

***JAARVERSLAG 2011***

## **RAAD VAN BESTUUR**

---

APPELMANS Jan, gevolmachtigd bestuurder, Frankrot 38, 9420 Aaigem

COUCKUYT Eddy, A. De Cockstraat 27, 9310 Aalst

DEPREZ PAUL, Dreef 40, 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, , Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, gevolmachtigd bestuurder, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, gevolmachtigd bestuurder, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Welleplein 15 / 11, 9473 Welle

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

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove

VAN KEYMEULEN Roger, Poel 35 bus 4, 9450 Haaltert

VANSINTJAN Peter, Rodestraat 20, 9620 Zottegem

VERBRAEKEL Marina, ondervoorzitter, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

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

### **Toezichthouder**

DE MARE Joeri, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel ( tot 31/08/2011)

GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel ( vanaf 01/09/2011)

### **Commissaris**

KPMG Vias NV., Keizersplein 44, 9300 Aalst, vert. door dhr. Mertens J.

### **Algemeen directeur**

DE VLIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

## **DIRECTIECOMITE**

-----

APPELMANS Jan, Frankrot 38, 9420 Aaigem

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

MATTHIJS Jean-Pierre, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

QUINTELIER Leonard, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

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

VERBRAEKEL Marina, ondervoorzitter, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

VERCAMER Stefaan, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

### **Toezichthouder**

DE MARE Joeri, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel ( tot 31/08/2011)

GILLARD Piet, Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel ( vanaf 01/09/2011)

### **Algemeen directeur**

DE VLEIEGER Eddy, Middelkouter 28, 9450 Haaltert

## **INTERN AUDITCOMITE**

-----

DE SAEDELEER Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

SONCK Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

VAN DER HOEVEN Marleen, Welleplein 15 / 11, 9473 Welle

VAN EECKHOUT Freddy, Leopoldstraat 173, 9400 Ninove.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE SHM DENDERSTREEK AAN DE  
ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS, GEHOUDEN OP 25.05.2012

---

Activiteitenverslag

Jaarrekening

Verslag van de commissaris

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 2011.

**SHM DENDERSTREEK**

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk 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. Terreinen en projecten**

- 1.1 Aalst
- 1.2 Denderleeuw
- 1.3 Erpe-Mere
- 1.4 Geraardsbergen
- 1.5 Haaltert
- 1.6 Herzele
- 1.7 Lebbeke
- 1.8 Lede
- 1.9 Lierde
- 1.10 Ninove
- 1.11 Oosterzele
- 1.12 Sint-Lievens-Houtem
- 1.13 Wichelen
- 1.14 Zottegem

## **2. Renovatie – Onderhoud - Herstellingen**

- 2.1 Energetische renovaties
- 2.2 Overige renovaties
- 2.3 Onderhoudsplanning Planon

## **3. Huren - Kopen - Lenen**

- 3.1 Huren
- 3.2 Kopen
- 3.3 Lenen

## **4. Algemeen beheer**

## **5. Commentaar op de jaarrekening**

## **6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

## **7. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden**

## **8. Onderzoek en ontwikkeling**

## **9. Kapitaalmutaties**

**10. Verwerving van eigen aandelen**

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

**12. Decharge bestuurders en commissaris**

**13. Benoemingen bestuurders**

**14. Bijkantoren**

## Voorwoord

Vandaag zijn de volgende werven in uitvoering:

- Aalst, hoek Katte- / Peperstraat, opbouw van 10 huurappartementen met openbare fietsenstalling;
- Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Carré, fase II, opbouw van 11 koopwoningen en 2 -appartementen;
- Denderleeuw, A. De Brabanterstraat, fase C, opbouw van 6 koopappartementen, w.o. 2 aangepast aan een rolstoelgebruiker;
- Geraardsbergen, deelgemeente Zandbergen, Peperstraat 25-27, “oud schoolgebouw”, renovatie + nieuwbouw, het verbouwen van een school tot 9 huurappartementen en de bouw van 5 huurwoningen;
- Goferdinge, wijk Overpoort, uitbreiding, opbouw van 24 huurwoningen + 12 koopwoningen en 17 garages;
- Lebbeke, Brusselsesteenweg / Hemelstraat, vervangingsbouw tot 6 koopappartementen en 5 garages;
- Ninove, Denderhoutembaan, fase 1, opbouw van 22 koopwoningen;
- Zottegem, Tramstatie, fase II, opbouw van 40 huurappartementen en 4 koopwoningen;
- Ninove, deelgemeente Pollare, oud gemeentehuis, renovatie, verbouwing van het oude gemeentehuis tot 2 appartementen;
- Burst, hoek Burstdorp / Kerkstraat (Klooster), renovatie, het klooster wordt verbouwd tot 14 huurappartementen;
- Overboelare, Veldekensdreef, renovatie, 10 woningen + het bouwen van 1 invulwoning;
- Herzele, St. Lievenslaan, renovatie van 16 woningen;
- Aalst, Hoek Koolstraat-Verastenstraat, renovatie, het platte dak wordt vervangen door een hellend dak;

Vernieuwen buitenschrijnwerk van 242 woningen in diverse wijken.

168 nieuwe sociale woongelegenheden in opbouw ( 75 huurappartementen en 30 -woningen + 49 sociale koopwoningen en 14 –appartementen ) en 26 bestaande huurwoningen worden zwaar gerenoveerd.

Goed bezig zeggen we dan.

28 september 2011 besliste de buitengewone algemene vergadering een kapitaalverhoging, omruiling aandelen – verhoging nominale waarde van de aandelen en omvorming naar vennootschap met sociaal oogmerk en aanpassing statuten aan artikel 661 e.v. Wetboek van vennootschappen en de opgelegde modelstatuten.

Wij staan vandaag voor gemeenteraadsverkiezingen. Graag zeggen wij hierbij dank aan de huidige gemeentebesturen. “Wonen” krijgt terecht steeds meer en meer de nodige aandacht van het gemeentebestuur. Dit uit zich in de aanstelling van een “woonambtenaar”, “wooncoördinator” of “huisvestingsambtenaar”, bestaan van een woonwinkel, woonwijzer, een gestructureerd woonoverleg, ...



Op provinciaal niveau kennen we de subsidiëring van “intergemeentelijke samenwerkingsverbanden”. In ons werkgebied zijn er 3. “Gezo” ( Geraardsbergen – Zottegem ), “Wo-Ni-De” ( Ninove – Denderleeuw ) en de 4 gemeenten ( Sint-Lievens-Houtem – Erpe-Mere – Haaltert en Herzele ).

Het thema “wonen” staat bovenaan op de agenda. En dit is terecht. Immers “wonen” is zoveel meer dan “een dak boven zijn hoofd hebben”.

Op onze wachtlijst kandidaat-huurders staan vandaag nog altijd meer dan 2.000 gezinnen. Onze gemeenten kennen deze cijfers en kennen ook deze gezinnen. De doelstelling 2020 op het vlak van sociaal wonen zal door de meeste gemeentebesturen worden gehaald. Andere zullen nog een tandje moeten bijsteken. SHM Denderstreek is er graag toe bereid.

Veel leesgenot.

# 1. Terreinen en projecten

## 1.1 AALST

### 1.1.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<b>199</b>	<b>1322</b>
Dendermondsesteenweg	6	
Alfred Kelder-/De Ridderstraat	28	
Onze Lieve Vrouwstraat	6	
Heilig Hartlaan	4	
De Ridderstraat(St Jan de Deo)	25	
Withuisstraat	31	
Appelstr/O-L-Vrouwplein	14	
Erembodegem II	43	
Hofstade I	29	
Hofstade, Hoogstraat	2	
Erembodegem, Hogeweg	11	
<b>KOOP</b>	<b>566</b>	<b>47</b>
Erembodegem I	34	
Erembodegem II	32	
Hofstade	36	
Aalst, Hof Somergem	81	
Nieuwerkerken, School- en Dwarsstraat	28	
Hofstade, Biest	76	
Hofstade, Dorp	25	
Hofstade, Terbeken	22	
Gijzegem, Dries	24	
Gijzegem, Mimosastraat	96	
Herdersem, Harding	77	
Meldert, Goossenbroeck	33	
Hofstade, Dorp, uitbreiding	2	
<b>KAVELS</b>	<b>25</b>	<b>1</b>
Aalst, lot 1	3	
Aalst, lot 2	22	

### 1.1.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	583	11	220
<i>Koop</i>	278	2	121
<i>Kavels</i>	16	0	0

### **1.1.3 Grondreserves**

Aalst	Peperstraat	4 a 01 ca
Nieuwerkerken	Dorp 11	10 a 40 ca
Erembodegem	Stijn Streuvelsstraat	27 a 96 ca
Aalst	Sint Jorisstraat 26	26 a 42 ca
Aalst	Verastenstraat	3 a 77 ca
Aalst	Heilig Hartlaan 44-54/Verbrandhofstraat	21 a 04 ca
Gijzegem	Dorp/Neerhofstraat	13 a 21 ca
Aalst	Valerius De Saedeleerstraat 97	13 a 97 ca
Hofstade	Weyveld	6 ha 50 a 85 ca
Totaal		7 ha 71 a 63 ca

### **1.1.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

#### *Aalst, hoek Katte- / Peperstraat*

Het project voorziet in de opbouw van 10 huurappartementen met openbare fietsenstalling. De aanbesteding vond plaats op 6 juli 2010. De aannemer Everaert-Cooreman zal de werken uitvoeren voor een bedrag van € 1.191.196,13 en zou van start gaan omstreeks het bouwverlof 2011. Vooraleer de werken van start konden gaan, werd er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Monument Vandekerckhove nv uit Ingelmunster voor het bedrag van € 19.637,15. Hieruit bleek dat een vervolgonderzoek aangewezen was. Op heden wordt dit vervolgonderzoek ook uitgevoerd door Monument Vandekerckhove voor het bedrag van € 218.638,80. Einddatum is voorzien omstreeks het bouwverlof 2012. Aansluitend hierop starten de werkzaamheden voor de opbouw van de 10 huurappartementen.

#### *Aalst, deelgemeente Nieuwerkerken, Nieuwerkerkendorp*

Dit betreft de bouw van 12 huurappartementen. De bouwvergunning werd bekomen op 16 augustus 2011. Het definitief ontwerp, met een raming ten bedrage van € 1.108.053,99, werd in het voorjaar 2012 gunstig geadviseerd door de VMSW. De aanbesteding vond plaats op 17 april 2012.

#### *Aalst, Erembodegem 'Fonteinbos' - Stijn Streuvelsstraat*

Het voorontwerp, omvattende de bouw van 11 koopwoningen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Het voorontwerp van de infrastructuurwerken werd opgemaakt en werd meerdere malen besproken met de stad. Op de projectvergadering dd. 5 juli 2011 werd het project door alle partijen goedgekeurd. De verkavelingsaanvraag met wegenis werd ingediend in maart 2012.

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

Het "Groen Kruis" wordt verbouwd tot 43 appartementen, waarvan 22 huur- en 21 koopappartementen. De gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw zal ingericht worden voor burelen. Het aangepast voorontwerp met een raming t.b.v. € 6.000.000,00 werd ter gunstig advies ingediend bij de VMSW. De plannen werden aangepast aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Deze plannen werden ook besproken met de brandweer en werden voorgelegd op meerdere vergaderingen van een 3PO.

*Aalst, Hoek Koolstraat-Verastenstraat*

Tijdens de bouw van onze nieuwe burelen zullen we tijdelijk verhuizen naar deze gebouwen. Vermits het dak aan renovatie toe is, wordt het platte dak vervangen door een hellend dak. Deze werken worden uitgevoerd door Schietecatte nv uit Oudenaarde voor een bedrag van € 182.053,02. Einde der werken is voorzien omstreeks juni 2012.

*Aalst, Heilig Hartlaan/Verbrandhofstraat*

Dit project betreft de bouw van onze nieuwe burelen, aangevuld met 32 appartementen, waarvan 21 huurappartementen en 11 koopappartementen. Daarenboven worden er nog 4 bijkomende burelen of commerciële ruimtes gebouwd. Het voorontwerp, met een raming ten bedrage van € 5.889.965,07, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Het voorontwerp werd wel nog aangepast aan de opmerkingen van de brandweer en aangepast aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Eind december 2011 werd de bouwaanvraag ingediend. De gecoro sprak lovende taal over dit project.

*Aalst, deelgemeente Gijzegem, Gijzegemdorp*

Het voorontwerp voor de bouw van 12 huurappartementen en 4 koopwoningen werd meerdere malen aangepast aan de opmerkingen van de VMSW, en werd gunstig geadviseerd in februari 2012. De raming bedraagt € 1.480.204,61. De bouwaanvraag werd in mei 2012 ingediend.

*Aalst, Valerius De Saedeleerstraat*

Architect Eddy Lermytte werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van 17 appartementen. In het najaar 2011 meldde de ontwerper ons echter dat hij wilde afzien van zijn opdracht. Er werd dan bijgevolg een procedure gevoerd om een andere ontwerper aan te stellen. De nu aangestelde ontwerper, het architectenbureau Demeyere-Roetinck & Marc Peeren, is het voorontwerp aan het opmaken.

*Aalst, Hofstade, "Weyveld"*

Met betrekking tot de aanstelling van een ontwerper voor de gebouwen werd het gebied in 2 percelen opgesplitst. Voor het 1<sup>ste</sup> perceel werd het architectenbureau L3M uit Dilbeek aangesteld. Voor het 2<sup>de</sup> perceel werd het bureau BOB361 uit Brussel aangesteld als ontwerper. Beide ontwerpers zijn hun voorontwerp aan het opmaken. Het voorontwerp m.b.t. de infrastructuur- en omgevingswerken werd reeds meerdere malen besproken met de stad en de VMSW. De projectvergadering zal plaatsvinden in de eerste jaarhelft 2012, waarna de verkavelingsaanvraag met wegenis kan opgemaakt worden.

**Volgende projecten zijn in onderzoek:**

<i>Aalst</i>	- Geraardsbergsestraat 264
<i>Aalst</i>	- RUP Parkgebied West
<i>Aalst</i>	- site Tupperware
<i>Aalst</i>	- Wonen boven Scholen
<i>Aalst</i>	- Brouwerijstraat
<i>Aalst</i>	- Oude Dendermondse Steenweg
<i>Erembodegem</i>	- Roeveld
<i>Erembodegem</i>	- Kromme Elleboogstraat
<i>Hofstade</i>	- Blektestraat
<i>Herderssem</i>	- de X Dagwanden

## 1.2 DENDERLEEUEW

### 1.2.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<b>42</b>	<b>327</b>
Welle, Kerkstraat	1	
Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	12	
Welle, Groeneweg	17	
Welle, Langestraat/Kersenweg	10	
Iddergem, Klarestraat	2	
<b>KOOP</b>	<b>613</b>	<b>69</b>
Denderleeuw, Ringlaan	152	
Denderleeuw, Wijngaardstr./Steenweg	11	
Denderleeuw, De Brabanterstraat	20	
Iddergem, Braamvelden	92	
Iddergem, Leliestraat	14	
Iddergem, Parochiestraat	10	
Welle, Steenveld	284	
Welle, Hertstraat I	6	
Welle, Hertstraat II	8	
Welle, Hertstraat III	10	
Denderleeuw, Huissegemstraat	6	
<b>KAVELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 1.2.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>125</i>	<i>41</i>	<i>58</i>
<i>Koop</i>	<i>60</i>	<i>16</i>	<i>115</i>
<i>Kavels</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### 1.2.3 Grondreserves

Welle	Hertstraat	35 a 83 ca
Iddergem	'Carré'	22 a 96 ca
Denderleeuw	De Brabanterstraat	18 a 93 ca
Iddergem	Groebel	99 a 62 ca
Denderleeuw	Bloemendaal	43 a 16 ca
Denderleeuw	Thontlaan	56 a 94 ca
Totaal		2 ha 77 a 44 ca

#### **1.2.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

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

De appartementen worden reeds vanaf juli 2010 verhuurd.

De omgevingswerken werden uitgevoerd door firma NV De Jonge & Zoon uit Aalst, voor een bedrag van € 138.438,09. Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedraagt € 7.741,12. De oplevering vond plaats op 13 oktober 2011.

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

Het project omvatte de bouw van tweemaal 3 koopappartementen. De werken werden uitgevoerd door NV Bouwkantoor Lippens. Omwille van een overname werd de naam van de firma gewijzigd in “2BCONCEPTS” met maatschappelijke zetel te Wetteren. Het uitvoeringsbedrag bedroeg € 724.257,79. Aangezien de voorlopige oplevering pas kon plaatsvinden op 17 november 2011 werd de maximale boete voor laattijdige uitvoering toegepast, zijnde € 33.877,75. Hierdoor komt het definitieve eindbedrag op € 690.380,04.

De verkoopaktes van 5 appartementen werden verleden op 20 december 2011. Momenteel staat er nog 1 appartement te koop.

##### *Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Klarestraat*

Het betreft de bouw van 2 huurwoningen.

De aannemer, Bouwwerken Sadones uit Brakel, voerde de werken uit voor het bedrag van € 374.245,49. De werken gingen van start op 3 augustus 2010 en de oplevering vond plaats op 15 september 2011. Met ingang van 1 november werden de woningen verhuurd.

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

Het project omvat de bouw van 11 koopwoningen en 2 koopappartementen. De werken worden uitgevoerd door firma Damman die de laagste regelmatige inschrijver was met een bedrag van € 1.545.840,05. De werken gingen officieel van start op 1 september 2010 doch door een wijziging in het rioleringsconcept, konden de werken maar effectief van start gaan medio februari 2011. De voorlopige oplevering is voorzien in het najaar 2012.

De laagste inschrijver van de infrastructuur- en omgevingswerken was de firma bvba Theo De Vlioger met een bedrag van € 145.412,42. Het aandeel van SHM Denderstreek bedraagt hierin € 10.283,05. Deze infrastructuurwerken werden aangevat eind januari 2012 en zullen eveneens na het bouwverlof beëindigd zijn.

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

Ter afsluiting van het project – waarvan reeds 2 fasen zijn gerealiseerd – worden hier 6 koopappartementen gebouwd, w.o. 2 aangepast aan een rolstoelgebruiker. De aanbesteding vond plaats op 1 februari 2011. De werken worden uitgevoerd door Bouwwerken Sadones uit Brakel voor een bedrag van € 722.071,33. De startdatum der werken was 15 september 2011, de uitvoeringstermijn is bepaald op 500 kalenderdagen.

##### *Denderleeuw, deelgemeente Iddergem, Groebel*

Dit betreft de bouw van 24 koopwoningen. De raming bedraagt € 2.640.000,00. De verkavelingsaanvraag met wegenis werd in het najaar 2011 ingediend. De aanbesteding m.b.t. de aanleg van de infrastructuur vond plaats in het voorjaar 2012.

*Denderleeuw, Bloemendaal*

Het architectenbureau Coppens & Coen heeft begin 2011 het voorontwerp opgemaakt, omvattende 24 huurappartementen en 12 koopappartementen. Dit voorontwerp, met een raming ten bedrage van € 3.993.139,00, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Eind december 2011 werd de bouwaanvraag ingediend. Deze bouwvergunning werd bekomen in maart 2012. Het definitief ontwerp werd eveneens in maart ter gunstig advies overgemaakt aan de VMSW.

Het studie bureau BVP uit Destelbergen werd aangesteld als ontwerper van de omgevingswerken. Dit voorontwerp werd besproken met de VMSW en de gemeente en wordt nu aangepast aan alle opmerkingen.

*Denderleeuw, Thontlaan*

Dit project voorziet in de bouw van 34 huurappartementen, 20 garages en 3 fietsenbergingen. Het voorontwerp werd reeds gunstig geadviseerd door de VMSW. De plannen dienen echter nog aangepast te worden aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Om de infrastructuurwerken te kunnen uitvoeren is een bijkomende verwerving van een klein privaat perceeltje noodzakelijk. De gemeente dient echter hiervoor de procedure m.b.t. het opgemaakte rooilijnenplan verder te zetten.

*Iddergem, Braamvelden*

Dit betreft de realisatie van een WUG. Met alle betrokken eigenaars werden er verkoopovereenkomsten afgesloten, waarna deze overgemaakt werden aan de notaris. De procedure m.b.t. de aanstelling van een ontwerper is in uitvoering.

**Volgende projecten zijn in onderzoek:**

*Denderleeuw*

- Wolfsgracht

*Denderleeuw*

- Lichtenhoekstraat

## 1.3 ERPE-MERE

### 1.3.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<b>222</b>	<b>210</b>
Burst I	3	
Burst II	57	
Erondegem	14	
Erpe	25	
Mere	77	
Oudenaardsesteenweg 401 (*)	1	
Bambruggedorp	17	
Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal I	15	
Oudenaardsesteenweg/Prinsdaal II	13	
<b>KOOP</b>	<b>201</b>	<b>0</b>
Burst I	8	
Burst II	49	
Erondegem	12	
Mere	64	
Schonegem	62	
Oudenaardsesteenweg/Kwalestraat	6	
<b>KAVELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 1.3.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>131</i>	<i>13</i>	<i>44</i>
<i>Koop</i>	<i>63</i>	<i>6</i>	<i>29</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>23</i>

### 1.3.3 Grondreserves

Burst	Dorp 1	erfpacht
Burst	Ninovestraat	3 ha 14 a 84 ca
Totaal		3 ha 14 a 84 ca



### **1.3.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

*Erpe-Mere, Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 671-675 / Kwalestraat 1A*

De voorlopige oplevering vond plaats op 14 april 2010. Van deze 6 woongelegenheden werden er 4 appartementen verkocht in 2010. De verkoopaktes van de 2 overige woongelegenheden werden in 2011 verleden.

*Burst, hoek Burstdorp / Kerkstraat (Klooster)*

Het project is een samenwerking met 'Woon- & Zorgcentrum Sint-Vincentius VZW, Aaigem'. Vermits het Woon- & Zorgcentrum meer oppervlakte nodig heeft dan oorspronkelijk afgesproken dient de akte m.b.t. de erfpacht herzien te worden. Deze herziening heeft tot gevolg dat het klooster zal verbouwd worden tot 14 i.p.v. 16 appartementen.

De aanbesteding van deze verbouwing vond plaats op 22 december 2010. Aannemer Van Tornhout uit Aalter was de laagste regelmatige bieder en zal de werken uitvoeren voor een bedrag van € 1.382.929,17. De werken zijn inmiddels gestart en zullen opgeleverd worden eind 2012.

Voor het deel technieken werd er een opsplitsing gemaakt enerzijds voor sanitaire installaties en CV en anderzijds voor de installatie van de elektriciteit en de lift.

Het deel sanitaire installaties wordt uitgevoerd door firma Van Braeckel uit Sint-Martens-Latem voor een bedrag van € 280.239,95; het deel elektriciteit en lift door firma Caramazza bvba uit Mariakerke en dit voor het bedrag van € 112.420,00.

*Burst, BPA Station - Ninovestraat*

Op deze verworven grond worden er naast 30 huurappartementen ook 29 koopwoningen en 23 sociale kavels voorzien. Het aangepast voorontwerp werd gunstig geadviseerd door de VMSW. De verkavelingsvergunning met wegenis werd bekomen, waardoor het studie bureau het aanbestedingsdossier infrastructuur kon opmaken. Dit dossier werd aanbesteed op 6 maart 2012, zodat de werken vermoedelijk omstreeks het bouwverlof van start kunnen gaan.

#### **Volgende projecten zijn in onderzoek:**

*Erpe-Mere*

- Bosstraat-Magerstraat

*Burst*

- Oudenaardse steenweg

## 1.4 GERAARDSBERGEN

### 1.4.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<b>312</b>	<b>311</b>
Frans Renswijk	1	
Gasthuisstraat 169 (*)	1	
Concordia, 1° fase	39	
Concordia, 2° fase	36	
Concordia, 3° fase	23	
Concordia, 4° fase	8	
Steen-/Bokerstraat 1° fase	9	
Steen-/Bokerstraat 2° fase	14	
Steenstraat 3° fase	18	
Weverijstraat	5	
Stationsplein	9	
Goferdinge, Overpoort	83	
Goferinge, Kastanjestraat	13	
Moerbeke	15	
Onkerzele	1	
Overboelare	10	
Schendelbeke	26	
Goferdinge, Overpoort 11	1	
<b>KOOP</b>	<b>50</b>	<b>17</b>
Goferdinge	14	
Schendelbeke	34	
Concordia 1° fase	2	
<b>KAVELS</b>	<b>110</b>	<b>0</b>
Goferdinge, lot 1	21	
Goferdinge, lot 2	9	
Goferdinge, lot 3	45	
Moerbeke, lot 1	7	
Moerbeke, lot 2	7	
Moerbeke, lot 3	18	
Idegem	3	

### 1.4.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	222	1	242
<i>Koop</i>	106	0	140
<i>Kavels</i>	8	0	0

### **1.4.3 Grondreserves**

Zandbergen	Peperstraat	25 a 23 ca
Goferdinge	Overpoort	3 ha 97 a 24 ca
Geraardsbergen	Penitentenstraat 27	17 a 30 ca
Idegem	Tussen 2 heerwegen	1 ha 42 a 30 ca
Schendelbeke	Ooievaarsnest	5 ha 70 a 82 ca
Geraardsbergen	Weverijstraat	5 a 13 ca
Onkerzele	Den Brekpot	58 a 25 ca
Totaal		12 ha 16 a 27 ca

### **1.4.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

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

De ruimte tussen de woningen wordt dichtgebouwd waardoor er 1 bijkomende woning gecreëerd wordt.

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. De werken worden uitgevoerd door:

perceel 1 : firma NV Alpas voor een bedrag van € 746.906,07. De werken zijn gestart op 1 december 2010,

perceel 2 : firma NV BBC voor een bedrag van € 247.739,99 (startdatum 6 juni 2011),

perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor een bedrag van € 185.992,76. De aanvang der werken werd vastgelegd op 28 maart 2011.

De 1<sup>e</sup> fase van de werken (renovatie van 6 woningen + bouwen invulwoning) werd beëindigd in december 2011. Sinds januari (6 renovatiewoningen) en februari (invulwoning) 2012 werden deze woningen verhuurd.

In januari 2012 werd gestart met de 2<sup>e</sup> fase (renovatie van 4 woningen).

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

Het betreft het verbouwen van een school tot 9 huurappartementen en de bouw van 5 huurwoningen. De werken worden uitgevoerd door Bouwwerken Sadones uit Brakel voor een bedrag van € 1.649.033,53. De werken zijn gestart op 4 april 2011 en de uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen.

*Goferdinge, uitbreiding*

Dit project omvat 3 fasen, met in totaal 108 woongelegenheden.

De 1<sup>ste</sup> fase, omvattende de bouw van 24 huurwoningen + 12 koopwoningen en 17 garages, wordt uitgevoerd door Bouwcentrale Modern uit Kaprijke, voor het bedrag van €

4.079.669,10. De aannemer is gestart op 5 september 2011 (uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen) en dit na de uitvoering van het archeologisch onderzoek door All-Archeo.

Het eindbedrag van dit onderzoek bedroeg € 8.542,75 en werd gesubsidieerd door het Vlaams Gewest.

De infrastructuur- en omgevingswerken worden uitgevoerd door NV Soga uit Verrebroek, voor een bedrag van € 2.339.041,54. Het eigen aandeel van SHM Denderstreek bedraagt € 717.205,43. De uiteindelijke start der werken was 1 augustus 2011, met een uitvoeringstermijn van 375 werkdagen.

*Geraardsbergen, 'Arme Klaren', Penitentenstraat 27*

Het project omvat de bouw van 27 appartementen, waarvan 10 koop- en 17 huurappartementen.

Het voorontwerp werd ingediend bij de VMSW en wordt aangepast aan de opmerkingen van 'Ruimte & Erfgoed'. De raming bedraagt € 3.150.000,00. Vermits het decreet "Toegankelijkheid" ernstige gevolgen had voor het project, werd er gewacht op het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid". Dit gewijzigde decreet werd in februari 2011 goedgekeurd, zodat de ontwerper het voorontwerp aan het aanpassen is.

De VMSW heeft het studiebureau BVP uit Destelbergen aangesteld als ontwerper infrastructuur- en omgevingswerken. Van zodra de bouwplannen aangepast zijn, kan het studiebureau het voorontwerp opmaken.

*Geraardsbergen, Idegem, Hoogkouter*

Het voorontwerp, omvattende 16 koop- en 28 huurwoningen, werd gunstig geadviseerd. Teneinde de nodige infrastructuur te kunnen aanleggen dient de stad nog de private ontsluitingsweg te verwerven. We dienen dus te wachten, vooraleer we verdere stappen kunnen nemen.

*Geraardsbergen, Schendelbeke, Dagmoedstraat / Ooievaarsnest*

Ten gevolge een bespreking van het project op een 3PO, werd het plan herwerkt met een dichtheid van +/- 25 woningen/ha. Dit plan werd daarna nogmaals voorgelegd op een 3PO en werd gunstig geadviseerd. Ook de Gecoro vond het project zeer positief. De ontwerper heeft het aangepast voorontwerp, omvattende 94 huurwoningen/appartementen en 50 koopwoningen, opgemaakt en heeft dit besproken met de VMSW. Van zodra het gunstig advies van de VMSW bekomen wordt, zal de verkavelingsaanvraag met wegenis ingediend worden.

*Geraardsbergen, Weverijstraat 51-65*

De verwerving van 4 woningen gebeurde door het 2e Comité tot Aankoop te Gent. De meest recentste aankoop geschiedde voor een notaris. Van de 8 woningen dienen we er nog 3 te verwerven.

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

*Geraardsbergen, Onkerzele, Den Brekpot*

Het architectenburo Mas werd aangesteld als ontwerper. Het project omvat de bouw van 8 huurwoningen en 6 koopwoningen. Het voorontwerp werd dit voorjaar 2012 ingediend.

*Goferdinge, Oudenaardsestraat*

De verkavelaar NV Joost Danneels, heeft een verkavelingsvergunning bekomen m.b.t. de verkaveling van een 120 wooneenheden. Ingevolge het decreet grond- en pandenbeleid werd er een sociale last opgelegd van 24 appartementen, in de 1<sup>e</sup> faze.

De vergunning bepaalt dat de infrastructuur van het privatieve deel en het sociale deel samen dienen aangelegd te worden. Ingevolge een onderhandelingsprocedure werd het studiebureau Grontmij aangesteld als ontwerper infrastructuur m.b.t. het sociale deel.

**Volgende projecten zijn in onderzoek:**

*Zandbergen* - Heetveldstraat

## **1.5 HAALTERT**

### **1.5.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>108</i>	<i>110</i>
Haaltert I	9	
Haaltert II	99	
<i>KOOP</i>	<i>141</i>	<i>0</i>
Haaltert I	18	
Haaltert II	54	
Kerksken, Deeskensveld	69	
<i>KAVELS</i>	<i>81</i>	<i>0</i>
Haaltert, lot 1	58	
Haaltert, lot 2	6	
Haaltert, lot 3	17	

### **1.5.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	<i>122</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>57</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### **1.5.3 Grondreserves**

Geen grondreserves

### **1.5.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

Geen projecten

## 1.6 HERZELE

### 1.6.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	93	93
Herzele	49	
Herzele, Kloosterstraat	15	
Herzele, Schoolstraat	3	
Herzele, Kloosterstraat/Invaliden	16	
Borsbeke, Vondelstraat	10	
<i>KOOP</i>	0	0
<i>KAVELS</i>	123	0
Herzele, lot 1	72	
Herzele, lot 2	51	

### 1.6.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	115	0	148
<i>Koop</i>	55	0	51
<i>Kavels</i>	2	0	0

### 1.6.3 Grondreserves

Herzele	Vondelstraat	30 a 91 ca
Herzele	Evendael	30 a 07 ca
Herzele	Groenlaan	22 a 40 ca
Hillegem	Speteveld	6 ha 57 a 47 ca*
Totaal		7 ha 40 a 85 ca

### 1.6.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

*Herzele, deelgemeente Borsbeke, Vondelstraat fase 2*

De plannen m.b.t. de 24 appartementen werden aangepast aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid" waardoor de bouwaanvraag kon ingediend worden. De bouwvergunning werd bekomen op 5 oktober 2011. Het definitief ontwerp werd in maart 2012 ingediend bij de VMSW, waardoor we nog dit voorjaar de aanbestedingsprocedure kunnen voeren.

#### *Herzele, Evendael*

De laatste woning werd verworven in het voorjaar 2011.

Het project omvat 12 huurappartementen, 7 koopappartementen en 4 koopwoningen.

De bouwvergunning werd eind december 2011 bekomen. Vermits 2 aanpalende burens niet akkoord zijn met de afgeleverde bouwvergunning, hebben ze beroep tegen de vergunning aangetekend bij de Deputatie. Bijgevolg dienen we te wachten op deze uitspraak vooraleer we het ontwerp dossier kunnen opmaken.

Het voorontwerp van de infrastructuur- en omgevingswerken werd goedgekeurd door de VMSW en door de gemeente, doch dit dossier kan pas uitgevoerd worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken.

#### *Herzele, Groenlaan*

Het terrein werd op 24 augustus 2010 aangekocht van SOLVA, voor het bedrag van € 556.040,11. Het project omvat de bouw van 22 huurappartementen.

De plannen werden reeds meerdere malen besproken op een 3PO en met de gemeentelijke bouwmeester. Vermits niet alle partijen dezelfde visie delen m.b.t. de invulling van het terrein en de architectuur, zal de ontwerper trachten een compromis uit te werken.

#### *Hillegem, Speteveld, uitbreiding*

De gronden werden in totaliteit in onverdeeldheid verworven door SHM Denderstreek en SOLVA. De onderhandelingen met SOLVA aangaande het uit onverdeeldheid treden werden gevoerd en de akte werd inmiddels verleden, zodat we het WUG kunnen ontwikkelen. Op onze vraag heeft de VMSW begin 2012 een stedenbouwkundige studie opgestart, m.b.t. de invulling van het volledige gebied.

#### *Hillegem, Ledebergstraat*

D.m.v. attestering wenst de firma Arcadis 10 sociale appartementen in natura te bouwen. Het deelattest nr 1 werd in het najaar 2011 afgeleverd door de VMSW. Deze procedure wordt volledig gevoerd door de VMSW. Het is de bedoeling dat de appartementen na de bouw door een SHM verworven worden.

### **Volgende projecten zijn in onderzoek:**

*Herzele*

- Kerkkouter

*Hillegem*

- WUG Stekelbos

## **1.7 LEBBEKE**

### **1.7.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	77	138
Lebbeke I	35	
Lebbeke II	42	
<i>KOOP</i>	70	25
Lebbeke I	18	
Lebbeke II	52	
<i>KAVELS</i>	0	0

### **1.7.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	123	0	48
<i>Koop</i>	59	0	6
<i>Kavels</i>	2	0	0

### **1.7.3 Grondreserves**

Lebbeke

Brusselsesteenweg

3 a 60 ca

### **1.7.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

*Lebbeke, Brusselsesteenweg / Hemelstraat*

Het betreft de sloop van 3 bestaande woningen en een vervangingsbouw van 6 koopappartementen en 5 garages.

De werken werden toegewezen aan firma Vekemans & zoon uit Baasrode voor een bedrag van € 702.117,80.

De werkzaamheden werden aangevat op 19 maart 2012 en de oplevering is voorzien omstreeks het bouwverlof 2013.

*Lebbeke, RUP Dienstenerf*

Het voorontwerp, voor de bouw van 34 huurappartementen met dienstverlening, werd ingediend bij de VMSW en werd gunstig geadviseerd. De raming bedraagt € 4.480.000,00. Het voorontwerp van de infrastructuurwerken werd besproken op de projectvergadering dd. 18 augustus 2011. De geformuleerde opmerkingen werden goedgekeurd op het aanvullend plenair overleg dd. 13/12/2011, waardoor de gezamenlijke bouwaanvraag in april 2012 kon ingediend worden.



Wieze, Wiezedorp

De NV Sibomat heeft zich kandidaat gesteld in kader van de CBO-procedure 2010. Haar voorstel omvat de bouw van 14 woonegelegenheden met aparte garages. Dit voorjaar werd ze uitgenodigd deel te nemen aan de 3<sup>e</sup> fase van de onderhandelingsprocedure CBO.

## **1.8 LEDE**

### **1.8.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<i>181</i>	<i>195</i>
Kleine Kouter	163	
Oordegem, Klinkaard	17	
Oordegem, Klinkaard (*)	1	
<b>KOOP</b>	<i>141</i>	<i>0</i>
Lede	139	
Lede, Steenstraat	2	
<b>KAVELS</b>	<i>1</i>	<i>0</i>

### **1.8.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2012</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>121</i>	<i>0</i>	<i>20</i>
<i>Koop</i>	<i>57</i>	<i>2</i>	<i>20</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### **1.8.3 Grondreserves**

Geen grondreserves

### **1.8.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

*Lede, Steenstraat 24*

Het betreft de bouw van 2 koopwoningen die van start ging op 30 september 2010.

De voorlopige oplevering vond plaats op 8 augustus 2011.

De werken werden uitgevoerd door firma Neuten uit Vlierzele voor een bedrag van € 289.529,31. De woningen werden in het najaar 2011 verkocht.

### *Lede, Kleine Kouterrede*

In deze verkaveling van SOLVA heeft de gemeente bepaald dat 30% van de woningen sociale huurwoningen dienen te zijn, en 30% sociale koopwoningen. De totale verkaveling omvat 65 loten, waardoor er 20 huurwoningen en 20 koopwoningen kunnen gebouwd worden.

Het architectenburo Grosjean uit Kuringen werd aangesteld als ontwerper van deze 40 woningen.

Momenteel zijn de onderhandelingen m.b.t. de verwerving van de percelen lopende.

### **Volgende projecten zijn in onderzoek:**

- Lede* - Oordegem, Grote steenweg 105
- Lede* - Spoorstraat
- Lede* - Ronkenburgstraat / Groenstraat
- Lede* - De Geyterstraat-Katstraat: 16 appartementen (aankoop)

## **1.9 LIERDE**

### **1.9.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	48	94
Bosveldstraat	30	
Deftinge	18	
<i>KOOP</i>	0	0
<i>KAVELS</i>	19	0
Lierde, lot 1	11	
Lierde, lot 2	8	

### **1.9.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	43	0	0
<i>Koop</i>	20	0	0
<i>Kavels</i>	1	0	0

### **1.9.3 Grondreserves**

Geen grondreserves

### **1.9.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

De volgende aankoop is in onderzoek:

*St-Maria-Lierde*

- Dorpsstraat: 6 appartementen

### **1.10 NINOVE**

#### **1.10.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<b>HUUR</b>	<b>184</b>	<b>755</b>
Aspelare	23	
Okegem	21	
Outer	51	
Ninove, Geraardsbergsestraat	18	
Ninove, A. De Riemaeckerstraat	42	
Okegem, Okegendorp	9	
Ninove, Oude Postplein	6	
Ninove, Nederwijk 161	2	
Ninove, Preulegem	12	
<b>KOOP</b>	<b>341</b>	<b>27</b>
Outer	18	
Ninove, Ter Duyst	190	
Ninove, Klein Brabant	15	
Meerbeke, Sint-Pieterstraat	58	
Meerbeke, Elsbeekstraat	48	
Meerbeke, Vlinderlaan/Stenweg	12	
<b>KAVELS</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
Aspelare	8	
Outer	2	

#### **1.10.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	253	17	68
<i>Koop</i>	122	0	69
<i>Kavels</i>	9	0	0

#### **1.10.3 Grondreserves**

Ninove

Lange Muren

2 ha 02 a 51 ca

Pollare	Hoogstraat	1 a 63 ca
Ninove	Burchtdam 46	34 a 95 ca
Ninove	BPA Preulegem	84 a 97 ca
Totaal		3 ha 24 a 06 ca

#### **1.10.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

##### *Ninove, Oude Postplein*

Het project omvat de opbouw van 3 huurwoningen en 3 huurappartementen. De werken werden besteld bij Bouwwerken Sadones te Brakel, en werden gestart op 1 juli 2009. De oplevering, met een eindbedrag van € 804.848,33, vond plaats op 1 maart 2011 zodat de eerste huurders vanaf 1 april 2011 hun intrek konden nemen.

##### *Ninove, Nederwijk 161*

De bouw van 2 huurappartementen werd door Bouwwerken Sadones uit Brakel uitgevoerd voor een bedrag van € 271.055,77. De oplevering vond plaats op 27 oktober 2011. De appartementen werden verhuurd vanaf 1 januari 2012.

##### *Ninove, Preulegem*

Het project betreft een nieuwbouw van 12 huurappartementen en 12 garages. De werken werden uitgevoerd door de firma NV Rombaut uit Zaventem. De oplevering vond plaats op 6 maart 2012. Aangezien de uitvoeringstermijn ruim overschreden was werd de maximale boete toegepast voor laattijdige uitvoering, zijnde € 69.765,98.

##### *Ninove, Denderhoutembaan fase 1*

Dit project betreft de bouw van 22 koopwoningen. De werken worden uitgevoerd door Bouwcentrale Modern uit Kaprijke en werden gestart op 15 november 2010, voor een bedrag van € 2.832.392,39. Oplevering is voorzien omstreeks het bouwverlof 2012.

##### *Ninove, deelgemeente Pollare, oud gemeentehuis*

Het betreft de verbouwing van het oude gemeentehuis tot 2 appartementen. De werken worden uitgevoerd door aannemer Vloeren Fosselle NV voor een bedrag van € 399.391,95. De werken zijn gestart op 1 februari 2012.

##### *Ninove, Burchtdam 46*

Het betreft de renovatie tot 4 appartementen, een vervangingsbouw van 12 appartementen en een nieuwbouw van 5 woongelegenheden, waarvan er 3 woningen voorzien zijn voor mindervaliden, alles om te verhuren. De plannen werden aangepast aan het gewijzigde decreet "Toegankelijkheid" en er werd rekening gehouden met de vraag van de Stad om bijkomende parkeerplaatsen te creëren. Hierdoor zullen er maar 21 i.p.v. de aanvankelijke 23 appartementen kunnen gebouwd worden. De bouwaanvraag m.b.t. de infrastructuur werd geweigerd. Er werd in het voorjaar 2012 wel een bouwvergunning m.b.t. de gebouwen afgeleverd op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de opmerkingen van de brandweer. De brandweer eist namelijk over de volledige lengte van de Paternostergang een breedte van 8m hetgeen onmogelijk is gezien de bestaande bebouwing.

*Ninove, BPA Denderhoutembaan fase 2*

Er werd een verkavelingswijziging ingediend teneinde van de 19 percelen 23 percelen te creëren. Op deze manier worden de percelen kleiner en kunnen er 4 woningen meer gebouwd worden. De verkavelingsvergunning werd bekomen in het najaar 2011. Begin 2012 werd het voorontwerp overgemaakt aan de VMSW.

*Ninove, Centrumlaan, "Limoncello"*

Het project omvat de bouw van 18 huurappartementen met een ondergrondse parking. De eigenaar van de grond heeft nog geen beslissing genomen of hij enkel de grond zal verkopen, of de appartementen zelf zal bouwen om ze nadien aan een bouwmaatschappij te verkopen, en dit in het kader van het decreet "grond- en pandenbeleid".

*Ninove, Nederhasselt, BPA Dorp*

De onderhandelingen met de stad m.b.t. de verwerving zijn momenteel nog lopende. Het voorontwerp, omvattende de bouw van 15 huurappartementen, is in opmaak.

*Ninove, Preulegem, uitbreiding*

De ontwerper zal een bouwaanvraag opmaken om de reeds verworven woningen te slopen.

*Denderwindeke, Aardeweg-Terrasstraat*

Het AGSOB zal een verkavelingsaanvraag indienen waaraan er een sociale last gekoppeld wordt. De sociale last zal 14 koopwoningen bedragen. De verkoopovereenkomst werd door beide partijen reeds ondertekend.

Het architectenbureau Schotte-Soetinck werd aangesteld als ontwerper voor de bouw van de woningen.

*Denderwindeke, Rozelaarsstraat-Linkebeek*

NV Joost Danneels wenst een verkaveling te realiseren, waar er een sociale last opgelegd werd van 10 woningen. De verkavelingsaanvraag werd ingediend op 1 februari 2012. De verkoopovereenkomst werd door beide partijen ondertekend.

**Volgende projecten zijn in onderzoek:**

<i>Ninove</i>	- Polder fase 2
<i>Ninove</i>	- Oude Kaai
<i>Meerbeke</i>	- WUG Roesbeke
<i>Denderwindeke</i>	- WUG Kruisveld

## **1.11 OOSTERZELE**

### **1.11.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>0</i>	<i>78</i>
<i>KOOP</i>	<i>0</i>	<i>24</i>
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>1</i>

### **1.11.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	<i>84</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>40</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### **1.11.3 Grondreserves**

Geen grondreserves

### **1.11.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

Geen projecten

## **1.12 SINT-LIEVENS-HOUTEM**

### **1.12.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>19</i>	<i>10</i>
St.-L.-Houtem, Hofkouter	8	
St.-L.-Houtem, Molenkouter	3	
Letterhoutem	8	
<i>KOOP</i>	<i>86</i>	<i>16</i>
St.-L.-Houtem, Tuinwijk	70	
St.-L.-Houtem, Paardenmarkt	13	
Vlierzele, Luykerveld	3	
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### **1.12.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>65</i>	<i>11</i>	<i>3</i>
<i>Koop</i>	<i>31</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### **1.12.3 Grondreserves**

Letterhoutem

Klein Zottegem

8 a 00 ca

### **1.12.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

*Sint-Lievens-Houtem, deelgemeente Letterhoutem, Klein Zottegem / Kerkstraat, pastorie*  
De appartementen worden reeds verhuurd vanaf juni 2010.

De omgevingswerken werden uitgevoerd door de firma Sporeco uit Moorsel voor een bedrag van € 101.879,32 (hierop werd wel nog een boete toegepast voor laattijdige uitvoering ten bedrage van € 5.428,10). Het eigen aandeel ten laste van SHM Denderstreek bedraagt € 8.249,76. De oplevering vond plaats op 20 september 2011.

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

Vermits het gebouw als monument geklasseerd werd, werden er reeds meerdere besprekingen gevoerd met "Ruimte en Erfgoed" om het gebouw te renoveren tot 3 huurappartementen. De ontwerper is het definitief ontwerp aan het opmaken.

**Volgende projecten zijn in onderzoek:**

*Sint-Lievens-Houtem* - Paardemarkt – Polbroek  
*Sint-Lievens-Houtem* - WUG Krabbenijk

### **1.13 WICHELEN**

#### **1.13.1 Bestaande toestand - Nulmeting**

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>0</i>	<i>97</i>
<i>KOOP</i>	<i>0</i>	<i>11</i>
<i>KAVELS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

#### **1.13.2 Sociaal Objectief**

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland</i>
<i>Huur</i>	<i>77</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Koop</i>	<i>37</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kavels</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

#### **1.13.3 Grondreserves**

Geen grondreserves

#### **1.13.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding**

Geen projecten



## 1.14 ZOTTEGEM

### 1.14.1 Bestaande toestand - Nulmeting

	<i>Gerealiseerd 01/04/2012</i>	<i>Nulmeting 31/12/2007</i>
<i>HUUR</i>	<i>234</i>	<i>233</i>
Bijloke	157	
Deinsbekestraat	24	
Ledebergstraat / Meire	17	
Tramstatie, fase I	25	
Kazerne / Nieuwstraat	11	
<i>KOOP</i>	<i>147</i>	<i>0</i>
Bijloke	147	
<i>KAVELS</i>	<i>15</i>	<i>1</i>
Zottegem	15	

### 1.14.2 Sociaal Objectief

	<i>Sociaal Objectief (tegen 2020)</i>	<i>Reeds gerealiseerd 2008-2011</i>	<i>In uitvoering/gepland (excl. in onderzoek)</i>
<i>Huur</i>	<i>175</i>	<i>36</i>	<i>214</i>
<i>Koop</i>	<i>85</i>	<i>0</i>	<i>87</i>
<i>Kavels</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

### 1.14.3 Grondreserves

Zottegem	Tramstatie	1 ha 73 a 74 ca
Zottegem	Rup Lelie	9 ha 96 a 56 ca
Zottegem	Bijloke	1 ha 00 a 48 ca
Zottegem	BPA Sanitary	14 a 54 ca
Totaal		12 ha 85 a 32 ca

### 1.14.4 Beknopte omschrijving uitgevoerde projecten, projecten in uitvoering en in voorbereiding

#### *Zottegem, Tramstatie fase II*

De firma Wegebo voert de infrastructuurwerken uit voor de som van € 804.677,80. Het eigen aandeel ten laste van SHM Denderstreek bedraagt € 153.093,00. De funderingen van de wegenis- en de rioleringswerken ten behoeve van de appartementen van de tweede fase van de Tramstatie, samen met de omgevingswerken van de eerste fase, werden in het voorjaar

2010 uitgevoerd. De verdere infrastructuurwerken worden geschorst tot na de bouw van de appartementen.

Het bouwproject omvat de bouw van 40 huurappartementen en 4 koopwoningen en wordt uitgevoerd door aannemer Bekaert Building Company uit Anzegem voor een bedrag van € 4.664.320,14. De werken werden officieel gestart op 22 november 2010, doch omwille van een discussie tussen de VMSW en de aannemer Wegebo aangaande verrekeningen werd de af te voeren grond pas in 2011 afgevoerd. Er werd effectief gestart in februari 2011. De oplevering is voorzien voor het voorjaar 2013.

#### *Zottegem, RUP Lelie, fase I*

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.

De eerste bouwfase betreft de bouw van 33 appartementen en 3 koopwoningen. De appartementen zijn opgesplitst in 12 koop- en 21 huurappartementen.

De bouwvergunning van deze eerste fase werd bekomen op 12 december 2012. Het definitief ontwerp werd in maart 2012 ingediend bij de VMSW ter gunstig advies.

De aannemer van de infrastructuurwerken is de firma Lievens uit Sint-Lievens-Houtem. Hij voert de werken uit voor het bedrag van € 2.610.481,93. De werken zullen omstreeks het bouwverlof 2012 geschorst worden, teneinde eerst te starten met de bouw van de appartementen en woningen.

Na de 1<sup>e</sup> bouwfase zullen aansluitend de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwfase van start kunnen gaan.

#### *Zottegem, Bijloke, fase IV*

Betreft een samenwerking met de intercommunale “Solva”. Solva verkoopt de kavels en wij realiseren sociale koop- en sociale huurwoningen. In een 1<sup>ste</sup> fase kunnen we reeds 15 koopwoningen bouwen aan de gerealiseerde wegenis. De bouwvergunning werd bekomen op 1 augustus 2011 en de ontwerper is hiervoor het ontwerp dossier aan het opmaken. De 2<sup>e</sup> fase omvat de bouw van 41 woningen, waarvan 5 koop- en 36 huurwoningen. Deze woningen kunnen pas gebouwd worden na realisatie van de wegenis van het binnengebied. Hiervoor heeft de VMSW het studie bureau De Moor uit Balegem aangesteld als ontwerper. Dit bureau is het voorontwerp aan het uitwerken.

#### *Zottegem, Tramstatie fase III*

Het voorontwerp, omvattende 34 huurappartementen, werd gunstig geadviseerd door de VMSW. Na de uitvoering van de infrastructuurwerken en na de bouwwerken van fase II kan dit project van start gaan. De plannen dienen nog aangepast te worden aan het gewijzigde decreet “Toegankelijkheid”.

#### *Zottegem, Sanitary*

Er werden al gronden verworven, doch momenteel lopen er nog onderhandelingen om nog bijkomende gronden te verwerven op deze site.

### **Volgende projecten zijn in onderzoek:**

<i>Zottegem</i>	- St Maria Oudenhove, klooster
<i>Zottegem</i>	- College, Kasteel- / Neerhofstraat
<i>Zottegem</i>	- OCMW - site, Deinsbekestraat
<i>Bevegem</i>	- Bevegemstraat

## **2. RENOVATIE - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN**

### **2.1 ENERGETISCHE RENOVATIES**

De Vlaamse Regering heeft deze legislatuur nogal fors ingezet op het thema “Energie”. De Vlaamse Regering wil iedereen stimuleren om alle woongelegenheden te voorzien van isolatie en van energiezuinige verwarmingssystemen waardoor het energieverbruik sterk zal dalen. Vermits vele huurders van de sociale bouwmaatschappijen de sociaal zwaksten zijn van onze samenleving, is het dan ook de taak van de bouwmaatschappijen grote aandacht te besteden aan dit thema en zich volledig in te spannen om het patrimonium energiezuiniger te maken.

In de volgende renovatiedossiers werd er dan ook de nodige aandacht besteed aan het thema “Energie”:

#### *Herzele, St. Lievenslaan, renovatie van 16 woningen*

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen, die op hun beurt opgesplitst werden in 2 fasen, namelijk 11 woningen + 5 woningen. Op 30 september 2009 vond de aanbesteding plaats.

De werken werden toegewezen aan:

perceel 1: firma Van Tornhaut voor het bedrag van € 807.110,05, met 3 mei 2010 als startdatum,

perceel 2: firma Six voor het bedrag van € 358.816,30, met 5 juli 2010 als startdatum,

perceel 3: firma Van Betsbrugge voor het bedrag van € 254.893,73, met 28 juni 2010 als startdatum.

De oplevering van het geheel is voorzien omstreeks het bouwverlof 2012.

De woningen worden o.a. voorzien van muurisolatie, dakisolatie en een HR<sup>top</sup> ketel.

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

Het dossier werd opgesplitst in 3 percelen. De werken worden uitgevoerd door:

perceel 1 : firma NV Alpas voor een bedrag van € 746.906,07. De werken zijn gestart op 1 december 2010,

perceel 2 : firma NV BBC voor een bedrag van € 247.739,99, startdatum 6 juni 2011,

perceel 3 : firma Van Betsbrugge voor een bedrag van € 185.992,76. De aanvang der werken werd vastgelegd op 28 maart 2011.

De woningen worden o.a. voorzien van muurisolatie, dakisolatie en een HR<sup>top</sup> ketel.

#### *Plaatsing dakisolatie/zoldervloerisolatie in wijken te Schendelbeke, Outer en Burst I (Actie Eandis 2011)*

De dakisolatie-actie van Eandis omvatte de gratis levering van dakisolatie + een plaatsingspremie van € 10,00/m<sup>2</sup> + een extra premie van € 500,00/woning, indien de oppervlakte groter is dan 40m<sup>2</sup>/woning. Het was onze intentie alle hellende daken van ons patrimonium te isoleren met een oppervlakte van ongeveer 51.000m<sup>2</sup>. Omwille van budgettaire redenen kon Eandis ons slechts 3.700m<sup>2</sup> isolatie leveren. Er werd beslist deze isolatie te plaatsen in onze wijken te Outer, Schendelbeke en Burst 1. De werken werden uitgevoerd door De Rick Franky, voor een bedrag van € 52.836,42.

### *Vernieuwen buitenschrijnwerk van 242 woningen in diverse wijken*

Het dossier werd aanbesteed op 1 februari 2011. De laagste regelmatige inschrijver was de firma Bekaert Building Company uit Anzegem, met een bedrag van € 2.706.438,85. Het dossier werd gunstig geadviseerd door de VMSW.

De start der werken werd vastgelegd op 1 oktober 2011, einde der werken is voorzien medio juli 2013. Door deze werken wordt het houten buitenschrijnwerk met enkele beglazing vervangen door PVC buitenschrijnwerk met HR-beglazing.

### *Renovatie gevels te Lede en Aspelare*

Vermits de gevels van een deel van de wijk te Lede en de gevels van de woningen te Aspelare in slechte staat zijn, werd er beslist een gevelrenovatie, met inbegrip van de plaatsing van muurisolatie, door te voeren. Het architectenbureau Grosjean werd aangesteld als ontwerper, en dit ingevolge een beperkte offertevraag. Het voorontwerp is momenteel in opmaak. Aanvangsdatum is voorzien begin 2013.

### *Herzele, Sint-Lievenslaan, renovatie van 8 duplexappartementen*

Teneinde deze appartementen te kunnen renoveren en uit te breiden dient het dossier "BPA Station" goedgekeurd te zijn. Van zodra deze goedkeuring er is kan het dossier geactiveerd worden, zodat er met deze werken kan gestart worden onmiddellijk na de oplevering van de 16 gerenoveerde woningen. Ook deze woningen zullen gerenoveerd worden rekening houdend met de geldende energienormen.

### *Plaatsing dakisolatie/zoldervloerisolatie in wijken te Lede, Zottegem en Moerbeke (Actie Eandis 2012)*

De dakisolatie-actie 2012 van Eandis houdt in dat er een extra premie van € 10,00/m<sup>2</sup> wordt uitbetaald aan de maatschappijen. De levering van de isolatie dient nu wel, in tegenstelling tot de actie in 2011, door de maatschappijen gefinancierd te worden. Door het beperkte budget en de massale inschrijvingen kan er slechts een deel van onze woningen geïsoleerd worden: 1140 m<sup>2</sup> in de gemeenten van netbeheerder Imewo (enkel de gemeente Lede komt hiervoor in aanmerking) en 2000 m<sup>2</sup> in de gemeenten van netbeheerder Intergem (hier zullen de woningen in Moerbeke en een aantal woningen in Zottegem geïsoleerd worden).

### *Renovatie platte daken in wijk te Outer*

De platte daken van de woningen in de wijk te Outer werden begin de jaren 1990 vernieuwd en geïsoleerd cfr. de geldende normen van toen. Reeds geruime tijd hebben we in een paar woningen problemen met waterinfiltraties via het plat dak. Uit onderzoek blijkt dat dit een condensatieprobleem betreft tengevolge een foutieve dakopbouw. Het dossier wordt opgemaakt door Studiebureau BDA te Boechout, rekening houdend met de geldende isolatie-eisen.

## **2.2. OVERIGE RENOVATIES**

### *Gevelrenovatie in wijken te Okegem, Lierde en Moerbeke*

Voor deze werken werd er per wijk een onderhandelingsprocedure gevoerd. De werken werden toegewezen aan:

- wijk Okegem: de firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van € 14.150,23.
- wijk Moerbeke: de firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van € 11.860,01.
- wijk Lierde: de firma Van De Voorde Freddy voor een bedrag van € 39.197,23.

De einddatum is voorzien rond juni 2012.

#### *Schilderwerken, diverse wijken*

Dit dossier werd opgesplitst in 4 percelen. Er werd een onderhandelingsprocedure gevoerd voor de aanstelling van een aannemer. Omwille van meerdere abnormale hoge eenheidsprijzen kon geen enkel perceel goedgekeurd worden. Vermits er dan een dossier opgestart werd voor de vernieuwing van het buitenschrijnwerk in diverse wijken, en dit omwille van een bijkomende premie, werden de 4 percelen schilderwerken terug samengevoegd tot 1 dossier. Dit dossier werd in het voorjaar 2012 gunstig geadviseerd door de VMSW.

#### *Renovatie verhardingen in de wijk Lebbeke*

Het betreft de vernieuwing van voetpaden ten laste van de gemeente en de vernieuwing van gaanpaden, opritten en terrassen ten laste van SHM Denderstreek. De aanbesteding vond plaats op 13 april 2010.

Aannemer bvba. De Vlieger Theo uit Hamme voert de werken uit voor een bedrag van € 250.567,25. Het bedrag ten laste van SHM Denderstreek bedraagt € 90.726,75

Aangezien de nutsmaatschappijen hun leidingen wensten te vernieuwen, kon de aannemer pas van start gaan in augustus 2011. De voorlopige oplevering vond plaats in mei 2012.

#### *Renovatie verhardingen in Erpe-Mere, Groendal, Fase III*

Deze 3<sup>e</sup> en laatste fase betreft de vernieuwing van voetpaden ten laste van de gemeente en de vernieuwing van gaanpaden, opritten en terrassen ten laste van SHM Denderstreek.

De voorlopige oplevering vond plaats op 21 november 2011.

De aannemer bvba De Meulemeester uit Geraardsbergen voerde de werken uit voor een bedrag van € 130.904,34. Het bedrag ten laste van SHM Denderstreek bedraagt € 61.726,05

#### *Vernieuwen van vloeren, wandbetegeling en pleisterwerk in het patrimonium*

Dit dossier betreft alle herstellingen of vernieuwingen van alle vloeren en wandbetegeling, en van alle pleisterwerken in woningen van het volledige patrimonium.

Vermits de som van deze werken op jaarbasis € 67.000 overschrijdt, werd er een overeenkomst tegen prijslijst voor een periode van 3 jaar opgesteld en openbaar aanbesteed. De laagste inschrijver was de firma Devos uit Kortrijk. De overeenkomst ging in op 1 januari 2012.

#### *Vernieuwen van keukens in het patrimonium*

Dit dossier betreft alle herstellingen of vernieuwingen van alle keukens in woningen van het volledige patrimonium.

Vermits de som van deze werken op jaarbasis € 67.000 overschrijdt, werd er een overeenkomst tegen prijslijst voor een periode van 3 jaar opgesteld en openbaar aanbesteed. De laagste inschrijver was de firma Vloeren Fosselle uit Sint-Lievens-Houtem. De overeenkomst ging in op 1 maart 2012.

#### *Vernieuwen van verhardingen en het groenonderhoud in het patrimonium*

Dit dossier betreft alle herstellingen of vernieuwingen van alle verhardingen, zoals gaanpaden, opritten en terrassen van het volledige patrimonium en het volledige groenonderhoud. Vermits de som van deze werken op jaarbasis € 67.000,00 overschrijdt, werd er een overeenkomst tegen prijslijst voor een periode van 3 jaar opgesteld en openbaar aanbesteed. De laagste inschrijver was de firma Schrauwen uit Ruddervoorde. De overeenkomst ging in op 1 april 2012.

### *Onderhoud van goten en platte daken in het patrimonium*

Dit dossier betreft het onderhoud van alle goten en platte daken van het volledige patrimonium. Vermits de som van deze werken op jaarbasis € 67.000,00 overschrijdt, werd er een overeenkomst tegen prijslijst voor een periode van 3 jaar opgesteld en openbaar aanbesteed. De laagste inschrijver was de firma BVBA. Van Hoof uit Eke. De overeenkomst ging in op 1 januari 2012.

### *Aanpassen steunpunten daktimmerwerk + herstellen afgescheurde lintelen appartementsgebouw Kastanjestraat 16 te Goferdinge (Klooster)*

Het voormalig kloosterpand in de Kastanjestraat 16 te Goferdinge werd begin jaren '90 gerenoveerd tot 8 appartementen door aannemer Everaert-Cooreman.

Er wordt nu vastgesteld dat bijna alle lintelen in het metselwerk boven de ramen beginnen af te scheuren. Het architectenburo Mas is aangesteld voor de opmaak van het dossier (het aanpassen van de steunpunten van de dakconstructie + het herstellen van de afgescheurde lintelen).

### **Tevens zijn volgende projecten ter studie:**

Erembodegem - heraanleg verhardingen

## **2.3. ONDERHOUDSPLANNING PLANON 2012**

Alle renovatie-, onderhouds- en herstellingwerken werden opgenomen in een 10-jarige onderhoudsplanning. Op deze wijze kunnen we perfect bepalen wanneer welke werken dienen uitgevoerd te worden. Aan elk werk werd er een kostprijs gekoppeld zodat we per jaar een raming van de totale kostprijs van alle renovatie-, onderhouds- en herstellingswerken bekomen.

Totaal	€ 5.988.072,00
Investerings	€ 4.039.728,00
Saldo	€ 1.948.344,00
Saldo/woongelegenheid	€ 1.143,39

Dit voorstel van onderhoudsplanning 2012 werd opgemaakt door sommige dossiers te verschuiven in de tijd, door bestaande dossiers eventueel te verwijderen of door nieuwe dossiers te creëren. De ramingen in de planning werden aangepast aan de laatst gekende raming.

ONDERHOUDSPLANNING		MEERDERE OBJECTEN										Datum 30/1/2012	
Type: Kostenplanning - Exclusief BTW		INDELING OF OBJECT										De supervisor die alles kan	
Jaren: 2012 - 2021		BEKNOPT											
Code		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		

GB	Gebouw Nederwijk 161 (2app)	943	972	1001	1031	1062	1956	1126	1160	1196	1231		
GBBAM	Gebouw Bambruggedorp(17 app)	9722	5740	5913	6090	6273	9359	6655	6854	12710	24649		
GBBAMO	Gebouw Bambrugge Ouden Slwg 2 (13 app)	4784	4927	5075	5227	5384	5546	5712	5883	12140	6242		
GBBAMO	Gebouw Bambrugge Ouden Slwg 1(15app)	5140	5294	5453	5616	6418	6795	6999	7209	13271	16791		
GBCO1	Gebouw Concordia Fase I (34 app.+5 woningen)	32342	17862	18398	18950	19878	43289	20707	21328	21968	22627		
GBCO2	Gebouw Concordia Fase II (29 app. + 7won + gar.)	19770	14183	14609	52418	17975	33353	16443	16936	18204	17967		
GBCO3	Gebouw Concordia Fase III (23 app.)	7720	7952	11373	53675	8689	29462	9218	9495	28781	10073		
GBCO4	Gebouw Concordia Fase IV (1w. +8app.)	3380	3481	3585	3693	3804	10966	4035	4157	4281	4410		
GBDEF	Gebouw Delfinge (13 app. + 4 won)	7766	5986	8287	6350	6891	6737	6939	7147	7362	7583		
GBDEN	Gebouw Dendermondeleerweg (6 app. + 1 kant.)	3961	2411	2483	2558	2635	5032	2795	2879	2965	3054		
GBGER	Gebouw Geraardbergsestraat (18app.)	5760	5932	6110	6294	6482	18856	6877	7084	7296	7515		
GBHERTSG	Gebouw Welle Herstraat IV	7616	7844	8080	8322	8572	8829	9094	9366	15543	18955		
GBHOFK	Gebouw Hofrouter (8 app)	2845	2955	3128	4861	3319	8969	3521	3626	4495	3947		
GBHOG	Gebouw Erembodegem Hogeweg (11 app)	4207	4333	4463	4597	4735	4877	5024	5174	28715	5490		
GBJAN	Gebouw De Ridderstraat (25 app)	17244	10552	39831	11194	11530	36878	12232	12599	100511	13366		
GBKAST	Gebouw Kastanje 16 (8app+6won)	69413	8665	8925	9193	39462	29025	10046	10347	14807	10977		
GBKAZE	Gebouw Kazernesstraat-Nieuwstraat (6+3+2) app)	4458	4614	4753	4955	5104	5257	5415	5577	31518	8296		
GBKlaest	Gebouw Klaestraat (2won)	1049	1081	1113	1147	1181	1216	1253	1290	1329	1369		
GBKLOO	Gebouw Heizele Kloosterstraat 74 (16 app)	7898	8135	8379	8631	10294	9212	9488	9773	18040	16631		
GBLEDEB	Gebouw Ledeburgstraat (12 app + 5 won)	5970	6150	6514	6766	6969	17031	13363	7615	15190	8078		
GBLETTE	Gebouw Letterhoutem Kerksstraat (8 app)	2841	2927	3014	3105	3198	3294	3393	3484	3599	3707		
GBOkege	Gebouw Okegedorp (8app)	3630	3844	4063	4185	4310	4439	4573	4710	9215	4897		
GBOLVpl	Gebouw OL Vrouwplein-Appelstraat (14 app)	4788	4975	5310	5469	8222	7213	5976	6156	6815	10821		
GBOLVst	Gebouw OL Vrouwstraat (6 app.)	2738	2089	2152	2216	2283	3175	2422	2485	3044	2647		
GBOORR	Gebouw Oordegem Klinikaard(17 app)	10545	6628	6827	7091	10619	8781	7683	7914	8841	8396		
GBOUD	Gebouw Oudstijfersplein (4w.+24app.)	18571	20014	11915	12272	12540	13599	13410	13812	22461	14654		
GBoude	Gebouw Oude Postplein (3app + 3won)	2464	2538	2614	2682	2773	5694	2942	3090	3121	3215		
GBPOL	Gebouw Polder 1(42 app)	108610	19169	19878	53256	21268	41403	22372	23043	26110	24447		

MEERDERE OBJECTEN  
INDELING OP OBJECT  
BEKNOPT

ONDERHOUDSPLANNING  
Type: Kostenplanning - Exclusief BTW  
Jaren: 2012 - 2021  
Indexeringspercentage: 3%

Datum 30/1/2012  
De supervisor die alles kan

Code	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GBRODE Gebouw Rodenbachstraat	4789	4933	5081	5234	5391	5594	27171	6156	11578	6531
GBSCHO Gebouw Schoolstraat 5 (3 app)	1399	1472	1516	1571	1776	3569	1717	1768	1992	1876
GBST2 Gebouw Steenstraat fase II (14 app)	5324	5484	5649	5818	6105	16669	6368	6548	6745	6947
GBST3 Gebouw Steenstraat fase III (18 app)	6800	7004	7214	7431	8554	8301	8120	8363	8564	8873
GBSTA Gebouw Stationsplein 23 (Sapp+1buur)	3819	4036	4158	4282	4411	24517	4679	4820	8765	5113
GBTRAM Gebouw Tramstation Fase I	8305	8554	8811	9347	9768	10148	10826	11150	18458	11829
GBVOND Gebouw Vondelstraat I (10 app)	8764	3877	3993	4145	4270	19376	4530	4666	5566	12778
GBWELLE Gebouw Welle, Bofjeshof (10 app)	4274	4402	4534	4670	4811	4955	5104	5257	5414	5577
GBWEVE Gebouw Weverijstraat 77-79 5 app)	1891	1948	2006	2065	2595	7673	2276	2344	5681	2487
GBWIT Gebouw Wihuissstraat (31 app.)	10578	10896	11223	11559	15733	12792	12631	13010	13400	13802
WW Lede Woonwijk Lede Zwaluw (12 app)	4826	5074	5511	5676	7197	11059	6203	6389	6923	13041
WW Gebouw Steenstraat fase I (9 app)	6699	22082	7107	122275	42447	12078	7999	40277	8486	8740
WWAFZOWoonwijk alzon won	1384	1425	1468	1512	1558	1604	1652	1702	3020	1806
WWASP1 Woonwijk Aspelare (23 w.)	32132	62051	26944	27752	28585	290279	32693	31235	39876	33137
WWBUR1 Woonwijk Burst 1 (3 w.)	2176	2164	2229	2296	2590	14608	56241	2584	2662	2742
WWBUR2 Woonwijk Burst 2 (57 w.)	84778	82167	48922	50389	51901	243579	1075977	517916	68347	60168
WWEREM Woonwijk Erem bodegem (43 w.)	40161	144680	41232	195451	43744	45056	46408	47800	112344	50711
WWERON Woonwijk Erondegem (14 w.)	41331	40212	14259	14687	15128	15582	16049	61667	20244	17537
WWGOE Woonwijk Goesferdinge I (85 w.)	106224	1844327	963707	96368	99156	102131	105195	108350	131869	114949
WWHAL1 Woonwijk Haaltert1 (10 w.)	9226	14890	63470	9809	39141	10406	189826	11040	18338	11712
WWHAL2 Woonwijk Haaltert2 (105 w.)	273154	878993	663361	68351	351779	72514	1955322	1571227	118922	527456
WWHAL3 Woonwijk Haaltert3 (4wont)	1518	1564	1611	1659	1709	1760	1813	1867	4457	5112
WWHE3 Woonwijk Herzale Klooster 1 (15 won)	5512	5677	5847	6023	6879	6389	6581	6779	6882	7191
WWHER Woonwijk Herzale (48 w.)	586063	678047	32780	33763	198033	36819	36894	508428	39141	40315
WWHOF Woonwijk Hofstade (35 w.)	39493	439417	28133	28977	28946	30742	199942	493817	39217	34600
WWLEB1 Woonwijk Lebbeke I (35 w.)	17726	12078	12440	12813	13198	13594	14001	14421	22455	15300
WWLEB2 Woonwijk Lebbeke II (42 w.)	41659	308793	103538	35829	36604	38011	39152	40326	93245	42782
WWLED Woonwijk Lede (153 w.)	2014214	1067899	109741	386215	116424	119917	213068	127220	595130	134967



OMDERHOUDSPANNING		MEERDERE OBJECTEN										Datum: 3/01/2012	
Type: Kostenplanning - Exclusief BTW		INDELING OP OBJECT										De supervisor die alles kan	
Jaren: 2012 - 2021		BEKNOPT											
Code		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
WWLIER	Woonwijk Lierde (31 w.)	30605	527494	25089	25821	28596	27394	95023	29062	38168	30832		
WWMER1	Woonwijk Mere (102 w.)	176028	208497	83094	85587	504593	90799	1777137	96329	145025	102195		
WWWOER	Woonwijk Moorbeke (15 w.)	28782	43309	109853	37751	13660	53613	14609	14817	20658	15719		
WWWolen	Woonwijk SlHoutem Molenkouter (3won)	5300	8121	3272	3371	3472	3576	14430	7483	79773	7939		
WWOKEG	Woonwijk Okegem (21 w.)	331913	17611	18140	18684	19244	80104	20416	316199	27411	22310		
WWONKE	Woonwijk Onkerzele (1 w.)	914	14311	2373	758	5283	804	828	853	1158	905		
WWOOUT	Woonwijk Ouder (62 w.)	445135	45227	46584	47981	49421	50903	52430	1817519	55623	57292		
WWOVER	Woonwijk Overboelare (10 won)	541369	1410	1452	1486	1541	1587	1634	1683	1734	1786		
WWSCHER	Woonwijk Schendelbeke (26 w.)	31437	153055	27952	28790	85930	378326	31460	81744	138442	97449		
WWWELL	Woonwijk Welle (1 w.)	1471	3122	563	1400	598	616	634	8032	4118	693		
WWZOT	Woonwijk Zottegem (138 w.)	639594	925468	118968	122435	126108	128892	133788	469868	412012	146194		
WWZOT2	Woonwijk Zottegem fase 2 (16 won)	5313	5473	5637	5806	6881	17991	6344	6535	7111	6933		
WWZOT3	Woonwijk Zottegem fase 3 (9won)	4463	4597	4736	4906	5054	5205	5361	5522	10502	9616		
WWZOTII	Woonwijk Zottegem fase 1(20 won)	6253	6441	6634	6833	11540	7806	7467	7891	7921	8159		
Gemiddeld per jaar: 4.117.368 EUR		Eindtotaal	588072	8378133	2271957	1864785	2252518	2407580	6469701	6740619	2812505	1988136	

### **3. HUREN – KOPEN - LENEN**

#### **3.1 HUREN**

##### **3.1.1 Inkomensgrenzen**

De inkomensgrenzen voor 2011 bedroegen:

Alleenstaanden: 19.169,00 euro  
Alleenstaande minder-valide: 20.775,00 euro  
Gezinnen: 28.753,00 euro ( te verhogen met 1.607,00 euro per ptl.)

##### **3.1.2 Huurders**

Op 31 december 2011 huisvestten wij 1674 gezinnen (met een totaal van 3278 personen).  
Er werden 15 nieuwbouwappartementen en 2 nieuwbouwwoningen in de loop van het dienstjaar voor het eerst in gebruik genomen.

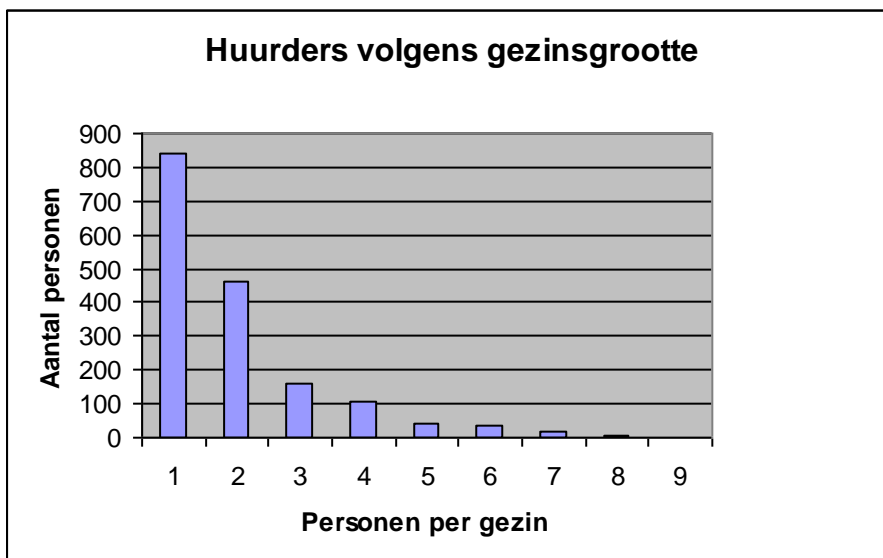
1 woning werd verkocht aan de zittende huurder.

##### **Huurders volgens gezinsgrootte**

Alleenstaande persoon	841
2 personen	462
3 personen	159
4 personen	109
5 personen	44
6 personen	38
7 personen	17
8 personen	3
9 personen	1

---

1674

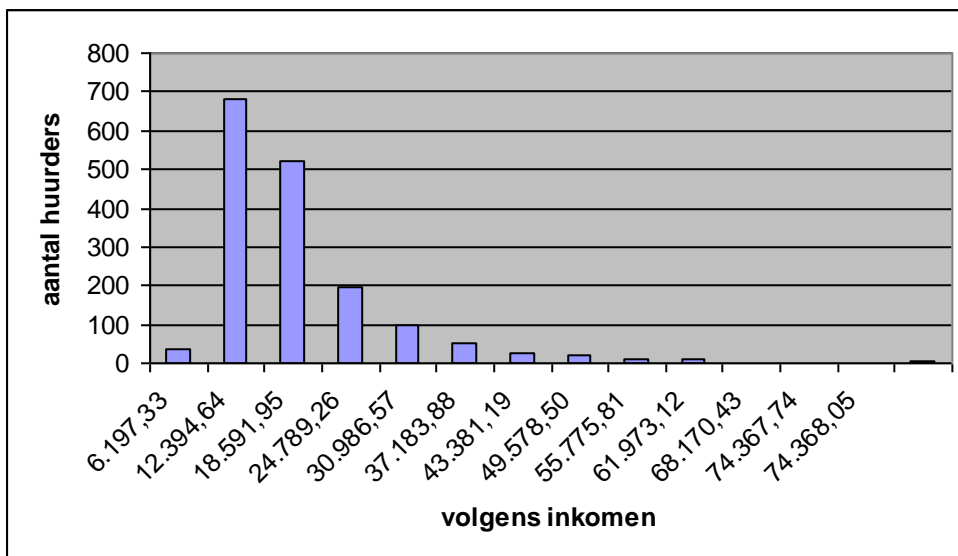


## Huurders volgens inkomens

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>aantal</u>
0,00	6.197,33	31
6.197,34	12.394,64	568
12.394,65	18.591,95	629
18.591,96	24.789,26	201
24.789,27	30.986,57	113
30.986,58	37.183,88	56
37.183,89	43.381,19	27
43.381,20	49.578,50	18
49.578,51	55.775,81	15
55.775,82	61.973,12	8
61.973,13	68.170,43	3
68.170,44	74.367,74	2
74.367,75	74.368,05	0
74.368,06		3

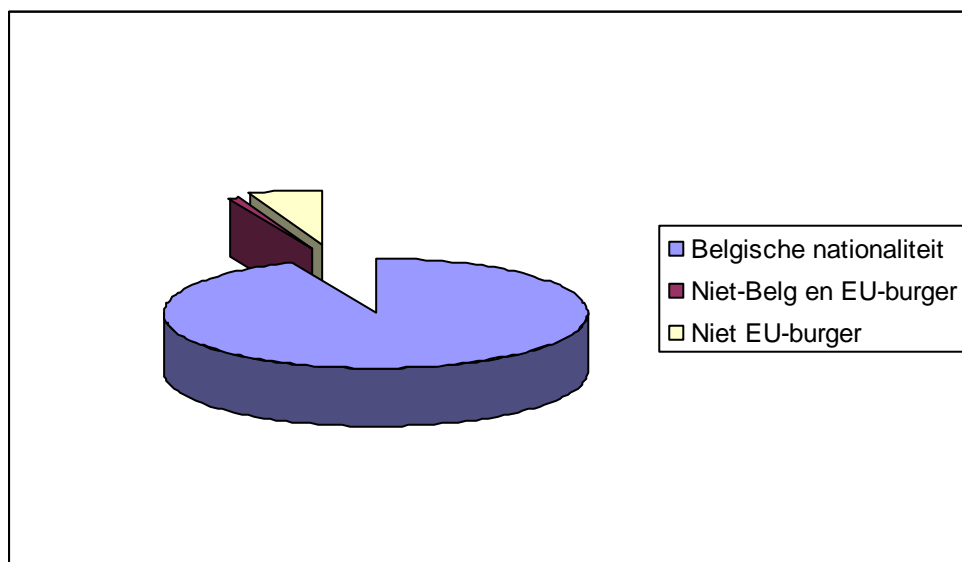
---

1674



## Huurders volgens nationaliteit

Belgische nationaliteit	1571
Niet-Belg en EU-burger	12
Niet EU-burger	91
	<hr/>
	1674



Afghanistan	1
Algerije	2
Angola	3
Armenië	3
Azerbeidjan (Republ)	2
België	1570
Burundi	2
Congo (Rep.Dem.)	7
Frankrijk	2
Georgië	1
Irak	1
Iran	7
Italië	2
Ivoorkust	1
Joegoslavië	2
Kameroen	1
Kazachstan (Rep)	7
Kirgizstan (Soc.Rep)	1
Libanon	4
Marokko	6
Nederland	6
Onbepaald	1
Ouzbekistan (Rep)	2
Ovn-Vluchtelingen	3
Pakistan	1

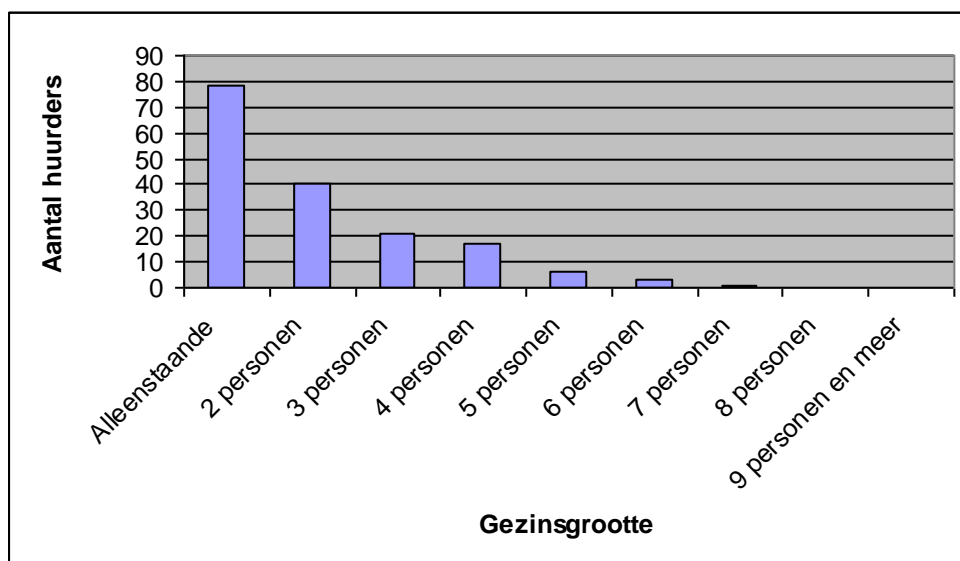
Polen	1
Rep.Soviet/USSR	14
Rwanda Rep.	13
Spanje	2
Syrië	3
Tunesië	1
Turkije	1
Zaire (Rep)	1
	<hr/>
	1674

### Toewijzingen 2011

In 2011 werden 86 woningen toegewezen aan kandidaat-huurders waarvan 76 aan personen met de Belgische nationaliteit, 2 aan EU-burgers en 8 aan niet EU-burgers.

### Gezinsgrootte van de nieuwe huurders

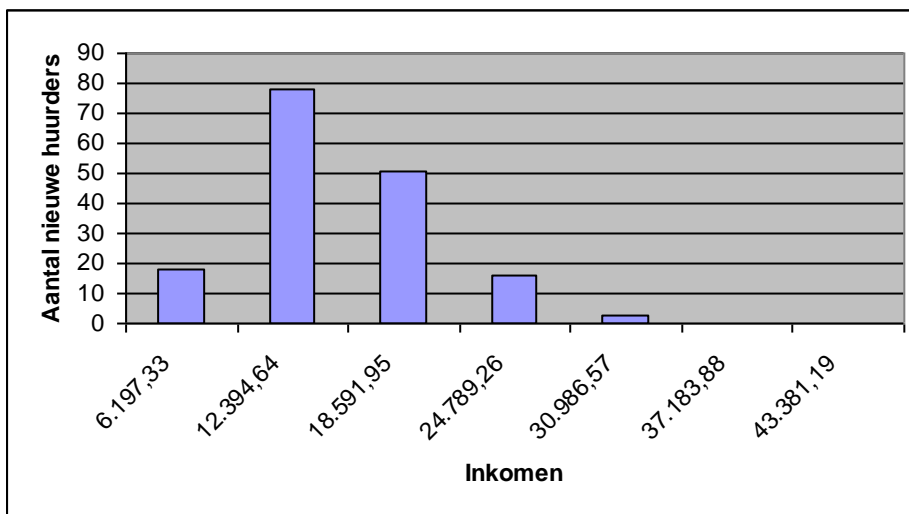
Alleenstaande	40
2 personen	17
3 personen	6
4 personen	12
5 personen	9
6 personen	2
7 personen	0
8 personen	0
9 personen en meer	0
	<hr/>
	86



## Gezinsinkomen van de nieuwe huurders

<u>Inkomen van</u>	<u>tot</u>	<u>Aantal</u>
0,00	6.197,33	4
6.197,34	12.394,64	37
12.394,65	18.591,95	32
18.591,96	24.789,26	11
24.789,27	30.986,57	2
30.986,58	37.183,88	0
37.183,89	43.381,19	0

86

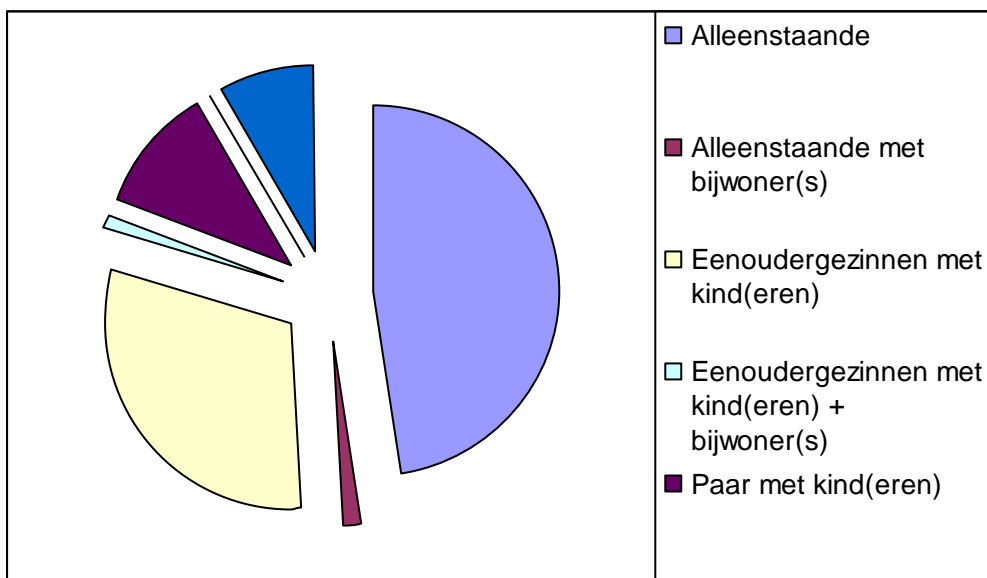


### Gezinstype van de nieuwe huurders

Alleenstaande	40
Alleenstaande met bijwoner(s)	2
Eenoudergezinnen met kind(eren)	23
Eenoudergezinnen met kind(eren) + bijwoner(s)	0
Paar met kind(eren)	17
Paar met kind(eren) + bijwoner(s)	0
Paar zonder kinderen	3
Paar zonder kinderen + bijwoner(s)	1

---

86



### Nationaliteit van de nieuwe huurders

Armenie	1
België	76
Joegoslavië/Servie	1
Kameroen	1
Kazachstan (Rep)	2
Nederland	2
Ouzbekistan (Rep)	1
Syrië	1
Zaire (Rep)	1

---

86

## Huurprijzen

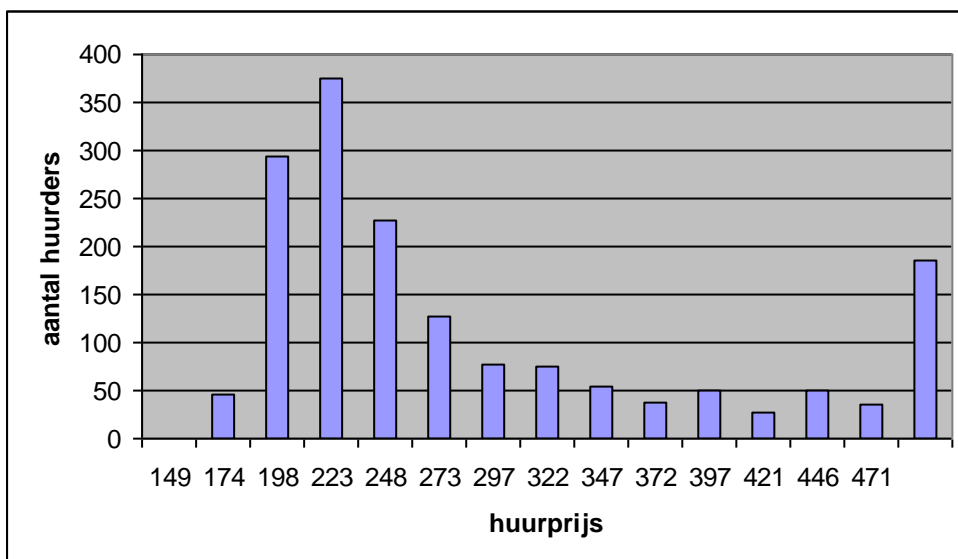
De huurprijzen van de woningen werden per 1 januari 2011 vastgesteld cfr. het Kaderbesluit Sociale Huur dd. 12 oktober 2007 en het Ministerieel Besluit met betrekking tot de vaststelling van de referentiehuren voor de sociale huurprijsberekening van 07 november 2008. De bovengrens van de reëel te betalen huur was 1/57<sup>ste</sup> van het inkomen.

## Reële huurprijzen

Voor de maand december 2011 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs 289,15 euro tegenover 289,94 euro in december 2010.

Onderverdeeld volgens reëel betaalde huurprijs hebben we volgende tabel:

Van	Tot	aantal huurders
0,00	148,73	1
148,74	173,52	21
173,53	198,31	257
198,32	223,10	467
223,11	247,89	189
247,90	272,68	137
272,69	297,47	85
297,48	322,26	79
322,27	347,05	46
347,06	371,84	62
371,85	396,63	38
396,64	421,42	34
421,43	446,21	39
446,22	470,99	26
470,99		193
		<hr/>
		1.674





De huurprijzen van de garages, autostelplaatsen en bergingen werden aangepast met 1,02%.

Fietsenstallingen worden gratis ter beschikking gesteld aan de huurders.

### **Huurachterstal**

De huurachterstal op 31/12/2011 bedroeg 34.467,81 euro tegenover 47.118,47 euro op 31/12/2010.

### **3.1.3 Kandidaat-huurders**

Gedurende 2011 werden 768 nieuwe aanvragen ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders, waarvan 44 mutatieaanvragen.

In 2011 was er actualisatie van de kandidaat-huurders.

Het aantal kandidaat-huurders die wachten op een geschikte sociale huurwoning bedraagt 2.032 gezinnen waaronder 1685 Belgen, 70 EU-burgers en 268 niet-EU-burgers. De gemiddelde wachttijd is 3 jaar en 287 dagen.

#### **Kandidaten volgens de gezinsgrootte**

Alleenstaande	978
2 personen	471
3 personen	270
4 personen	148
5 personen	85
6 personen	49
7 personen	21
8 personen	6
9 personen en meer	4

---

2032

## **3.2 KOPEN**

### **3.2.1 Inkomensgrenzen.**

De inkomensgrenzen voor de aankoop van een woning bedroegen in 2011 :

Alleenstaande zonder kinderen : € 31.720,00.

Alleenstaande gehandicapte : € 34.890,00.

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast : € 47.570,00 te verhogen met € 3.170,00 per persoon ten laste.

Minimum inkomen : € 7.930,00.

### **3.2.2 Kopers**

De toewijzingen gebeuren overeenkomstig het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 29 september 2006.

- Zo werden er 1 appartement en 1 woning in het project Bambrugge, Kwalestraat toegewezen en verkocht aan telkens een koppel zonder kinderen.
- Er werden vijf appartementen verkocht in het project 'Huissegemstraat' te Denderleeuw. De gemiddelde leeftijd van deze kopers bedraagt 35 jaar.  
De gezinssamenstelling van de kopers ziet er als volgt uit :  
Alleenstaande zonder kinderen: 4  
Koppel met twee kinderen : 1
- Er werden ook nog twee eengezinswoningen verkocht aan de Steenstraat te Lede waarvan één aan een jong koppel met 2 kinderen en één aan een alleenstaande.

### **3.2.3 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 2011 uiteindelijk 350 inschrijvingen genoteerd.

Opgesplitst naar register geeft dit volgende cijfers in dalende orde:

Aalst buitengemeenten	46
Ninove centrum woningen	42
Iddergem	34
Erpe-Mere	32
Lede	26
Sociale kavels	22
Zottegem Centrum woningen	22
Denderleeuw centrum	20
Zottegem buitengemeenten	14
Geraardsbergen buitengemeenten	9
Overige	83

### **3.2.4 Wederinkoop en verkoop van sociale koopwoningen en - appartementen.**

#### Woningen wederingekocht in 2011

Er werd 1 appartement, Brusselsesteenweg 165/5 te Ninove, wederingekocht.

#### Woningen verkocht in 2011

Het wederingekochte appartement, Brusselsesteenweg 165/5 te Ninove werd opnieuw verkocht in 2011.

Volgende nieuw gerealiseerde woningen werden verkocht in 2011:

1 appartement en 1 woning in het project Bambrugge, Kwalestraat.

5 appartementen in het project Denderleeuw, Huissegemstraat.

2 woningen in het project Lede, Steenstraat.

### **3.2.5 Aankoop door de zittende huurder.**

Er werd één huurwoning, Melkkouter 24 te Haaltert, verkocht aan de zittende huurder.

### **3.3 LENEN**

#### **3.3.1 Inkomensgrenzen**

De inkomensgrenzen voor het aangaan van een sociale lening bedroegen in 2011 :

Alleenstaande zonder kinderen: € 31.820,00

Alleenstaande gehandicapte: € 35.000,00

Gehuwden/Samenwonenden/Alleenstaanden met kinderlast: € 47.730,00 te verhogen met € 3.180,00 euro per persoon ten laste.

Minimum inkomen: € 7.960,00.

#### **3.3.2 Verstrekte kredieten bij de aankoop van groepsbouwwoningen**

Er werden in 2011 acht leningen voor de aankoop van woningen of appartementen uit groepsbouwprojecten toegestaan voor een totaal bedrag van € 1.191.954,00.

Het betrof zeven leningen voor aankopen in hogergenoemde nieuwbouwprojecten en één lening voor de verkoop van een wederingekocht appartement.

#### **3.3.3 Verstrekte kredieten voor individuele verrichtingen.**

Onze vennootschap kreeg uit het totale voor Vlaanderen beschikbare budget (verder 'VMSW-budget' genoemd) een krediet toegewezen van € 1.530.194,00. Dit krediet werd als volgt opgedeeld :

- saneringsleningen € 1.065.484,04.

- kernstad Aalst € 464.709,96.

Na uitputting van dit budget kwamen er achtereenvolgens volgende kredieten bij voor het hele Gewest: een bijkomend programma van 95 miljoen Euro, vervolgens een bijkomend budgetsaldo van 30 miljoen Euro en tenslotte een overheveling van niet opgebruikte kredieten voor groepsbouw ten bedrage van 65 miljoen Euro. Mede door deze budgetten kon voor het eerst in jaren weer zo goed als ononderbroken goedkoop hypothecair krediet worden verstrekt.

Samengevat verstrekten we in 2011 voor € 10.283.955,00 hypothecair krediet voor saneringsleningen, verdeeld over 69 leningen.

Voor nieuwbouw werd één lening afgesloten voor € 187.120,00.

De leningsbedragen zijn per 31.12.2011 geplafonneerd op :

Voor nieuwbouw € 181.690,00

Voor sanering eigen woning € 75.000,00

Voor aankoop met sanering € 181.690,00 (waarbij de aankoopprijs van de woning zelf niet hoger mag zijn dan € 171.690,00, licht verhoogd indien men jonge kinderen in het gezin heeft. Dit wordt verduidelijkt in onderstaande tabel).

<u>Gezinssamenstelling</u>	<u>Max. aankoopprijs</u>	<u>Max. lening</u>
Alleenstaande	177.120,00	187.120,00
Gezin zonder kind	177.120,00	187.120,00
Gezin met 1 kind ouder dan 6 jaar	177.120,00	187.120,00
Gezin met 1 kind jonger dan 6 jaar	177.120,00	187.120,00
Gezin met 2 kinderen ouder dan 6 jaar	177.120,00	187.120,00
Gezin met 2 kinderen w.o. 1 jonger 6 jaar	186.480,00	196.480,00
Gezin met 3 kinderen ouder dan 6 jaar	186.480,00	196.480,00
Gezin met 3 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	195.840,00	205.840,00
Gezin met 4 kinderen ouder dan 6 jaar	195.840,00	205.840,00
Gezin met 4 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	205.200,00	215.200,00
Gezin met 5 kinderen ouder dan 6 jaar	205.200,00	215.200,00
Gezin met 5 kinderen w.o. 1 jonger dan 6 jaar	214.560,00	224.560,00

---

## 4. Algemeen beheer

### Samenstelling Raad van Bestuur

De Algemene Vergadering besliste de heer Paul Deprez, voorgedragen door het OCMW-Geraardsbergen, in opvolging van de heer Guido Depadt, aan te stellen als bestuurder.

De Algemene Vergadering besliste tevens het mandaat van bestuurder van de heren Leonard Quintelier, Peter Vansintjan, vertegenwoordiger van de stad Zottegem, Paul Deprez, vertegenwoordiger van het OCMW-Geraardsbergen en Lieven Latoir, vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Lievens-Houtem, te hernieuwen en dit voor een statutaire periode van 4 jaar.

### Verkiezing van de Voorzitter

Dhr. Quintelier Leonard wenste geen kandidaat-Voorzitter te zijn.

De Raad van Bestuur besliste dhr. Van Der Poorten Mark aan te stellen als Voorzitter.

### Verkiezing van de Ondervoorzitter

De Raad van Bestuur besliste mevr. Verbraekel Marina aan te stellen als Ondervoorzitter.

### Samenstelling van het directiecomité

De Raad van Bestuur besliste, voor zover als nodig, de samenstelling van het directiecomité als volgt:

Dhr. Appelmans Jan , Frankrot 38, 9420 Aaigem

Dhr. De Saedeleer Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

Dhr. Matthijs Jean-Pierre, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

Dhr. Quintelier Leonard, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

Dhr. Sonck Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

Dhr. Van Der Poorten Mark, voorzitter, Elf Dagwand 51, 9473 Welle

Mevr. Verbraekel Marina, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

Dhr. Vercamer Stefaan, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

### Aanstelling van de gevolmachtigde bestuurders

De Raad van Bestuur stelt aan als gevolmachtigde bestuurder :

Dhr. Appelmans Jan , Frankrot 38, 9420 Aaigem

Dhr. De Saedeleer Désiré, Koningshofbaan 28, 9308 Hofstade

Dhr. Matthijs Jean-Pierre, Kloosterstraat 56, 9340 Lede

Dhr. Quintelier Leonard, Pijlekaartstraat 70, 9506 Schendelbeke

Dhr. Sonck Eric, Klinkaard 31, 9340 Oordegem

Dhr. Van Der Poorten Mark, voorzitter, Elf Dagwand 51, 9473 Welle

Mevr. Verbraekel Marina, Oudenaardsesteenweg 719, 9420 Erpe-Mere

Dhr. Vercamer Stefaan, Gen. Merchierstraat 37, 9700 Oudenaarde

De Raad van Bestuur kwam zes maal bijeen in vergadering; het directiecomité elf maal.

Op 31 december 2011 telde de vennootschap 16 personeelsleden. In de jaarrekening werd de sociale balans opgenomen.

## 5. Commentaar op de jaarrekening

### ACTIVA

De materiële vaste activa zijn gedurende het jaar 2011 gestegen van € 110.594.738,80 naar € 116.068.007,01 wat een verhoging van € 5.473.268,21 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 € 7.253.280,56
- de overboekingen van de in 2011 opgeleverde werken te:
  - Ninove, Oude Postplein
  - Ninove, Nederwijk
  - Denderleeuw, Iddergem, Klarestraat
  - Erpe-Mere, renovatie verhardingen 3<sup>o</sup>fasenaar het huurpatrimonium voor € 1.909.649,96
- in de koopsector: verkoop van 2 appartementen te Bambrugge
  - verkoop van 1 wederingekocht appartement te Ninove, Meerbeke
  - verkoop van 2 woningen te Lede
  - verkoop van 5 appartementen te Denderleeuw, Huissegemstraat
- de verkoop van 1 huurwoning aan de zittende huurder te Haaltert
- de boeking van werken aan het bestaande huurpatrimonium die de periodieke vernieuwing betreffen van duidelijk identificeerbare delen van de woning voor € 344.917,00
- de afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering
- de toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

Er zijn borgtochten betaald aan gemeentebesturen voor € 5.830,70.

De waarde van de opgenomen voorraad bedraagt € 23.161,61.

De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector bedraagt € 6.472.654,90.

De vorderingen op ten hoogste één jaar zijn gestegen van € 2.330.053,57 naar € 4.090.280,68.

Het tegoed op de huurders bedraagt € 34.467,81.

De rubriek “overige vorderingen” bevat een totaal bedrag van € 3.320.135,60 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies.

Er is dit jaar een totaal bedrag van € 3.061.610,63 aan kapitaalsubsidies ontvangen.

Daarnaast omvat de rubriek overige vorderingen het tegoed als gevolg van toegestane subsidies art.80 (€ 590.513,06), het tegoed van handelsvorderingen (€ 2.739,73), het tegoed op Dexia voor de intresten van het 4<sup>de</sup> kwartaal 2011 (€ 848,82), het bedrag van de te recupereren herstellingskosten (€ 1.789,13), het tegoed op de VMSW voor de toegekende fee op de huurwaarborgen (€ 7.945,96), het tegoed van toegekende huursubsidies (€ 433,38), het tegoed op verzekeringsmaatschappijen (€ 185,29), diverse vorderingen (€ 12.800,00), de nog te ontvangen huursubsidies Domus Flandria (€ 16.537,76) en de nog te ontvangen subsidie bouw en eigendomswoningen (SBE) van de verkochte appartementen te Denderleeuw, Huissegemstraat (€ 101.884,14).

De liquide middelen bedragen € 7.934.904,52 en bevatten een bedrag van € 1.340.257,05 aan huurwaarborgen doorgestort aan de VMSW.

De rubriek overlopende rekeningen, in de jaarrekening vermeld voor een bedrag van € 24.717,74 is de uitdrukking van de over te dragen kosten van facturen ontvangen in 2011 voor kosten van 2012 (€ 16.566,80) en de reeds betaalde erelonen voor toekomstige projecten in de koopsector (€ 8.150,94).



## PASSIVA

Het eigen vermogen van onze maatschappij bedraagt € 36.691.518,87.

Het geplaatst kapitaal werd bij notariële akte van 28/09/2011 gebracht op € 100.000,00 en wordt vertegenwoordigd door 2.000 aandelen met een nominale waarde van € 50,00.

De wettelijke reserve bedraagt € 10.000,00 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 daalde anderzijds met de opnemings in het resultaat van 2% van de meerwaarde op woningen gerealiseerd in de jaren 1996 tot en met 2011 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	Borsbeke, Vondelstraat	(€ 4.548,94)
2006	Zottegem, Meire/Ledebergstraat	(€ 1.580,69)
2008	Denderleeuw, A.Rodenbachstraat	(€ 6.547,75)
2009	Erpe-Mere, Oudstwg/Prinsdaal 2°fase	(€ 2.530,95)
2011	Ninove, Oude Postplein	(€ 4.625,34)

De afboeking op kapitaalsubsidies op basis van de toegepaste afschrijvingen bedraagt € 275.707,47.

Dit boekjaar is voor € 4.373.751,70 provisie aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken op basis van een geactualiseerde planning.

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 € 82.520.294,67 vertegenwoordigen:

- de leningschuld tegenover de VMSW (€ 80.376.570,29)
- de leningschuld tegenover Domus Flandria (€ 781.148,40)
- de ontvangen huurwaarborgen (€ 1.362.575,98)

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

- de annuïteiten die binnen het jaar vervallen voor € 4.398.532,28
- de nog te betalen huurwaarborgen aan vertrokken huurders voor € 11.460,24
- de schulden tegenover de leveranciers voor € 3.137.986,61, de nog te ontvangen facturen subsidies en leveranciers voor € 1.079.419,78 en de nog te ontvangen facturen aannemers voor opgeleverde werven in de koopsector voor € 184.374,94
- de schuld tegenover de directe belastingen voor nog te ontvangen aanslagbiljetten inzake vennootschapsbelasting voor € 434,61 (raming supplement aj.2008-ink.2007), voor € 434,61 (raming supplement aj.2009-ink.2008), voor € 434,61 (raming supplement aj.2010-ink.2009), voor € 434,91 (raming supplement aj.2011-ink.2010), voor € 507,38 (raming supplement aj.2012-ink.2011),
- de verschuldigde BTW van de maand december voor € 21.764,84
- de verschuldigde bedrijfsvoorheffing van de maand december voor € 11.873,68

- het saldo verschuldigd aan de RSZ voor € 2.339,23
- het saldo van de te betalen wedden voor € 8.718,56
- de aangelegde provisie voor vakantiegeld voor € 83.540,42.

De overige schulden bevatten hoofdzakelijk de vooruitbetaalde huur (€ 71.877,23), de te betalen dividenden, ontvangen voorschotten van kopers voor gronden, huurwoningen en koopwoningen (€ 3.607,89), de ontvangen dossierkosten van de koopsector (€ 24.719,33), de vooruitbetaalde verzekeringspremies (€ 1.111,00), de schuld aan de verzekeringsmaatschappij DVV (€ 3.220,00), het ontvangen bedrag van een lening waarvan de akte begin 2012 werd verleden (€ 185.791,00), de nog door te storten registratiekosten en de diverse crediteuren.

De rubriek overlopende rekeningen op het passief van de balans voor € 235.115,84 omvat:

- de toe te rekenen interest Domus Flandria (€ 21.074,21)
- de toe te rekenen intrest VMSW (€ 209.491,09)
- de overeenkomst met Vandenameele (€ 4.550,54)

## RESULTATENREKENING

### Opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten stegen van € 7.978.457,40 naar € 8.985.299,67.

De omzet van de koopsector steeg van € 736.902,75 naar € 1.676.552,57. Dit jaar werden 8 appartementen en 2 woningen verkocht, tegenover 5 appartementen het voorgaande jaar, wat uiteraard een omzetstijging tot gevolg heeft.

Het bedrag van huurgelden en aangerekende vergoedingen voor groenonderhoud, centrale verwarming, boilers, liften, brandverzekering en gemeenschappelijke kosten bedraagt € 6.745.969,38 wat een stijging inhoudt van 1,027 % die toe te schrijven is aan de nieuwe verhuringen en de huurprijsberekeningen volgens het nieuwe huurbesluit.

De omzet van facturen voor herstellingen ten laste van de huurders bedraagt € 6.603,14.

De rubriek "andere bedrijfsopbrengsten" voor een bedrag van € 556.174,58 omvat de huursubsidie Domus Flandria, de tegemoetkoming Domus Flandria, de ontvangen beheersvergoeding van de VMSW voor afgesloten leningen, de ontvangen commissies van verzekeringsmaatschappijen, de inkomsten van dossierkosten koopwoningen en leningen, recuperaties van kosten, de ontvangen schadevergoedingen van verzekeringsmaatschappijen, de vergoedingen voor voortijdige verkopen, de recuperatie van de toegestane huurverminderingen via de onroerende voorheffing, de verkoop van aanbestedingsdossiers en de diverse bedrijfsopbrengsten.

De opbrengsten uit de vlottende activa zijn € 77.846,63.

De andere financiële opbrengsten voor € 283.661,63 bevatten hoofdzakelijk de terugnemingen op de kapitaalsubsidies en de aanbrengrpremie VMSW op de huurwaarborgen.

De uitzonderlijke opbrengsten van € 161.436,65 zijn de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de huurwoning te Haaltert en de teruggekregen registratierechten.

De andere uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 2.301,13.

Er werd € 14.969,89 aan uitgestelde belastingen onttrokken wegens terugneming op de kapitaalsubsidies en € 2.204,49 wegens terugneming op gespreid te belasten meerwaarden. Er werd € 40.601,07 onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

## Kosten

Tegenover vorig boekjaar stegen de bedrijfskosten van € 6.428.517,62 naar € 7.484.661,64. Alle aankopen voor de koopsector werden overgeboekt naar de voorraad voor € 3.875.462,91. Via de voorraadwijziging wordt dan ook anderzijds de kostprijs overgeboekt van de verkochte woningen van de koopsector voor € 1.513.667,89, tegenover € 641.466,74 vorig jaar, wat uiteraard resulteert in een stijging van de bedrijfskosten. De kostprijs van de aangekochte wisselstukken bedraagt € 18.646,31 en de voorraad wisselstukken daalde met € 1.206,05.

De kosten voor diverse goederen en diensten (€ 1.701.510,49) omvatten alle administratieve kosten, de onderhoudskosten aan het patrimonium, kosten voor energie, verzekeringen, erelonen, representatiekosten, brandstofkosten, de beheersvergoeding VMSW, de zitpenningen en de bijdrage voor de publieke mandatarissen.

De personeelskosten bedragen € 786.931,92.

De afschrijvingen toegepast volgens de waarderingsregels bedragen € 2.261.501,34. Verder noteren wij ook de waardevermindering en terugneming op de oninbare huren, de toevoeging en de terugneming van de provisie voor grote onderhouds- en herstellingskosten.

De andere bedrijfskosten bevatten hoofdzakelijk de onroerende voorheffing.

De kosten voor financiële schulden bedragen € 1.767.599,08.

De uitzonderlijke kosten van dit boekjaar bedragen € 13.437,67. Er is voor dit boekjaar 507,38 euro vennootschapsbelasting verschuldigd. (34% op de dividenduitkering)

Van het resultaat van het boekjaar werd € 160.989,84 overgeboekt naar de vrijgestelde reserves als reserve voor wederopbouw, zodat het te bestemmen winstsaldo van het boekjaar € 140.255,87 bedraagt, te verdelen als volgt:

Toevoeging aan de wettelijke reserve:	628,50 euro
Toevoeging aan de reserves:	138.135,08 euro
Te betalen dividend:	1.492,29 euro

## 6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens zijn zitting van 5 maart 2012 besliste de raad van bestuur onder meer aan de algemeen directeur, de heer Eddy De Vlieger, een loonsverhoging toe te kennen. Deze beslissing houdt in dat per 01/03/2012 zijn verloning zal worden ingeschaald in de salarisschaal A213. ( Bijlage 5: Tabel van de salarisschalen – Diensten van de Vlaamse overheid – vanaf 01/01/2009- min. 38.030,00 Euro – max. 54.780,00 Euro)

## **7. 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.

De Raad van Bestuur heeft geen kennis van bijkomende risico's en onzekerheden, andere dan deze inherent aan de vennootschap en haar recurrente activiteit, die de continuïteit zouden kunnen beïnvloeden. Ter volledigheid verwijzen wij naar de toelichting van de jaarrekening waarin de voornaamste geschillen en verplichtingen werden opgenomen.

## **8. Onderzoek en ontwikkeling**

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

## **9. Kapitaalmutaties**

Het geplaatst kapitaal werd bij notariële akte van 28/09/2011 gebracht op € 100.000,00 en wordt vertegenwoordigd door 2.000 aandelen met een nominale waarde van € 50,00.

## **10. 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.

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

Er werden geen bijzondere werkzaamheden door de commissaris of prestaties verricht door de commissaris of vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft.

## **12. Decharge bestuurders en commissaris**

Als gevolg van de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris, decharge te verlenen voor het uitgeoefende mandaat in het boekjaar 2011.

### **13. Benoemingen bestuurders**

Het mandaat van bestuurder van de heren Jan Appelmans, Matthijs Joannes Petrus, Eddy Couckuyt, vertegenwoordiger van de provincie Oost-Vlaanderen en Patrick De Smedt, vertegenwoordiger van de stad Aalst, vervalt bij gelegenheid van deze Algemene Vergadering.

De Raad van bestuur stelt voor aan de algemene vergadering de heren Appelmans Jan, Matthijs Joannes Petrus, Couckuyt Eddy, vertegenwoordiger van de provincie Oost-Vlaanderen en Patrick De Smedt, vertegenwoordiger van de stad Aalst, te herbenoemen voor een statutaire periode van vier jaar.

### **14. Bijkantoren**

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

## Dankwoord

*Het is met enige fierheid dat wij verslag uitbrengen van onze activiteiten in het voorbije jaar.*

*Oprecht zeggen wij dank aan al diegenen die begaan zijn met de verdere uitbouw van onze sociale huisvestingsmaatschappij.*

*Wij danken de voltallige Vlaamse regering en in het bijzonder de ministers Van den Bossche F. (Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie) en Muylers Ph. (Vlaams minister van financiën en Ruimtelijke Ordening), voor hun steun en vertrouwen die onder meer tot uiting komen in het ter beschikking stellen van de nodige middelen.*

*Wij waarderen de goede samenwerking met alle kabinetsleden van de voogdijministers en de ondersteunende medewerking van de diverse beleidsdomeinen, in bijzonder het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, de EVA Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI) en het departement Financiën en Begroting.*

*De zeer goede samenwerking tussen de leden van de Raad van Bestuur, het directiecomité, evenals de toewijding van de ontwerpers, waren een belangrijke schakel in het geheel.*

*Van de diverse gemeentebesturen en de OCMW.'s mochten wij op veel medewerking rekenen. Wij danken hierbij ook hun medewerkers.*

*Tenslotte en niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar het voltallige personeel, dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief, de resultaten van het activiteitenjaar 2011 mogelijk maakte.*

Dit verslag zal worden neergelegd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Aalst, 25 mei 2012,

De Raad van Bestuur

Namens de Raad van Bestuur,

De algemeen directeur,

De Voorzitter,

Eddy De Vlieger

Mark Van Der Poorten