbouw van 12 appartementen en 12 garages. De aanbesteding vond plaats op 10 februari 2009. De firma NV Rombaut uit Zaventem was de laagste inschrijver met een bedrag van € 1.402.867,14. Het aanbestedingsverslag werd ter gunstig advies opgestuurd naar de VMSW.

*Ninove, Oude Postplein*

Het project omvat de opbouw van 3 woningen en 3 appartementen. De aanbesteding vond plaats op 10/02/2009. De laagste inschrijver was de BVBA Algemene Bouwwerken Sadones uit Brakel, met een bedrag van € 777.769,76. Het aanbestedingsverslag werd ter gunstig advies naar de VMSW verstuurd.

*Iddergem, Klarestraat*

Het betreft de bouw van 2 eengezinswoningen. Het definitief ontwerp met bijhorende raming van € 298.494,00 werd goedgekeurd en ter gunstig advies doorgestuurd naar de VMSW. Het dossier zal omstreeks het bouwverlof aanbesteed worden.

*Aalst, hoek Katte-/Peperstraat*

De grond werd verworven op 19 februari 2007. Het project voorziet in de opbouw van 10 appartementen. Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd en de bouwvergunning werd bekomen. Het definitief ontwerp werd ter gunstig advies ingediend bij de VMSW.

*Ninove, Burchtdam 46*

Het betreft de renovatie tot 4 appartementen, een vervangingsbouw van 12 appartementen en een nieuwbouw van 7 woongelegenheden, waarvan er 4 woningen voorzien zijn voor mindervaliden. Voor dit project werd de bouwvergunning reeds 2 maal geweigerd. Het dossier werd bijgevolg opnieuw aangepast aan de opmerkingen van Ruimtelijke Ordening. Het definitief ontwerp werd eind 2007 ter gunstig advies bij de VMSW ingediend. Begin 2008 werd een nieuwe bouwaanvraag ingediend; tot op heden wachten we nog steeds op de bouwvergunning.

*Sint-Lievens-Houtem, deelgemeente Letterhoutem, Klein Zottegem / Kerkstraat, pastorie*

Het renoveren van de oude pastorie tot 3 appartementen is een ruiterproject met de cel "Erfgoed" en maakt deel uit van een afzonderlijke aanbesteding. De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken.

*Geraardsbergen, Zandbergen, Peperstraat 25-27, "oud schoolgebouw"*

De gronden en opstaande gebouwen werden verworven op 25 juni 2007.

Het voorontwerp betreft deels vervangingsbouw, deels renovatie, van het schoolgebouw tot 7 appartementen en de nieuwbouw van 5 woningen. Ondertussen werd de bouwvergunning bekomen op 12 februari 2009 en is het definitief ontwerp in opmaak.

*Ninove, Nederwijk 161*

De afbraak van de bestaande woning is uitgevoerd. De firma Vagaetrans uit Elversele voerde de werken uit voor een bedrag van € 13.119,20

Voor de bouw van de 2 appartementen werd de bouwaanvraag ingediend.

*Denderleeuw, Thontlaan*

Dit project voorziet in de bouw van 34 wooneenheden, 20 garages en 3 fietsenbergingen. Het voorontwerp is reeds gunstig geadviseerd door de VMSW. We wachten op de infrastructuurwerken vooraleer de bouwwerken van start kunnen gaan.

*Aalst, Hoek Koolstraat-Verastenstraat*

Het voorontwerp, omvattende de renovatie van het bankgebouw tot 10 appartementen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW.

*Ninove, Pollare, oud gemeentehuis*

Het voorontwerp, omvattende de renovatie tot 3 appartementen, werd afgekeurd door Ruimtelijke Ordening. Een aangepast voorontwerp omvattende 2 appartementen werd ingediend bij de VMSW.

*Zottegem, Tramstatie fase III*

Het voorontwerp, omvattende 34 appartementen, is gunstig geadviseerd door de VMSW. Na de uitvoering van de infrastructuurwerken en na de start van de bouwwerken van fase II kan dit project van start gaan.

*Geraardsbergen, Weverijstraat 51-65*

De verwerving van de woningen gebeurt door het 2e Comité tot Aankoop te Gent. Van de 8 woningen dienen we er nog 4 te verwerven.

Na afbraak van deze woningen worden er 6 wooneenheden gebouwd.. Het voorontwerp van de vervangingsbouw werd reeds gunstig geadviseerd door VMSW.

*Herzele, Borsbeke, Vondelstraat, uitbreiding*

De aankoopakte van het terrein werd verleden op 10 februari 2006 door het 2e Comité tot Aankoop te Gent. Het voorontwerp omvat de bouw van 24 appartementen met een ondergrondse parking. Dit werd gunstig geadviseerd door VMSW. AGI zal nu eerst een ontwerper aanstellen voor de infrastructuur- en omgevingswerken.

### *Ninove, Centrumlaan*

Het project omvat de bouw van 18 appartementen met een ondergrondse parking. Het voorontwerp werd in april 2008 gunstig geadviseerd door de VMSW.

### *Herzele, Evendael*

Voor de aanstelling van een ontwerper werd er een wedstrijd georganiseerd. DC-Architects bvba uit Herzele, werd als laureaat aangeduid en is het voorontwerp aan het opmaken.

### **Tevens zijn volgende projecten in onderzoek :**

Denderleeuw - Lichtenhoek-/Dwarsstraat

Haaltert - Hoek Houtmarkt/Stationsstraat

Herzele - Evendael

Lebbeke - Stationsbuurt Heizijde  
- Pastorie Heizijde  
- Hofmansstraat – Heidestraat  
- Wiezedorp

Ninove - Polder fase 2

### **Onderhoud – renovatie – herstellingen**

#### **Projecten afgewerkt in 2008**

##### *Erpe-Mere, wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase1*

De firma Grabeva uit Sint-Niklaas voerde de werken uit voor het bedrag van € 120.271,09 waarvan € 80.780,74 ten laste van onze vennootschap. De werken werden opgeleverd op 9 juni 2009.

##### *Vernieuwen van 160 cv-ketels op aardgas te Erembodegem, Zottegem, Outer, Lede en Welle*

De werken werden uitgevoerd door de firma Steurbaut uit Maarkedal, voor het bedrag van €385.040,65. De oplevering vond plaats op 9 juli 2009.

##### *Vernieuwen van 133 cv-ketels te Lede en Hofstade*

Het betreft het vernieuwen van cv-ketels in 133 woningen te Lede en Hofstade. De firma CV Het Volk uit Gent voerde de werken uit voor een bedrag van € 337.917,00. De werken zijn op 21 april 2008 van start gegaan. De voorlopige oplevering vond plaats op 23 januari 2009 met het eindbedrag van € 336.571,54

##### *Omschakeling van 53 cv-installaties van stookolie naar aardgas te Lierde en Aspelare.*

De firma Van Braekel uit Sint-Martens-Latem voerde de werken uit voor het bedrag van €247.767,05. De voorlopige oplevering vond plaats op 23 oktober.

## **Projecten in uitvoering in 2008**

### *Lebbeke, Rood Kruisstraat en Jozef Cardijnstraat, renovatie van 35 woningen*

De werken werden gestart op 17 oktober 2005. De aannemer is de firma Van Tornhout uit Aalter, die de werken uitvoert voor het bedrag van € 1.795.772,59. De renovatie van de woningen van de 1<sup>ste</sup> fase (5 woningen), 2<sup>e</sup> fase (11 woningen) en 3<sup>e</sup> fase (4 woningen) is momenteel beëindigd. De 4<sup>e</sup> fase (9 woningen) en 5<sup>e</sup> fase (6 woningen) zijn in uitvoering. Einde der werken voorzien omstreeks oktober 2010.

## **Projecten in voorbereiding in 2008**

### *Vernieuwen hellende en platte daken te Zottegem en Goeferinge, vernieuwen goten te Okegem en Lierde en vervangen kroonlijsten te Aspelare*

De aanbesteding vond plaats op 17 juni 2008. De laagste inschrijver was de firma De Vos uit Ninove, met het bedrag van € 1.253.397,99. Inmiddels werden de werken besteld met 15 april 2009 als aanvangsdatum.

### *Vernieuwen buitenschrijnwerk te Zottegem en Haaltert I.*

De aanbesteding vond plaats op 16 september 2008. De laagste inschrijver was de firma Bekeart Building Company uit Anzegem, met het bedrag van 1.013.171,47 euro. Het gunstig advies van de VMSW werd bekomen, zodat binnenkort de werken besteld kunnen worden.

### *Geraardsbergen, Overboelare, Veldekensdreef, renovatie van 10 woningen + het bouwen van een invulwoning*

Het definitief ontwerp werd aangepast en opgesplitst in diverse loten. Deze dossiers werden ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW.

### *Erpe-Mere, wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase 2*

Het definitief ontwerp werd ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW. De raming bedraagt € 331.659,85 waarvan er € 158.519,33 ten laste is van onze maatschappij. We wachten op de vastlegging van de datum van aanbesteding.

### *Herzele, St. Lievenslaan, renovatie 24 woningen*

De aanbesteding, met de firma Six uit Izegem als laagste inschrijver, werd niet goedgekeurd. Het definitief ontwerp werd aangepast en opgesplitst in diverse loten. Deze dossiers werden ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW.

De dossier voor de renovatie van de 8 duplexwoningen zal later opgemaakt worden.

### *Renovatie van dakgoten van 287 woningen te Burst, Lede, Goeferinge, Erpe-Mere, Aspelare, Erondegem, Outer en Welle: afwerking van de werf*

Er zal een onderhandelingsprocedure gevoerd worden om de werf verder af te werken.

### *Schilderwerken, diverse wijken*

Om de werf verder af te werken is de ontwerper het afwerkingsdossier aan het opmaken. Dit dossier zal opgesplitst in meerdere dossiers.

**Tevens zijn volgende projecten ter studie:**

- *Renovatie verhardingen in de wijk Lebbeke*
- *Erembodegem, heraanleg verhardingen*
- *Erpe-Mere, wijk Groendal, heraanleg verhardingen, fase 3*
- *Renovatie gevels te Lede en Aspelare*

## C.2. Huurders en kandidaat-huurders

### C.2.1. Huurders

Op 31 december 2008 huisvestten wij 1579 gezinnen ( een totaal van 3.153 personen) en bestond ons patrimonium uit 1616 woningen. 32 woningen zijn leegstaand ten behoeve van renovatie (10 in Herzele, 15 in Lebbeke en 7 in Overboelare).

Er zijn 2 woningen verkocht aan zittende huurders: Haaltert, Herenthout 31 en Zottegem, Seringenstraat 8.

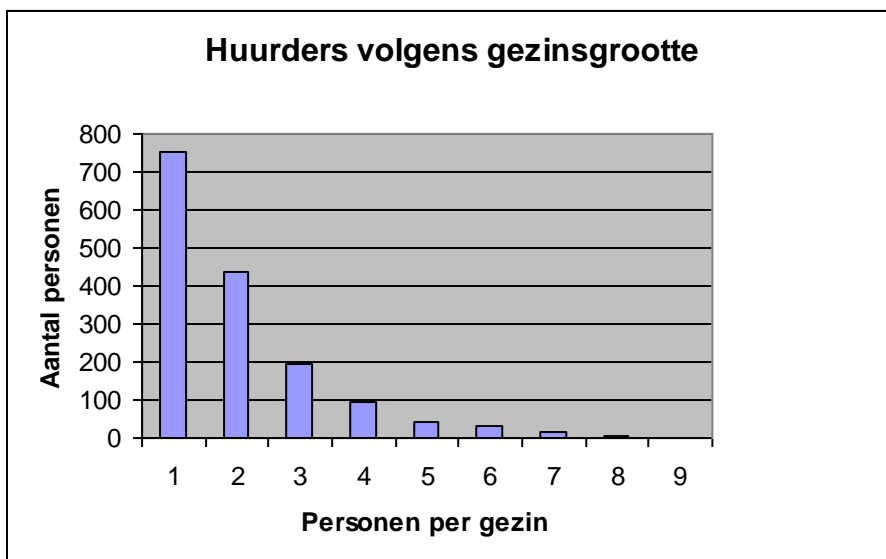
Er werden geen nieuwe woningen aangekocht voor ons huurpatrimonium.

#### Huurders volgens gezinsgrootte

Alleenstaande persoon	753
2 personen	439
3 personen	197
4 personen	97
5 personen	41
6 personen	31
7 personen	17
8 personen	3
9 personen	1

---

1579

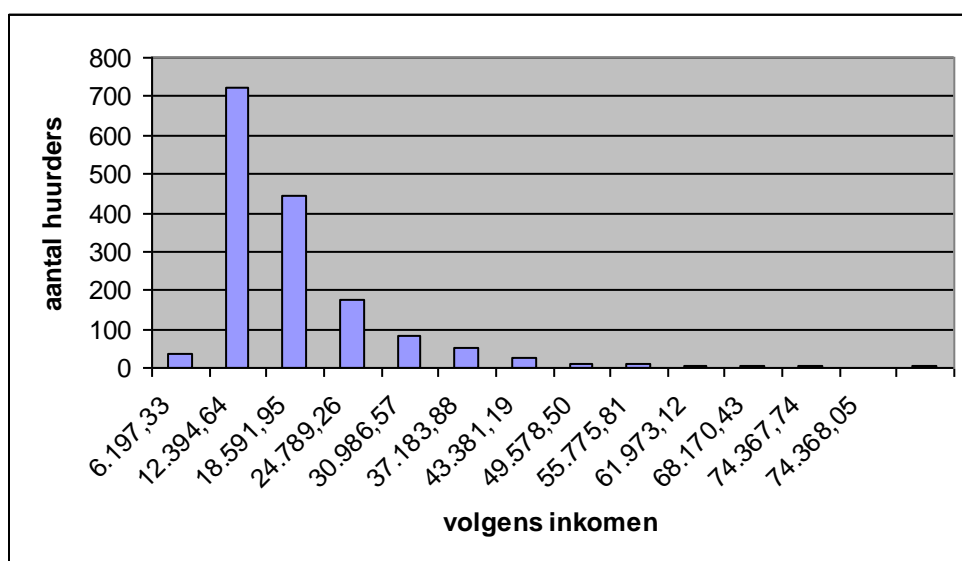


## Huurders volgens inkomens

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>aantal</u>
0,00	6.197,33	38
6.197,34	12.394,64	723
12.394,65	18.591,95	444
18.591,96	24.789,26	178
24.789,27	30.986,57	83
30.986,58	37.183,88	50
37.183,89	43.381,19	27
43.381,20	49.578,50	12
49.578,51	55.775,81	10
55.775,82	61.973,12	5
61.973,13	68.170,43	3
68.170,44	74.367,74	3
74.367,75	74.368,05	0
74.368,06		3

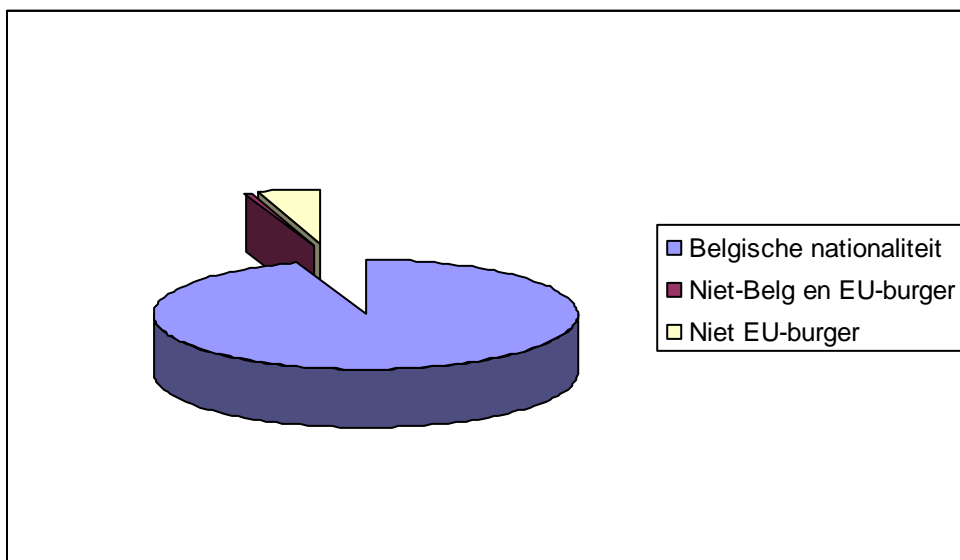
---

1579



## Huurders volgens nationaliteit

Belgische nationaliteit	1495
Niet-Belg en EU-burger	8
Niet EU-burger	76
	<hr/>
	1579



## Toewijzingen 2008

De optionele voorrangsregel, die voorrang geeft aan de kandidaat-huurder die, in de periode van zes jaar voor de toewijzing, tenminste drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, werd herbevestigd door de Raad van Bestuur.

In 2008 werden 102 woongelegenheden toegewezen, waaronder 65 uit ons bestaand patrimonium en 37 voor nieuwe projecten, 12 appartementen in Denderleeuw, Rodenbachstraat en 25 appartementen in Zottegem, Tramstatie. 8 contracten werden overgenomen door medecontractanten.

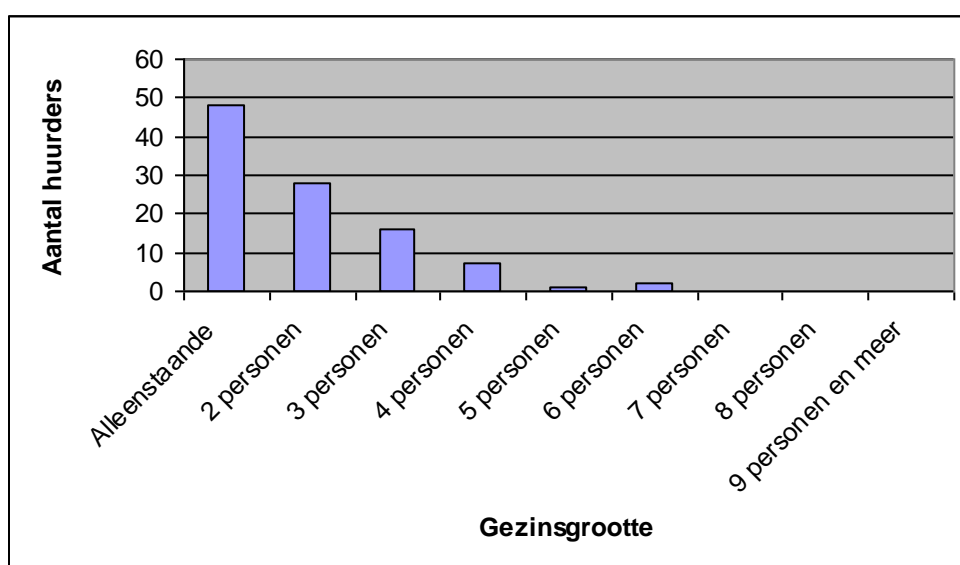


## Gezinsgrootte van de nieuwe huurders

Alleenstaande	48
2 personen	28
3 personen	16
4 personen	7
5 personen	2
6 personen	0
7 personen	0
8 personen	0
9 personen en meer	48

---

102

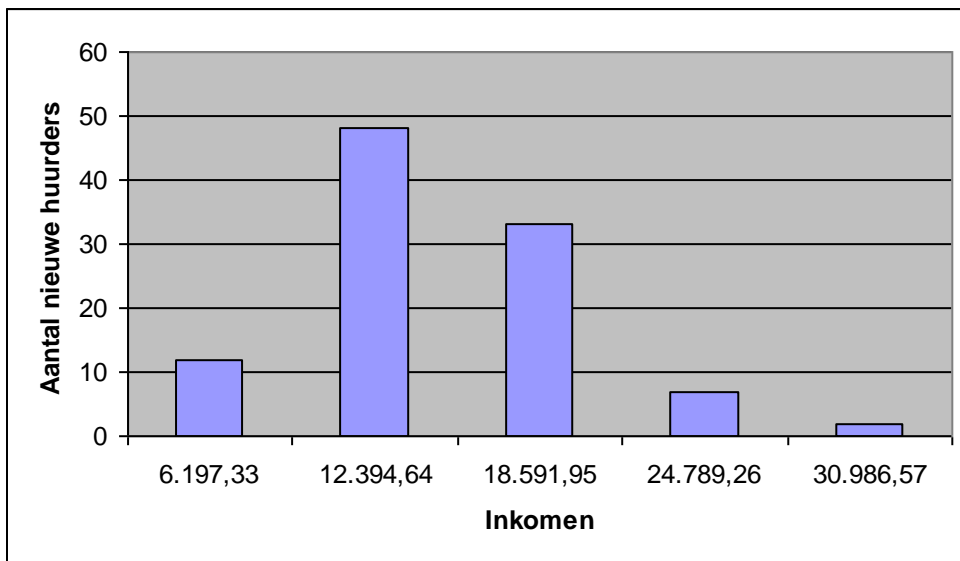


## Gezinsinkomen van de nieuwe huurders

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>Aantal</u>
0,00	6.197,33	12
6.197,34	12.394,64	48
12.394,65	18.591,95	33
18.591,96	24.789,26	7
24.789,27	30.986,57	2

---

102

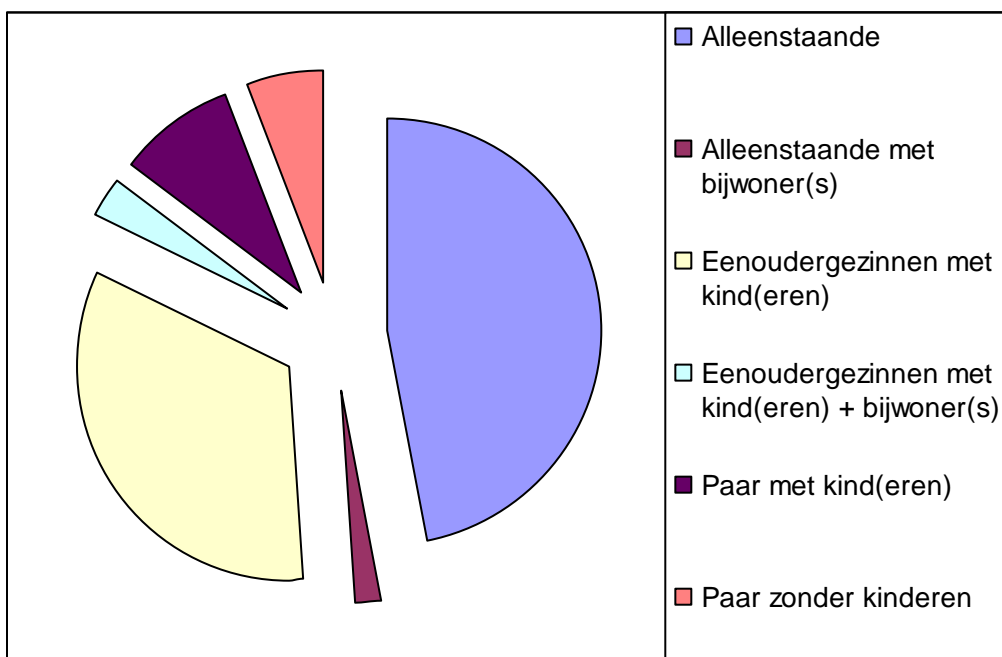


### Gezinstype van de nieuwe huurders

Alleenstaande	48
Alleenstaande met bijwoner(s)	2
Eenoudergezinnen met kind(eren)	34
Eenoudergezinnen met kind(eren) + bijwoner(s)	3
Paar met kind(eren)	9
Paar zonder kinderen	6

---

102



## Nationaliteit van de nieuwe huurders

België	87
Angola	2
Burundi	1
Congo (Dem.Rep)	2
Iran	1
Ivoorkust	1
Rep.Soviet/USSR	2
Rwanda	4
Sierra Leone V.R.	1
Tsjetenië	1

---

102

## Huurprijzen

De basishuurprijzen van de woningen werden per 1 januari 2008 verhoogd met 5%. In 2007 waren er geen nieuwe projecten. De projecten voor het eerst verhuurd in 2005 en 2006 zijn verhoogd met de gezondheidsindex 105,67. De gerenoveerde woningen in Lebbeke zijn onveranderd gebleven.

De nieuwe prijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden verhoogd met 1,02%. Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.

## Reële huurprijzen

Voor de maand december 2008 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs 277,82 Euro tegenover 269,12 Euro in december 2007.

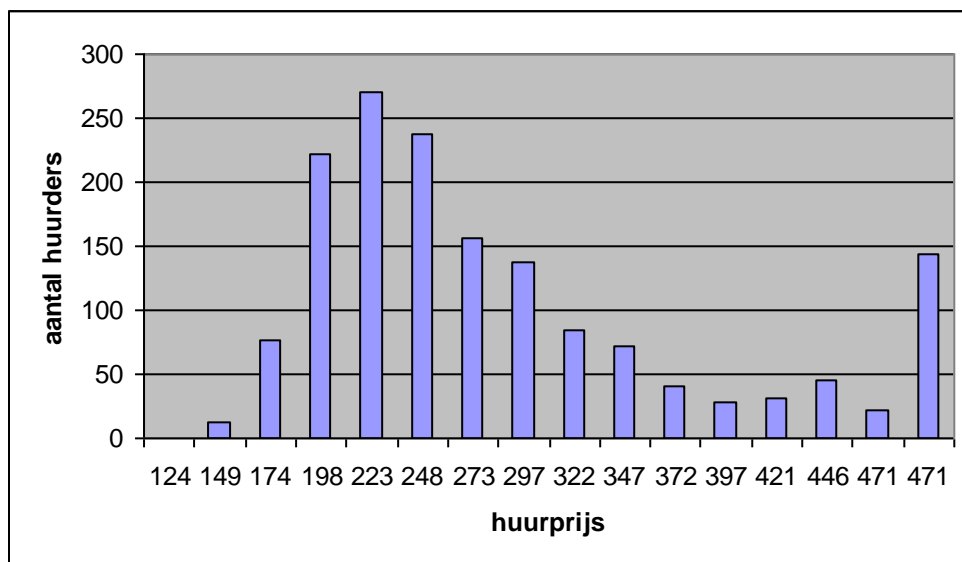
Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

Van	Tot	aantal huurders
0,00	123,94	0
123,95	148,73	13
148,74	173,52	76
173,53	198,31	222
198,32	223,10	271
223,11	247,89	238
247,90	272,68	156
272,69	297,47	137
297,48	322,26	84

322,27	347,05	72
347,06	371,84	40
371,85	396,63	28
396,64	421,42	31
421,43	446,21	45
446,22	470,99	22
471,00		144

---

1.579



De huurachterstal op 31/12/2008 bedroeg 15.580,12 Euro tegenover 17.803,04 Euro op 31/12/2007.

### C.2.2. Kandidaat-huurders

De inkomensgrenzen voor 2008 bedroegen:

Alleenstaanden: 17.900,00 Euro

Alleenstaande gehandicapte: 19.400,00 Euro

Gezinnen: 26.850,00 Euro

Te verhogen met 1.500,00 Euro per persoon ten laste

Gedurende 2008 werden 468 nieuwe aanvragen ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders, waarvan 28 mutatieaanvragen. In 2008 was er geen actualisatie van de kandidaat-huurders. Het aantal kandidaat-huurders die wachten op een geschikte woning komt op 2.268 en de gemiddelde wachttijd bedroeg 1.453 dagen of gemiddeld 3 jaar en 358 dagen.

## D. Gemengde projecten

### D. 1. Projecten sociale huur + sociale koop

#### *Zottegem, Tramstatie fase II*

Het definitief ontwerp, omvattende 40 huurappartementen en 4 koopwoningen, werd eind 2007 ingediend bij de VMSW. De werken zullen pas van start kunnen gaan na aanleg van de infrastructuur. Het dossier basis-aanbesteding is in opmaak.

#### *Aalst, Hofstade, "Weyveld"*

Er werd een aanvraagformulier ingediend voor een project met 76 woningen. Het stadsbestuur drong aan op een stedenbouwkundige studie voor dit project. Wonen-Vlaanderen erkende de noodzaak van deze studie en beloofde subsidie voor de uitvoering ervan.

#### *Aalst, Sint-Jorisstraat 26*

Het pand is verworven. De mogelijkheid wordt nog onderzocht om het achtergelegen binnengebied te ontsluiten, o.a. via ons project, en dit samen met de aanpalende eigenaars.

#### *Aalst, Heilig Hartlaan 44-56/Verbrandhofstraat 33,33+ en perceel grond (parking)*

Boven de nieuw te bouwen burelen worden koopappartementen gebouwd en langs beide zijdes van de Verbrandhofstraat huurappartementen. Het project zal het voorwerp uitmaken van een architectuurwedstrijd, die dit voorjaar zal gevoerd worden.

#### *Erpe-Mere, Burst, Ninovestraat*

Op deze verworven grond worden er naast 31 huurappartementen ook 28 koopwoningen en 22 sociale kavels voorzien. Het voorontwerp van de woningen is ter advies ingediend bij de VMSW. De ontwerper infrastructuur is het voorontwerp van de infrastructuur- en omgevingswerken aan het aanpassen.

#### *Geraardsbergen, Penitentenstraat 27*

Het project omvat de bouw van 7 wooneenheden en de renovatie tot 11 wooneenheden.

Een uitbreiding op het naastliggende perceel is technisch mogelijk waardoor een ontsluiting naar de Visstraat ontstaat, maar de aanpalende eigenaar verleent geen medewerking.

#### *Geraardsbergen, Goeferinge, wijk Overpoort*

Verspreid over de nog beschikbare grond komen 62 huur- en 46 koopwoningen, te bouwen in 3 fasen. Het voorontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De bouwaanvraag en het definitief ontwerp van de 1<sup>o</sup> fase omvattende 24 huur- en 12 koopwoningen, is in opmaak.

#### *Geraardsbergen, Idegem, Hoogkouter*

Het voorontwerp, omvattende 16 koop- en 28 huurwoningen, werd gunstig geadviseerd. AGI heeft het studie bureau BVP aangesteld als ontwerper voor de infrastructuurwerken. Het aangepast voorontwerp van de infrastructuurwerken is in opmaak.

#### *Geraardsbergen, Schendelbeke, Dagmoedstraat/Ooievaarsnest*

Het voorontwerp dient volledig herwerkt te worden door de opmerkingen van Ruimtelijke Ordening. Het voorgestelde project heeft een te hoge dichtheid.

## **Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:**

<u>Aalst</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Brouwerijstraat-Driesleutelstraat</li><li>- Valerius De Saedeleerstraat</li><li>- Gijzegemdorp - Neerhoflaan</li><li>- Nieuwerkerkendorp</li></ul>
<u>Ninove</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Preulegem, uitbreiding</li><li>- Oude Kaai</li></ul>
<u>Zottegem</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- St Maria Oudenhove, klooster</li><li>- College, Kasteelstraat/Neerhofstraat</li><li>- Sanitary</li></ul>
<u>Lede</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kouterrede</li><li>- Oordegem – Grote Steenweg</li></ul>

## **D. 2. Projecten sociale huur, sociale koop + privé**

### *Ninove, BPA Denderhoutembaan*

Betreft een samenwerking van twee sociale huisvestingsmaatschappijen en de intercommunale “Solva”. De SHM “Ninove Welzijn” bouwt sociale huurwoongelegenheden, de intercommunale “Solva” realiseerde reeds de noodzakelijke infrastructuur. De eigendomsoverdracht voor onze realisatie is geschied.

Het architectenbureau Artec+, is het definitief ontwerp aan het opmaken voor de eerste fase, omvattende de bouw van 22 woningen. Inmiddels werd de bouwaanvraag ingediend.

In een latere fase worden nog eens 19 woningen gebouwd.

### *Zottegem, RUP Lelie*

Betreft een samenwerking met de privé-sector. Het project omvat de bouw van ongeveer 560 woonegelegenheden, waarvan de helft voor Matexi en de helft voor SHM Denderstreek. Het voorontwerp van de 1<sup>e</sup> bouwfase is ingediend bij de VMSW en omvat naast de bouw van 3 sociale koopwoningen ook 18 sociale huur- en 18 sociale koopappartementen. Daarnaast zijn tevens de voorontwerpen van de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwfase ingediend. Deze omvatten elk de bouw van 36 appartementen, op te splitsen in koop- en huurappartementen.

### *Zottegem, Bijloke, fase IV*

Betreft eveneens een samenwerking met de intercommunale “Solva”. De intercommunale “Solva” verkoopt kavels en wij realiseren sociale koopwoningen + sociale huurwoningen. De intercommunale “Solva” realiseert de noodzakelijke infrastructuur voor de kavels en de koopwoningen. Voor de woningen is het architectenbureau het voorontwerp aan het aanpassen. Dit voorontwerp omvat 36 sociale huurwoningen en 20 sociale koopwoningen.

### **Tevens zijn volgende projecten in onderzoek:**

<u>Aalst</u>	- RUP Parkgebied West
<u>Denderleeuw</u>	- Bloemendaal
<u>Geraardsbergen</u>	- Zakkaai
	- Onkerzele, Den Brekpot
<u>Lede</u>	- Kleine Kouterrede

### **D. 3. Wonen – Welzijn**

Ouderen hebben steeds bijzondere aandacht gekregen bij de invulling van ons huurpatrimonium. In onze grotere sociale woonwijken werden seniorenwoningen voorzien, nadien in onze dorps- en stadskernprojecten werden de gelijkvloerse appartementen voor ouderen voorzien. Recente wijzigingen in de regelgeving ‘welzijn’ verhogen nog onze aandacht voor deze leeftijdsgroep. Het grote succes van onze ‘ouderenwoningen met dienstverlening’ is hiervan het sprekende bewijs. Het is uiteraard niet onze taak om dienstverlening - lees ‘zorg’ - te verzorgen, hiervoor dienen we samen te werken met de zorgsector - lees ‘welzijn’-.

#### **Projecten in voorbereiding in 2008**

##### *Zottegem, RUP Lelie*

De ontwikkeling van het project is een samenwerkingsverband SHM Denderstreek – Algemeen Ziekenhuis Sint-Elisabeth Zottegem VZW – Matexi NV en Kestimo NV

##### *Erpe-Mere, Burst, hoek Burstdorp/Kerkstraat (Klooster)*

Het project is een samenwerking met ‘Woon- & Zorgcentrum Sint-Vincentius VZW, Aaigem. De akte erfpacht werd getekend op 10 januari 2008. Het project omvat de renovatie van het klooster tot 16 appartementen. De bouwvergunning werd reeds bekomen. Het definitief ontwerp is gunstig geadviseerd door de VMSW.

#### **Projecten ter studie**

<i>Zottegem</i>	OCMW, Zottegem site, Deinsbekestraat
<i>Lebbeke</i>	OCMW, Lebbeke site, Ring

## E. Gesubsidieerde infrastructuur (AGI) – (huur- en/of koopprojecten)

### **Uitgevoerde projecten in 2008**

*Bambrugge, Bambruggedorp, omgevingswerken*

De aannemer Grondwerken Haesaert uit Merendree voerde de werken uit voor het bedrag van € 8.383,46, ten laste van Denderstreek. De voorlopige oplevering vond plaats op 29 april 2008.

### **Projecten in voorbereiding in 2008**

*Zottegem, Tramstatie, infrastructuur- en omgevingswerken*

De aanbesteding vond plaats op 27 januari 2009 met de firma Wegebo als laagste inschrijver met het bedrag van € 153.093,00 ten laste van SHM Denderstreek. De inschrijvingen worden momenteel door de ontwerper nagezien. De werken zullen, bij gunstig advies, op korte termijn van start kunnen gaan.

*Overboelare, Veldekensdreef, omgevingswerken*

Het definitief ontwerp is klaar, zodat de werken aansluitend op de renovatie van de woningen kunnen uitgevoerd worden.

*Denderleeuw, Welle, Hertstraat, uitbreiding infrastructuur- en omgevingswerken*

Het definitief ontwerp is opgemaakt, zodat het dossier binnenkort aanbesteed kan worden. Vermoedelijk zullen de werken na het bouwverlof 2009 aanvangen.

*Letterhoutem, Pastorie, Kerkstraat-Klein Zottegem, fase 1*

Het definitief ontwerp is in opmaak, zodat het dossier binnenkort aanbesteed kan worden. Vermoedelijk zullen de werken na het bouwverlof 2009 aanvangen.

*Herzele, Sint-Lievenslaan, infra + omgevingswerken*

De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken van de heraanleg van de voetpaden en de voortuinen van de woningen. Deze werken zullen aansluitend op de renovatiewerken van de woningen uitgevoerd worden.

*Denderleeuw, Iddergem, "Carre", Hoekstraat, infrastructuur- en omgevingswerken*

De bouwvergunning is bekomen. Het definitief ontwerp is in opmaak.

*Denderleeuw, Thontlaan, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het voorontwerp is goedgekeurd, de bouwaanvraag ingediend.

*Ninove, Burchtdam 46, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het voorontwerp is aangepast aan de opmerkingen van Ruimtelijke Ordening Gent en aan de opmerkingen van de brandweer. De bouwaanvraag werd samen met de bouwaanvraag van de gebouwen begin 2008 ingediend.

*Goeferdinge, Overpoort, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het voorontwerp is goedgekeurd op de plenaire vergadering. De bouwaanvraag werd ingediend.



*Schendelbeke, Ooievaarsnest, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het voorontwerp dient aangepast te worden na aanpassing van het voorontwerp van de gebouwen.

*Iddergem, Groebel, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het voorontwerp dient aangepast te worden aan het nieuwe voorontwerp van de gebouwen.

*Idegem, Hoogkouter, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het studiebureau BVP uit Destelbergen, werd aangesteld als ontwerper voor de infrastructuur- en omgevingswerken. De ontwerper is momenteel het voorontwerp aan het aanpassen.

*Burst, Ninovestraat, infrastructuur- en omgevingswerken*

Het studiebureau BVP uit Destelbergen, werd aangesteld als ontwerper voor de infrastructuur- en omgevingswerken. De ontwerper is momenteel het voorontwerp aan het aanpassen.

*Zottegem, Rup Lelie*

De ontwerper is het voorontwerp van de 1<sup>e</sup> fase aan het aanpassen aan de opmerkingen van alle partijen.

*Zottegem, Bijloke fase 4*

VMSW, AGI zal de procedure opstarten tot aanstelling van een ontwerper infrastructuur- en omgevingswerken.

*Borsbeke, Vondelstraat fase 2*

VMSW, AGI zal de procedure opstarten tot aanstelling van een ontwerper infrastructuur- omgevingswerken.

## 2. Algemeen beheer

De Raad van Bestuur kwam acht maal bijeen in vergadering; het Beperkt Bestuur vergaderde elf maal.

Het Intern auditcomité kende een druk werkjaar en kwam vijf maal bijeen in vergadering.

Op 31 december 2008 telde de vennootschap 15 personeelsleden. In de jaarrekening werd de sociale balans opgenomen.

01 januari 2009 is onze techniker Guy De Kegel met pensioen gegaan. Guy trad in dienst op 01 maart 1990. Wij danken Guy in bijzonder voor zijn jarenlange inzet in onze vennootschap.

15 december 2008 trad Geert Van De Sijpe in dienst als techniker / klusjesman; 12 november '08 Tom Van Den Berghe als technisch bediende. We wensen Tom en Geert een boeiende job in onze sociale huisvestingsmaatschappij!

De Raad van Bestuur besliste de firma Axima services nv., Koning Albert II-laan 30 bus 28 te 1000 Brussel aan te stellen als aannemer voor het onderhoud en de herstellingen van de sanitaire uitrusting van ons huurpatrimonium, en dit voor een periode van vier jaar.

### 3. Commentaar op de jaarrekening

#### Activa

De materiële vaste activa zijn gedurende het jaar 2008 gestegen van € 84.140.895,87 naar € 92.443.343,26 wat een verhoging van € 8.302.447,39 betekent. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de uitbreiding van ons patrimonium.

Belangrijke mutaties zijn de volgende:

- de aanschaffingen gedaan voor activa in aanbouw voor € 10.120.971,05.
- de overboekingen van de in 2008 opgeleverde werken:
  - naar het huurpatrimonium voor € 5.083.495,50
  - naar grote onderhoudswerken voor € 338.161,92
- de afboeking van de waarde van de 2 verkochte huurwoningen (gebouw + grond+CV)
- in de koopsector: verkoop van 2 woningen te Hofstade, Hofstadedorp
  - verkoop van 11 woongelegenheden te Sint-Lievens-Houtem
  - verkoop van 1 wederingekocht appartement te Ninove, Klein Brabant
- de boeking van 29 nieuwe keukens voor € 32.897,96
- het vernieuwen van de CV ketel in 8 woningen voor € 5.164,85.
- de afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering
- de aankoop van een nieuw informaticamaterieel voor € 3.168,25.
- de aankoop van 2 nieuwe bedrijfswagens voor € 50.059,29.
- de verkoop van 2 afgeschreven bedrijfswagens voor € 46.802,93.
- de toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels

De waarde van de opgenomen voorraad bedraagt € 52.495,12.

De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt € 4.229.980,67.

De vorderingen op ten hoogste één jaar zijn gedaald van € 4.528.395,65 naar € 3.695.378,90. Het tegoed op de huurders bedraagt € 16.460,95 en het tegoed van handelsvorderingen bedraagt € 1.249,87.

De bijkomende toekenningen van subsidies bedragen € 116.234,39 en er is voor een totaal bedrag van € 985.107,55 aan kapitaalsubsidies ontvangen.

Daarnaast omvat de rubriek overige vorderingen de terug te vorderen vennootschapsbelasting (€ 66.487,10), het tegoed ingevolge toegestane subsidies art.80 (€ 204.158,46), het tegoed op Dexia voor intresten 4de kwartaal 2008 en Fee (€ 5.661,93), het tegoed ingevolge toegekende huursubsidies (€ 6.086,57), het tegoed op verzekeringsmaatschappijen (€ 1.073,55), diverse vorderingen (€ 12.000,00), de nog te ontvangen subsidie bouw eigendomswohnungen (SBE) van de twee verkochte woningen te Hofstade (€ 65.440,00) en de nog te ontvangen huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (€ 45.305,78).

De liquide middelen zijn gedaald van € 7.678.906,40 naar € 5.534.841,43.

De rubriek overlopende rekeningen, in de jaarrekening vermeld voor een bedrag van € 21.934,29 is de uitdrukking van de over te dragen kosten van facturen ontvangen in 2008 voor kosten van 2009 (€ 13.783,35) en de reeds betaalde erelonen voor toekomstige projecten in de koopsector (€ 8.150,94).

## Passiva

Het eigen vermogen van onze maatschappij is gestegen met € 924.440,85.

Het geplaatst kapitaal van € 93.715,00 wordt vertegenwoordigd door 37.486 aandelen met een nominale waarde van € 2,50.

De wettelijke reserve bedraagt € 9.371,50 wat overeenstemt met 10% van het geplaatst kapitaal.

Het eigen vermogen steeg enerzijds door de toevoeging van het resultaat van het boekjaar aan de onbeschikbare reserve, de toevoeging van de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van grond en van 2 huurwoningen en daalde anderzijds met de opnemings in het resultaat van 2% van de meerwaarde op woningen gerealiseerd in de jaren 1996 tot en met 2008 en wederbelegd in dezelfde jaren in volgende werven:

1996/1997	Aalst, Dendermondsesteenweg	(€ 1.891,07)
2000	Ninove, Geraardsbergsestraat	(€ 7.778,28)
2001	Geraardsbergen, Stationsplein	(€ 4.516,39)
2002	Haaltert, 4 woningen	(€ 1.204,26)
2004	Lede, Zwaluwstraat	(€ 5.377,40)
2005	Herzele, Borsbeke, Vondelstraat	(€ 4.548,94)
2006	Zottegem, Meire/Ledebergstraat	(€ 1.580,69)
2008	Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	(€ 6.547,75)

De afboeking op kapitaalsubsidies op basis van de toegepaste afschrijvingen bedraagt € 230.462,82.

Dit boekjaar werden voor € 1.265.490,73 voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken aangelegd en er werd voor € 531.745,16 aangewend.

De provisie hangende geschillen omvat € 210.000,00 voor de werf te Aalst, O.L.Vrouwplein. De geboekte uitgestelde belastingen hebben betrekking op de kapitaalsubsidies en de gespreid te belasten meerwaarden.

De schulden op meer dan één jaar ten bedrage van € 64.021.483,08 vertegenwoordigen de schuld tegenover de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) (€ 62.807.785,62) en tegenover Domus Flandria (€ 1.213.697,46).

De schulden op ten hoogste één jaar omvatten als belangrijkste posten:

- de annuïteiten die binnen het jaar vervallen voor € 2.027.282,34.
- de schulden tegenover de leveranciers voor € 2.140.155,96, de nog te ontvangen facturen subsidies en leveranciers voor € 468.354,28 en de nog te ontvangen facturen aannemers voor opgeleverde werven in de koopsector voor € 293.323,83.
- de schuld tegenover de directe belastingen voor nog te ontvangen aanslagbiljetten inzake vennootschapsbelasting voor € 434,61 (raming supplement aj.2008-ink.2007), en voor € 434,61 (raming supplement aj.2009-ink.2008),
- saldo verschuldigde BTW aangifte december 2008 voor € 1.508,55.
- de ingehouden bedrijfsvoorheffing december 2008 voor € 14.765,80.
- saldo te betalen RZS 4°kwartaal 2008 voor € 2.590,08.
- saldo te betalen wedden (€ 13.105,67) en zitpenningen (€ 6.150,53)
- de aangelegde provisie voor vakantiegeld voor € 71.802,38.

De overige schulden bevatten hoofdzakelijk de vooruitbetaalde huur (€ 63.414,78), de terug te betalen vermindering onroerende voorheffing aan de huurders (€ 135.012,06), de nog door te storten huurwaarborgen (€ 99.028,07), te betalen dividenden, ontvangen voorschotten van kopers voor gronden, huurwoningen en koopwoningen, de ontvangen dossierkosten van de

koopsector, de vooruitbetaalde verzekeringspremies, de nog door te storten registratiekosten en de diverse crediteuren.

De rubriek overlopende rekeningen op het passief van de balans voor € 182.512,23 omvat:

- de toe te rekenen interest Domus Flandria (€ 29.991,87)
- de toe te rekenen intrest VMSW (€ 143.770,06)
- de overeenkomst met Vandenameele (€ 8.750,30)

## RESULTATENREKENING

### Opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten stegen van € 7.937.989,44 naar € 8.727.766,13.

Het bedrag van huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt € 5.869.244,09 wat een stijging inhoudt van 1,04 % die toe te schrijven is aan de nieuwe huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.

De omzet van de koopsector bedraagt € 2.412.361,33.

De omzet van facturen voor herstellingen ten laste van de huurders bedraagt € 4.586,51.

De rubriek "andere bedrijfsopbrengsten" voor een bedrage van € 441.574,20 omvat hoofdzakelijk de huursubsidie Domus Flandria, de tegemoetkoming Domus Flandria, recuperatie van administratiekosten, de ontvangen beheersvergoeding van de VMSW voor afgesloten leningen, de inkomsten dossiers koopwoningen en leningen, recuperatie van onderhouds- en herstellingskosten, de ontvangen schadevergoedingen van verzekeringsmaatschappijen, de vergoedingen voor voortijdige verkopen en de ontvangen commissies van verzekeringsmaatschappijen.

De opbrengsten uit de vlottende activa zijn € 316.518,04.

De andere financiële opbrengsten voor € 233.755,19 bevatten de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de toegekende aanbrengpremie op de huurwaarborgrekeningen.

De uitzonderlijke opbrengsten van € 1.018.564,48 zijn de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 2 huurwoningen, de ruil met Solva te Zottegem en verkoop van 2 bedrijfswagens.

De andere uitzonderlijke opbrengsten zijn in hoofdzaak de ontvangen schadevergoeding van de aannemer De Smet voor de geleden schade bij de dakrenovatie te Erpe-Mere en de ontvangen vergoeding van Intergem voor erfdienstbaarheid te Denderleeuw, Rodenbachstraat.

De Federale Overheidsdienst Financiën heeft de volledige ontheffing bevestigd van de vorig jaar betaalde vennootschapsbelasting voor aj.2005 en aj.2006 ingevolge ons bezwaar voor een bedrag van € 66.487,10 en tegelijkertijd is dan ook de geraamde vennootschapsbelasting van € 416,29 voor aj.2005 overbodig.

Er werd € 12.513,27 aan uitgestelde belastingen onttrokken wegens terugneming op de kapitaalsubsidies en € 1.815,93 wegens terugneming op gespreid te belasten meerwaarden.

Er werd € 33.444,78 onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

## Kosten

Tegenover vorig boekjaar stegen de bedrijfskosten van € 6.951.216,61 naar € 7.582.213,92.

Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad.

Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector voor € 2.043.743,02.

De kostprijs van de verbruikte wisselstukken bedraagt € 17.780,98.

De kosten voor diverse goederen en diensten (€ 1.994.842,29) omvatten alle administratieve kosten, de onderhoudskosten aan het patrimonium, kosten voor energie, verzekeringen, erelonen, representatiekosten, brandstofkosten, beheersvergoeding VMSW en zitpenningen.

De personeelskosten bedragen € 750.916,62. (daling met 35.294,25 euro)

De afschrijvingen bedragen € 1.917.139,11 volgens de waarderingsregels.

Verder noteren wij ook de waardeverminderingen op de oninbare huren, de toename van de provisie voor grote onderhouds- en herstellingskosten en de terugneming van de provisie voor hangende geschillen met betrekking tot de claim van Aquafin.

De andere bedrijfskosten bevat hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten voor financiële schulden bedragen € 1.457.103,20.

Er zijn ook dit jaar geen intercalaire intresten op gronden geboekt.

De uitzonderlijke kosten van dit boekjaar bedragen € 8.101,16.

Er is voor dit boekjaar 434,61 euro vennootschapsbelasting verschuldigd.  
(34% op de dividenduitkering)

Van het resultaat van het boekjaar werd € 1.008.564,47 overgeboekt naar de vrijgestelde reserves als reserve voor wederopbouw, zodat het te bestemmen winstsaldo van het boekjaar van € 85.651,00 bedraagt, te verdelen als volgt:

Toevoeging aan de reserves: 84.372,75 euro

Te betalen dividend: 1.278,25 euro

## 4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan, waarover dient te worden gerapporteerd.

## 5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap hebben beïnvloed of zouden kunnen beïnvloeden.

## 6. Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft geen activiteiten gevoerd op gebied van onderzoek en ontwikkeling

## 7. Kapitaalmutaties

Het kapitaal blijft onveranderd op € 93.715,00

## 8. Verwerving van eigen aandelen

Noch de vennootschap, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of de rechtstreekse dochtervennootschap heeft aandelen van de vennootschap verworven.

## 9. Bijzondere werkzaamheden commissaris en prestaties verricht door de commissaris of vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft

Assistentie en verslaggeving over het ondernemingsplan bestaande uit een onderhouds- en renovatieplanning, een budget, een personeelsplan en een geprojecteerde cashflow tabel. Assistentie in het kader van de fiscale controle. Totaal bedrag van 6.660,00 euro (excl. btw).

## 10. Decharge bestuurders en commissaris

Als gevolg van de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris, décharge te verlenen voor het uitgeoefende mandaat in het boekjaar 2008.

## 11. Benoemingen en bestuurders

### -benoeming bestuurders

Het mandaat van bestuurder van de gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door mevrouw Verbraekel Marina en van de gemeente Denderleeuw, vertegenwoordigd door mevrouw Van Der Hoeven Marleen, de heren Sonck Eric, Van Der Poorten Mark en van de stad Ninove, vertegenwoordigd door de heer Van Eeckhout Freddy, vervalt bij gelegenheid van de Algemene Vergadering van 29.05.'09.

De Raad van Bestuur stelt voor aan de Algemene Vergadering de gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door mevrouw Verbraekel Marina, de gemeente Denderleeuw, vertegenwoordigd door mevrouw Van Der Hoeven Marleen, de heren Sonck Eric, Van Der Poorten Mark en de stad Ninove, vertegenwoordigd door de heer Van Eeckhout Freddy, te herbenoemen voor een statutaire periode van vier jaar.

### - presentiegelden

, gelet het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van sociale huisvestingsmaatschappijen;

, gelet de complexe regelgeving van de sector;

, gelet het werkgebied van de vennootschap (omvattende veertien gemeenten waarbij de stad Aalst de grootste stad is);

, gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van deze laatste de dato 26.06.2001 waarbij de presentiegelden met ingang van 01.01.2001 vastgesteld werden op 150,00 Euro;

, gelet het besluit van de Vlaamse Regering houdende het statuut van de lokale en provinciale mandataris van 19 januari 2007;

stelt de RvB. voor aan de Algemene Vergadering:

, met ingang van heden de presentiegelden op hetzelfde niveau te brengen als deze die gelden voor de grootste stad van het werkgebied en deze bijgevolg vast te stellen als volgt: 185,71 Euro per bijgewoonde zitting van de vergaderingen van hetzij Raad van Bestuur, Beperkt Bestuur, Directiecomité, Intern auditcomité, werkgroep adhoc (na beslissing RvB. presentiegeld uit te keren aan de leden desbetreffende werkgroep adhoc);

Aan de Voorzitter wordt een dubbel presentiegeld toegekend per bijgewoonde zitting van de vergaderingen van hetzij Raad van Bestuur hetzij Beperkt Bestuur; een enkel presentiegeld per bijgewoonde zitting van de vergaderingen van gemeentelijk woonoverleg; aan de Voorzitter wordt geen forfaitaire vergoeding meer toegekend;

Aan de Ondervoorzitter wordt geen forfaitaire vergoeding meer toegekend;

Per bijgewoonde zitting van de vergaderingen van hetzij Raad van Bestuur, Beperkt Bestuur, Directiecomité, Intern auditcomité, werkgroep adhoc kan aan de leden van de Raad van Bestuur een verplaatsingsvergoeding worden uitbetaald; evenzo aan de Voorzitter per bijgewoonde zitting van de vergaderingen van gemeentelijk woonoverleg.

## 12. Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.



