

JAARVERSLAG 2021



INHOUDSTAFEL JAARVERSLAG 2021

①	BESTUUR	4
②	PERSONEEL	5
③	PATRIMONIUM	6
④	HERSTELLINGEN EN WERKEN	16
⑤	KANDIDAAT-HUURDERS	17
⑥	VERHURING	19
⑦	FINANCIEEL LUIK VAN DE VERHURING	23
⑧	GESCHILLEN	25
⑨	HUURDERSPARTICIPATIE	27
⑩	FINANCIËLE CIJFERS	34

WOORDJE VOORAF

Beste lezer,

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

2021 is het jaar waar onze woonunits in de Ierlandlaan voor het eerst verhuurd werden. Na jaren van bouwen aan deze experimentele woonvorm mochten we in oktober de bewoners van Co-Living en Ubuntu verwelkomen. Als Eigen Haard zijn we fier om samen met het lokaal bestuur een specifieke woonvorm mogelijk te maken in Zwevegem.

Zoals u zal kunnen ontdekken zijn onze projecten in de steigers aan de afwerkingsfase toe zodat twee projecten in 2022 opgeleverd en verhuurd kunnen worden. Met deze nieuwbouwprojecten kunnen we ons wat ouder patrimonium grondig vernieuwen. Zo werkt Eigen Haard constant aan de verbetering van het patrimonium. Ook ons renovatieprogramma draait op volle toeren zodat onze woonunits voldoen aan de eisen van de Vlaamse overheid.

Naast renovatie en vernieuwing, liggen er ook projecten op de tekentafel zodat we het aantal sociale woningen kunnen optrekken om tegemoet te komen aan de verwachtingen van de vele kandidaat-huurders.

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

De problematiek van de stijgende energieprijzen en de impact hiervan voor onze huurders, krijgt ook de nodige aandacht. Bij nieuwbouw worden er sowieso zonnepanelen geïnstalleerd. De hiermee opgewekte elektriciteit komt de huurders van deze woningen deels ten goede en draagt bij tot een aanzienlijke daling van de energiekost. Ook bij grondige renovaties zullen we het plaatsen van zonnepanelen meenemen in de overweging.

Ondanks dat de coronacrisis bijna het ganse jaar parten heeft gespeeld, bleven we bij Eigen Haard inzetten op een goede wisselwerking met onze huurders. Huisbezoeken, plaatsbeschrijvingen en herstellingen konden nog doorgaan, weliswaar coronaproof. Contacten met nieuwe bewoners bleven behouden evenals de bezoeken op afspraak op kantoor.

De vorming van de nieuwe woonmaatschappij begint vorm te krijgen. De nieuwe woonmaatschappij zal 4 gemeenten omvatten: Avelgem, Kuurne, Spiere-Helkijn en Zwevegem. Er ligt nog veel werk op de plank maar samen met de lokale besturen zullen we ook dit tot een goed einde brengen!

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

Voorzitter, Nele Roobrouck

① BESTUUR

Raad van Bestuur

1. Nele Roobrouck	Voorzitter
2. Eliane Spincemaille	Ondervoorzitter
3. Stefanie Vanden Bossche	Ondervoorzitter
4. Barbara Demeulenaere	Lid v/h Directiecomité
5. Yvan Nys	Lid v/h Directiecomité
6. Jan Dewijngaert	Lid v/d RvB
7. Guido Margodt	Lid v/d RvB
8. Claude Vanwelden	Lid v/d RvB
9. Ann Cosaert	Lid v/d RvB

Aandeelhouders

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

② PERSONEEL

Het team van Eigen Haard verwelkomde in 2021 drie personeelsleden: Jannick Vandooren, Inge Bossuyt en Valerie Peeters.

Jannick, van opleiding architecte, volgt binnen Eigen Haard alle nieuwbouwprojecten en bepaalde grote renovatieprojecten op.

Inge ging als boekhoudkundig-administratief medewerkster aan de slag. Zij staat o.a. in voor de afrekening van de huurwaarborgen, voor de verzekeringsdossiers, ...

Valerie is onze onthaalbediende en het eerste aanspreekpunt bij Eigen Haard, ze helpt de huurders graag verder zodat deze snel bij de juiste collega terecht kunnen met hun vragen.

Ook 2021 was een jaar dat volop getekend was door corona. Het was vaak van thuisuit werken maar tussen de lockdowns door hebben we samen een dag kunnen genieten van een teambuilding!

Met dit sterke team bouwen we verder aan onze toekomst richting woonmaatschappij, dit team zal in de loop van 2022 aangesterkt worden om alle taken en extra woningen binnen de woonmaatschappij op te vangen.



③ PATRIMONIUM



1.372

WOONGELEGENHEDEN OP 31/12/2021

2021 in cijfers

- 1 woning werd verkocht in 2021 te Zwevegem aan zittende huurder
- 12 kamerwoningen in gebruikname project Ierlandlaan te Zwevegem
- 2 woningen in beheername OCMW te Zwevegem

Aantal verhuurbare woningen per gemeente

Gemeente Zwevegem



Gemeente Belleghem



Gemeente Spiere-Helkijn



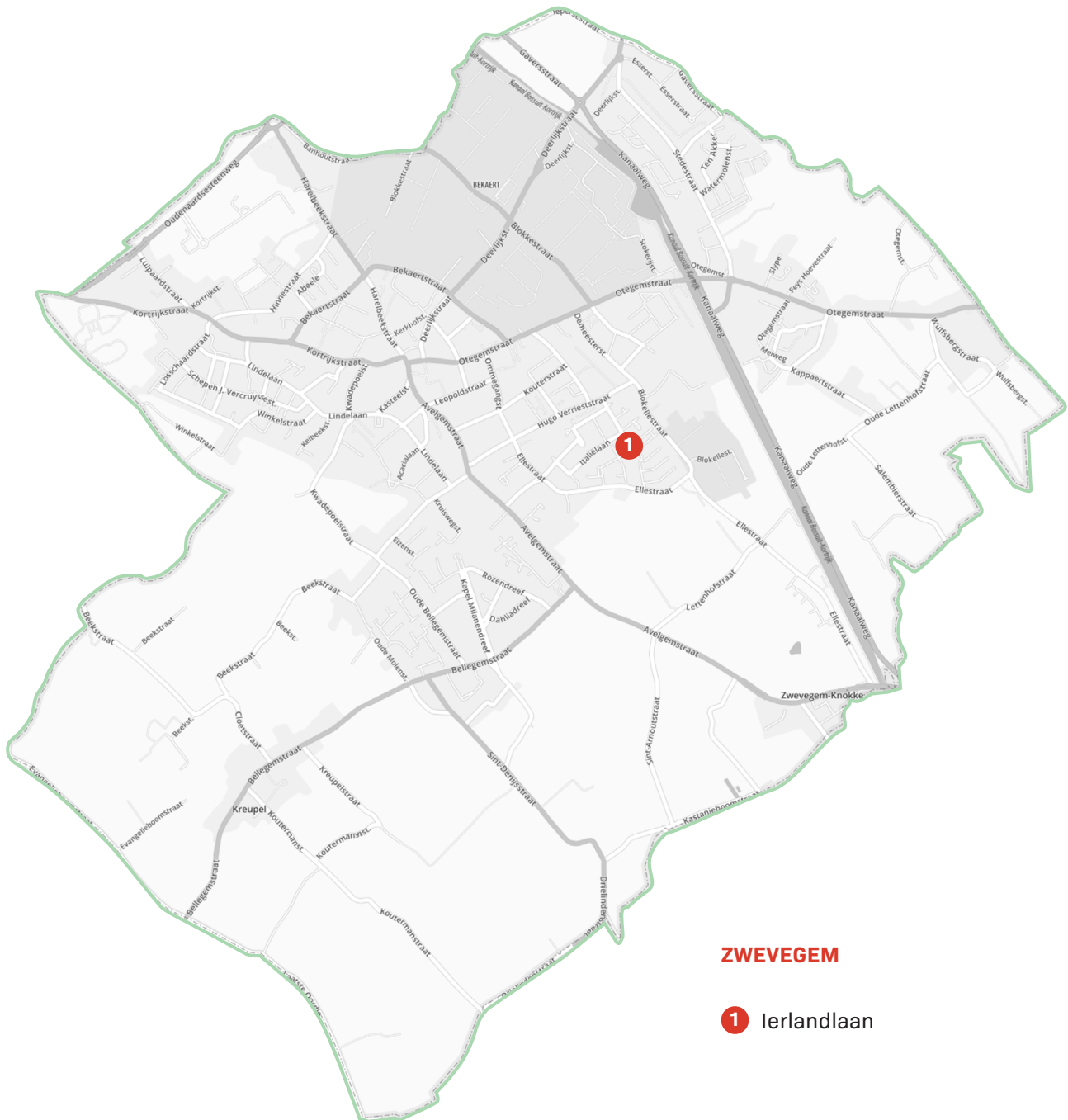
Gemeente Kerkhove



Gemeente Kaster



Opgeleverde projecten





IERLANDLAAN

Vervangingsbouwproject - sloop van 4 huurwoningen (gestart in 2019) - experimentele woonvorm
3 duowoningen met 12 studio's en één polyvalente ruimte

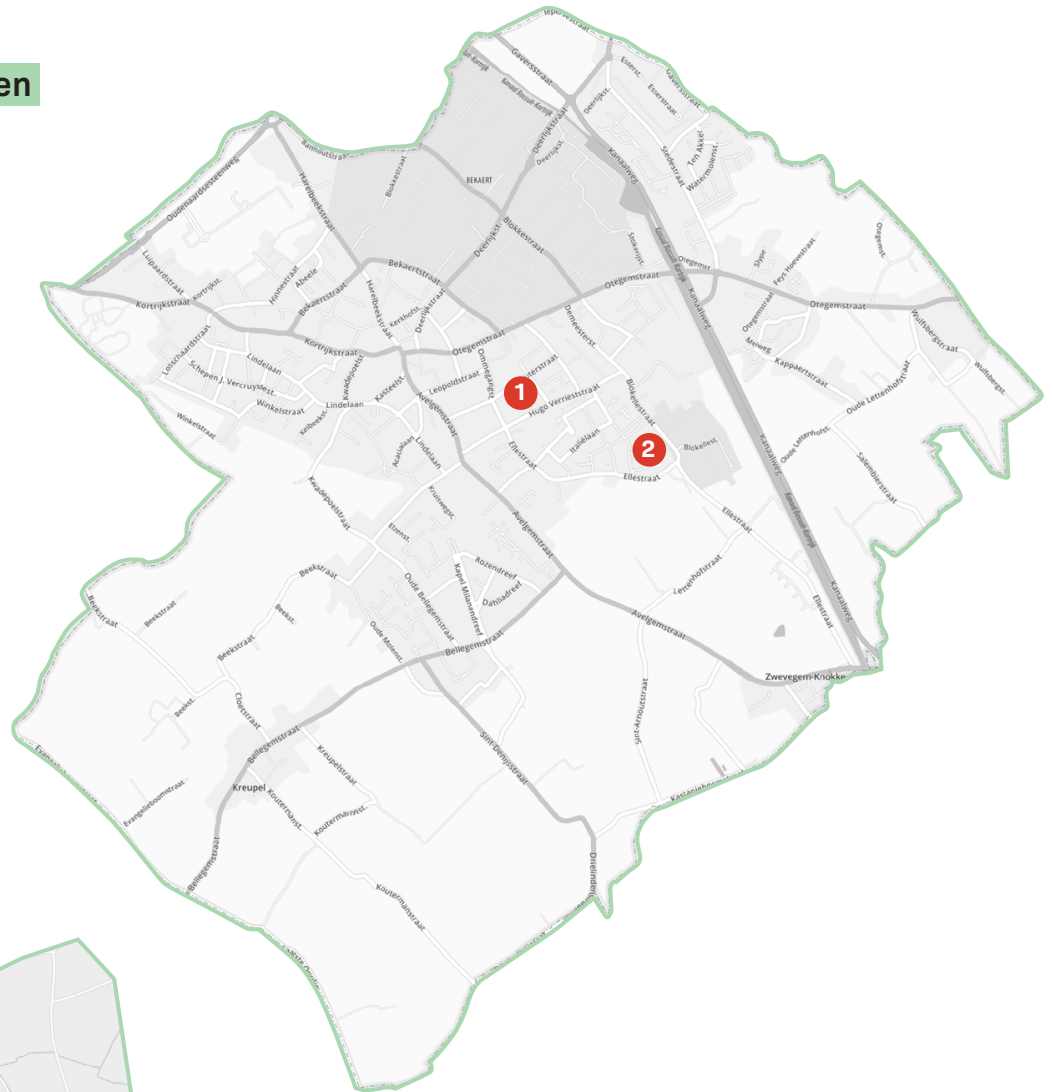
Partners	Ubuntux8K, Co-Living en de gemeente ZWEVEGEM
Ontwerp	Design and build VMSW, Architectenbureau Sileghem en partners Zwevegem
Architect	Mieke Cosaert: architectenbureau bvba, Nieuwe Markt 21, 8560 Wevelgem
Aannemer	Bouwonderneming Damman nv, Breestraat 19, 8540 Deerlijk



Lopende projecten

ZWEVEGEM

- 1 Leanderhof
- 2 Transfo



OTEGEM

- 3 Fatima





Bestelbedrag fase 1	€ 5.173.004,87 (22 app + 10 woningen)
Bestelbedrag fase 2	€ 1.486.274,75 (8 woningen)
Startdatum	22 april 2020
Uitvoeringstermijn	570 kalenderdagen (fase 1) + 175 kalenderdagen (fase 2)

LEANDERHOF

Nieuwbouwproject 18 huurwoningen & 22 appartementen

- Ontwerp** Dehullu Architecten
Stasegemdorp 151, 8553 Harelbeke
- Aannemer** BBC, Nv Bekaert Building Compagny
E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem





Bestelbedrag fase 1 € 3.173.076,83
 (10 app + 11 woningen)

Bestelbedrag fase 2 € 396.494,70
 (3 woningen)

Startdatum 20 april 2020

Uitvoeringstermijn 540 kalenderdagen (fase 1)
 + 217 kalenderdagen (fase 2)

TRANSFO

Nieuwbouwproject 14 huurwoningen + 10 appartementen

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

Aannemer Recon Bouw NV, Oude Weg 39, 9991 Adegem





Bestelbedrag fase 1 € 2.318.725,17
(16 woningen)
Startdatum 20 maart 2021
Uitvoeringstermijn 480 kalenderdagen

FATIMA

Nieuwbouwproject 20 huurwoningen

Ontwerp Cnockaert Architecture bvba, Doorniksewijk 91A, 8500 Kortrijk
Aannemer Bouwonderneming Damman nv, Breestraat 19, 8540 Deerlijk



Projecten in voorbereiding



- 1** Zwevegem: Vandevennestraat
Sint-Denijs: Jolainstraat,
Kannootdries en Wittogstraat
Moen: Beukenlaan
Otegem: Pontwijk
Kerkhove: St.-Amandswijk
- 2** Zwevegem: Frankrijklaan
- 3** Sint-Denijs en Moen: Beukenlaan,
wijk de Vijf Wegen, Kooigemstraat
& Wittogstraat
- 4** Otegem en Kerkhove: Pontwijk
& St.-Amandswijk
- 5** Spiere-Helkijn: Vromanlaan
- 6** Spiere-Helkijn: Vromanlaan
- 7** Bellegem: Mortagnelaan &
Mandenmakersstraat
- 8** Zwevegem: Avelgemstraat

	Ontwerper	Financiering	Stand van zaken 31/12/2021	Planning uitvoering
1 Clusterrenovatie installatie van centrale verwarming 29 huurwoningen tijdens verhuring	ARKAS Heule	FS3	aanbestedingsdossier	Aanbesteding en uitvoering 2022
2 Clusterrenovatie 26 huurwoningen Frankrijklaan, Zwevegem	Sileghem&partners Zwevegem	FS3	Gunning werken aan Six	2022 opstart 10/01/2022 600 kalenderdagen
3 Clusterrenovatie 18 huurwoningen Moen & St.-Denijs	Arch. Vincent Deprez Zwevegem	FS3	Gunningsfase	2022 opstart 15/03/2022 540 kalenderdagen
4 Clusterrenovatie 14 huurwoningen Otegem & Kerkhove	10 architecten Zwevegem	FS3	Opmaak uitvoeringsdossier	Aanbesteding 2022
5 Clusterrenovatie 6 huurwoningen Vromanlaan, Spiere	Arch. Valerie Doutreluingne Zwevegem	FS3	Opmaak uitvoeringsdossier	Aanbesteding 2022
6 Grondige energetische renovatie 15 huurwoningen Vromanlaan, Spiere-Helkijn	Arch. Vincent Deprez Zwevegem	FS3	Opmaak voorontwerp	Finaliseren aanbestedingsdossier
7 Clusterrenovatie 23 huurwoningen Bellegem	Arch. Pascal Schneider Zwevegem	FS3	Opmaak uitvoeringsdossier	On hold omvorming woonmaatschappij
8 Nieuwbouw 9 appartementen en polyvalente ruimte Avelgemstraat, Zwevegem	Arch. Sylvia Roelens Gentbrugge	FS3	Opmaak schetsontwerp	Voorontwerp 2022

Woonconformiteitsattesten



30

NIEUWE VERHURINGEN MET WOONCONFORMITEITSATTEST (WCA) IN 2021

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

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



CATEGORIE I

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

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

CATEGORIE II

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

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

CATEGORIE III

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

* Dan nog worden de meeste opmerkingen aangepakt.

④ HERSTELLINGEN EN WERKEN



2.014

GEREGISTREERDE MELDINGEN



2.160

uitgevoerde opdrachten gelinkt
aan het aantal meldingen



689

opdrachten in eigen
beheer klusjesdienst

1.471

opdrachten in regie
externe aannemers



33

AANGIFTES SCHADE

3

voor
stormschade

19

voor
waterschade
(lek en riolering)

0

voor
brandschade

5

voor
glasschade

6

diverse

⑤ KANDIDAAT-HUURDERS



Onze kandidaten volgens leeftijd

Leeftijd	Aantal	Leeftijd	Aantal
< 20 jaar	9	Tussen 60 en 70 jaar	131
Tussen 20 en 30 jaar	184	Tussen 70 en 80 jaar	63
Tussen 30 en 40 jaar	213	Tussen 80 en 90 jaar	15
Tussen 40 en 50 jaar	195	> 90 jaar	2
Tussen 50 en 60 jaar	180		



Welke gezinstypes staan op de wachtlijst?

Gezinstype	Aantal
Alleenstaand	482
Koppel	104
1-oudergezin met kind(eren)	188
Koppels met kind(eren)	208
Andere gezinsvorm	10



Aantal kandidatenkeuzes

(let wel: kandidaten kunnen voor meerdere gemeenten kiezen)

Gemeente	Aantal
Zwevegem	828
Zwevegem: Otegem	422
Zwevegem: Moen	407
Zwevegem: Sint-Denijs	308
Kortrijk: Bellegem	421
Helkijn	221
Spiere	197
Avelgem: Kerkhove	173
Anzegem: Kaster	161



Kandidaten per domicilie

(inclusief zittende huurders die wachten op een andere woongelegenheid)

Domicilie-gemeente	Aantal
Groot-Zwevegem	353
Groot-Kortrijk	255
Groot-Avelgem	62
Spiere-Helkijn	48
Groot-Anzegem	35
Andere	239

Uitgestelde actualisatie van de wachtlijst

In 2021 moest de actualisatie van de wachtlijst gedaan worden (gebeurt om de 2 jaar). Bij een actualisatie worden alle kandidaat-huurders aangeschreven. De actualisatie heeft als doel de kandidaten te controleren in verband met de inschrijvingsvoorwaarden en de kandidaten de kans te geven eventuele wijzigingen door te geven.

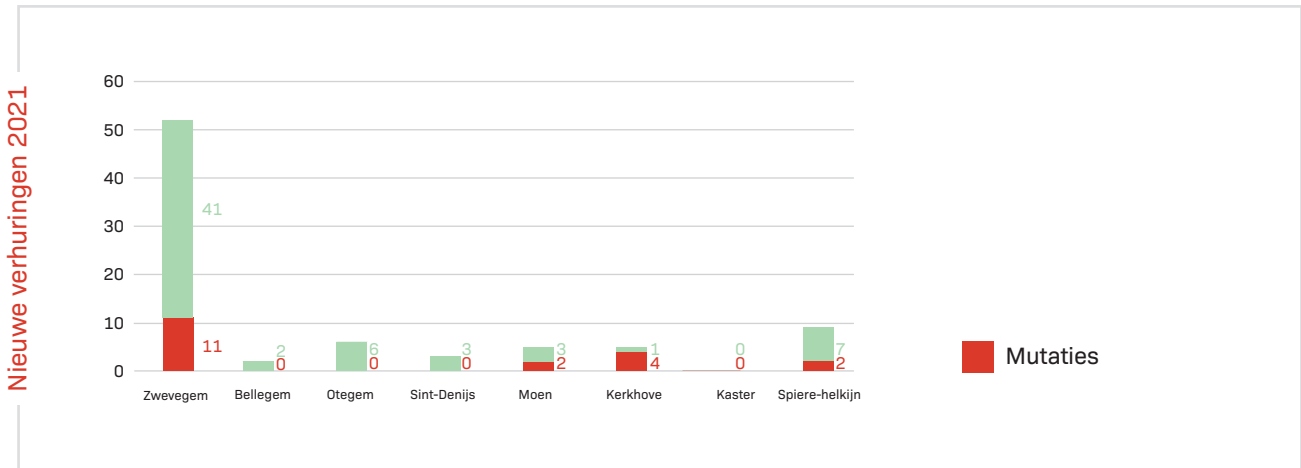
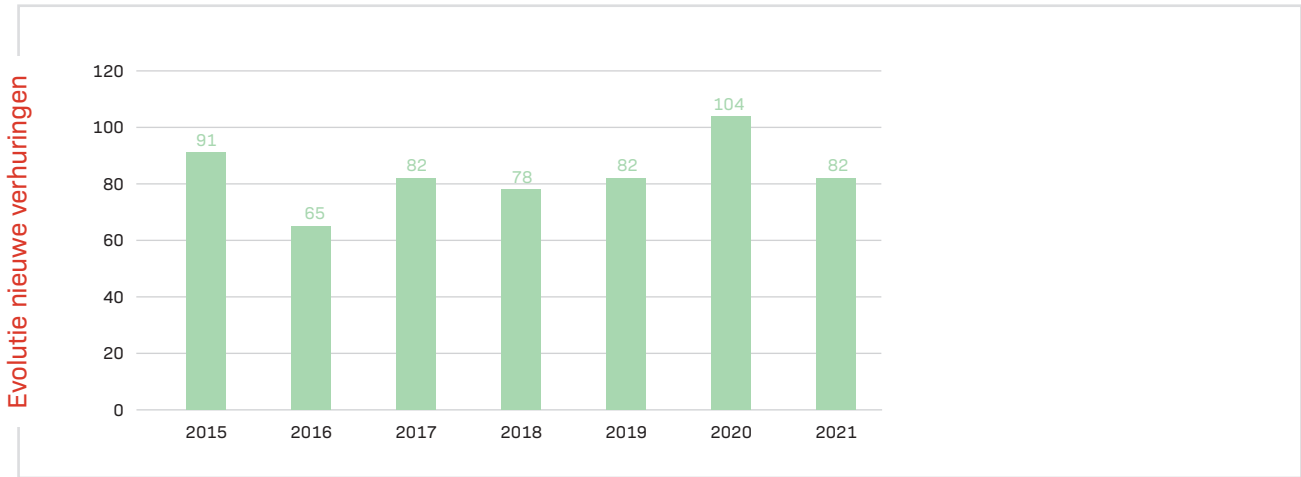
Van 12 november 2020 tot en met 8 juni 2021 gold code rood voor de woningmarkt. Tijdens code rood kon de actualisatie niet opgestart worden (maatregelen Corona-epidemiologie, protocol woningmarkt, Vlaamse Regering 23/10/2020). De Vlaamse Regering keurde op vrijdag 4 juni 2021 het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van specifieke regels voor de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor het jaar 2021 en 2022, goed.

Concreet betekende dit dat de verplichte actualisatie verschoven werd van 2021 naar 2022.

⑥ VERHURING

Toewijzingen

Eigen Haard kon in 2021 aan **82 kandidaat-huurders** een woongelegenheid toewijzen. Hierbij bevindt zich **1 nieuwbouwproject**, namelijk de Ierlandlaan in Zwevegem. van de nieuwe verhuringen waren er 19 mutaties.



Versnelde toewijzingen



12

VERHURINGEN A.D.H.V.
VERSNELDE TOEWIJZING

1

keer op basis van
Art.24 § 1.

(Bijzonder Sociale Omstandigheid)

11

keer op basis van
Art 37bis, § 2.

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

Deze 11 zijn opgenomen
in het aantal mutaties.

Huurders



1.229

VERHUURDE WOONEENHEDEN



565
alleenstaanden

46%



240
koppels

19,5%



225
eenouder-
gezinnen

18,5%



180
koppels
met kinderen

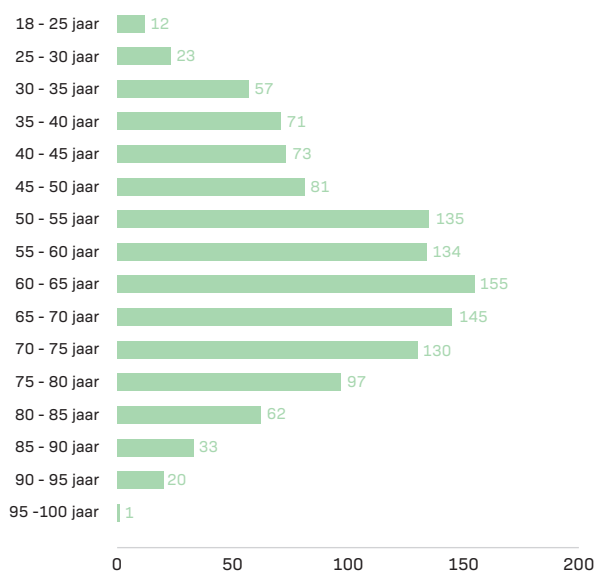
14,5%



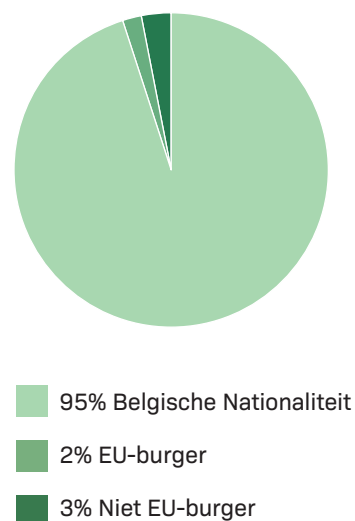
19
andere
gezinsvormen

1,5%

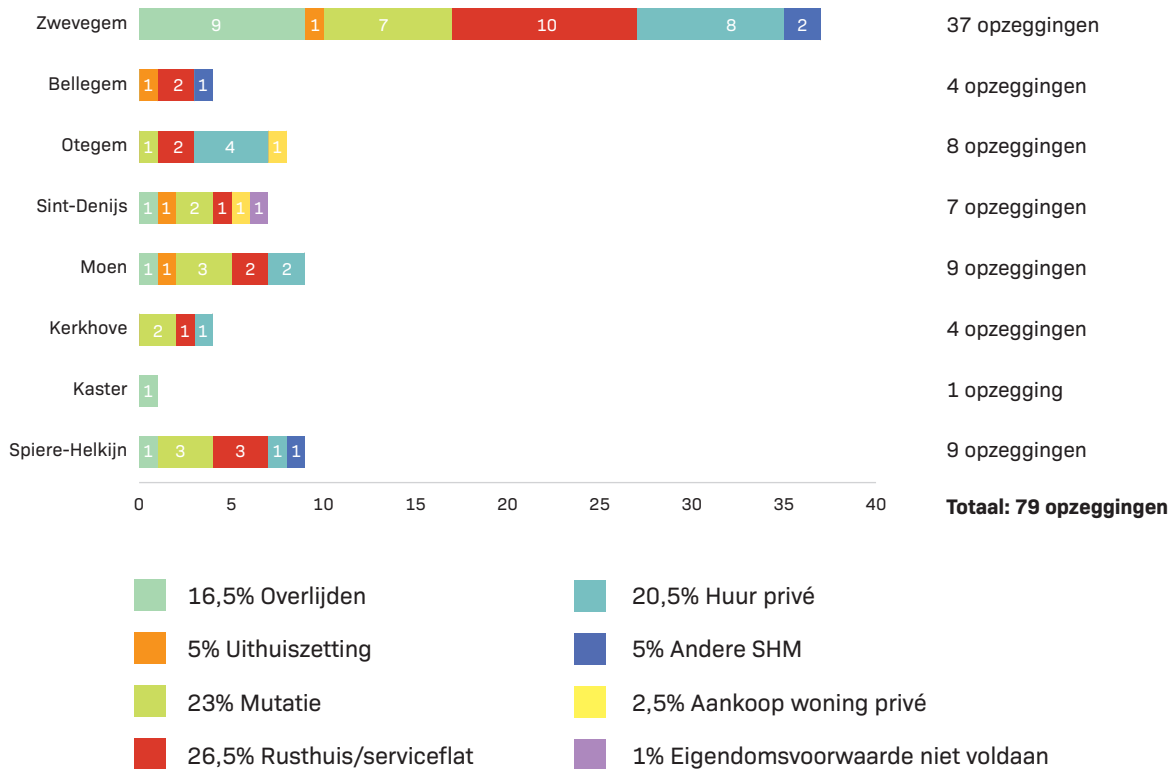
Huurders volgens leeftijd



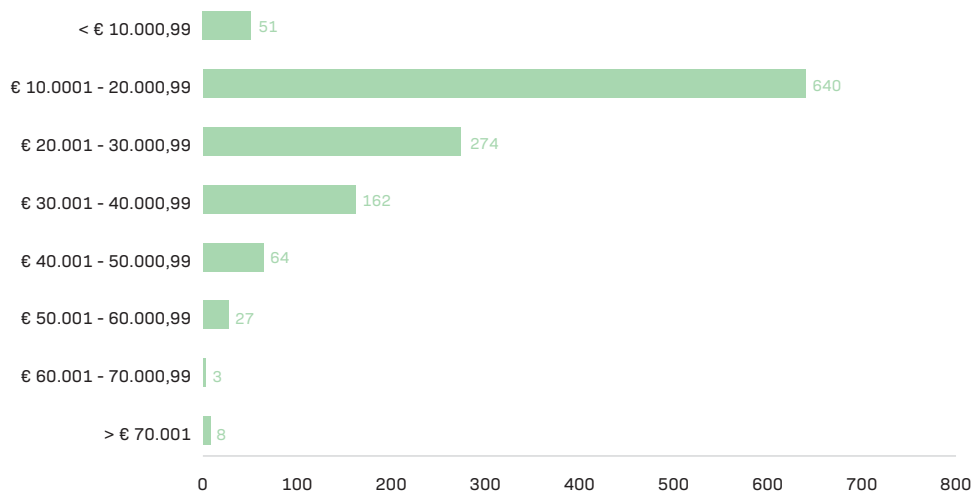
Huurders volgens nationaliteit



Opzeggingen



Huurders volgens hun jaarlijks inkomen

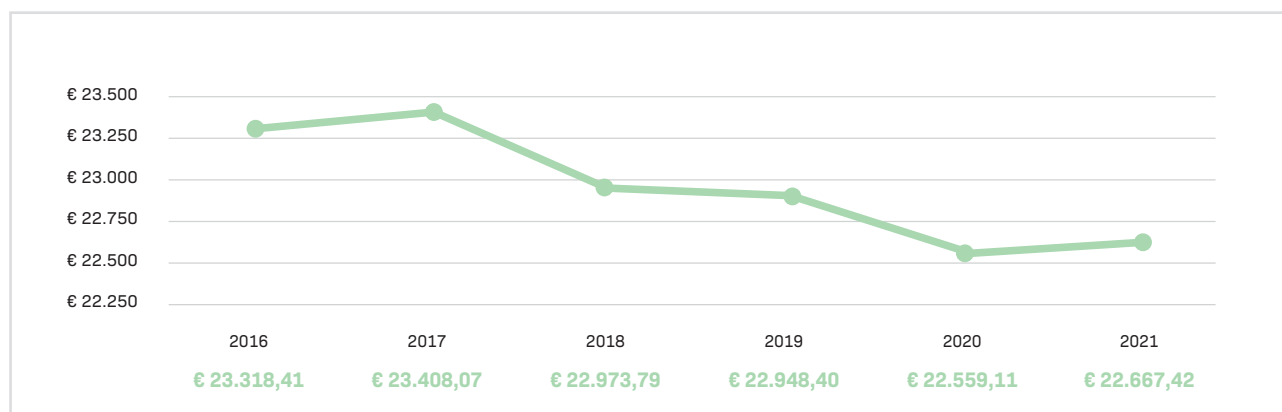


⑦ FINANCIËEL LUIK VAN DE VERHURING

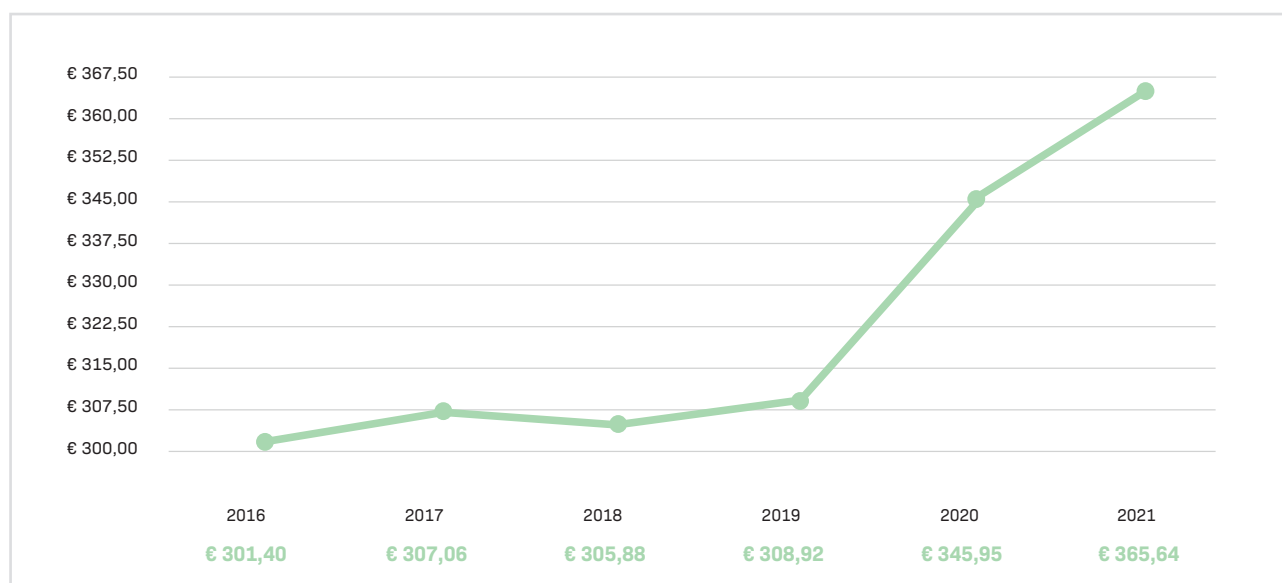
De te innen huurgelden van 2021 zijn de opsomming van wat er effectief moet geïnd worden, rekening houdend met een aantal verminderingen waarop onze huurders recht hebben.

Het totaal te innen bedrag van de huurgelden voor 2021 bedroeg 5.543.332.31 euro.

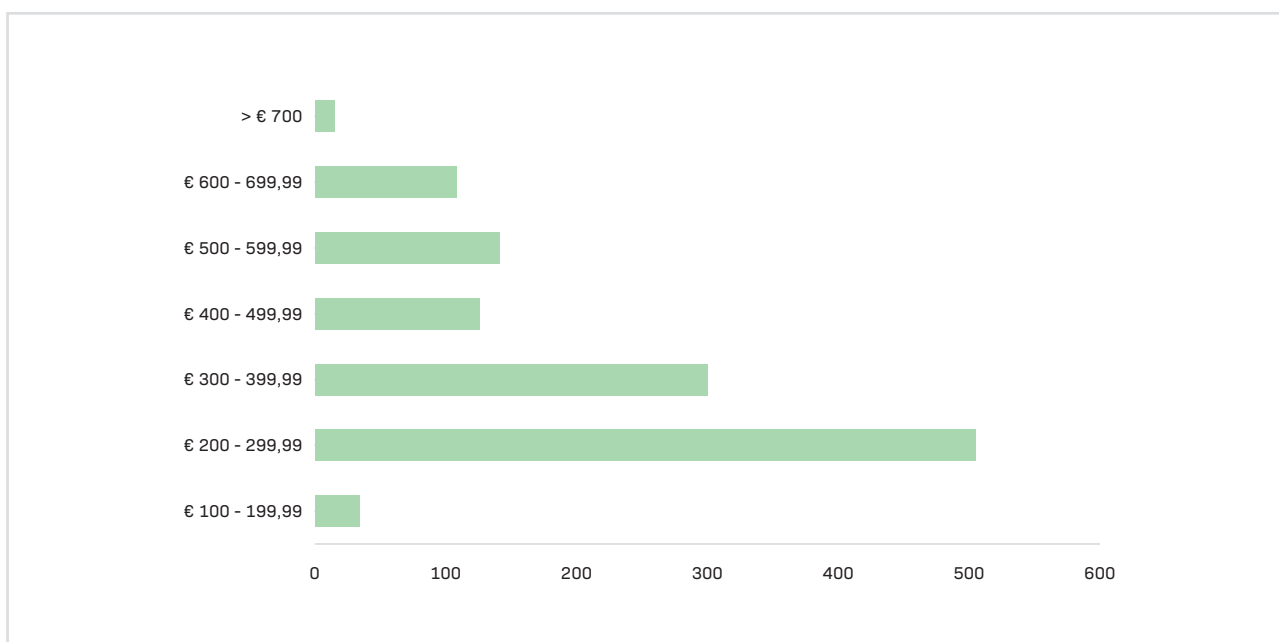
Evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen per jaar (niet geïndexeerd)



Evolutie van de gemiddelde huurprijs per jaar



Aantal huurders per huurprijscategorie



⑧ GESCHILLEN

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

Huurachterstal



Gemeente	Zittende huurder	Vertrokken huurder	Overleden huurder
Zwevegem	€ 13.177,10	€ 4.648,95	€ 461,12
Bellegem	€ 2.878,17	€ 1.343,39	€ 0
Otegem	€ 431,41	€ 71,55	€ 0
Sint-Denijs	€ 1.114,66	€ 4.547,88	€ 0
Moen	€ 674,74	€ 0	€ 0
Kerkhove	€ 1.924,76	€ 0	€ 0
Kaster	€ 43,61	€ 0	€ 0
Spiere-Helkijn	€ 897,96	€ 0	€ 0
Subtotaal	€ 21.142,41	€ 10.611,77	€ 461,12
Totaal	€ 32.215, 30 (waarvan 5.813,30 euro van vóór 2021)		

Gerechtelijke procedure



9

HUURDERS HEBBEN
EEN VONNIS GEKREGEN

2

huurders werden uit huis
gezet die in 2020 niet
mochten uit huis gezet
worden omwille van de
coronamaatregelen.

4

3 huurders en 1 vertrokken huurder
werden in verzoening opgeroepen

2

huurders
kwamen niet
op de zitting

2

1 vertrokken
huurder en 1
huurder kregen
bemiddeling

3

huurders werden
ter gronde opgeroepen

2

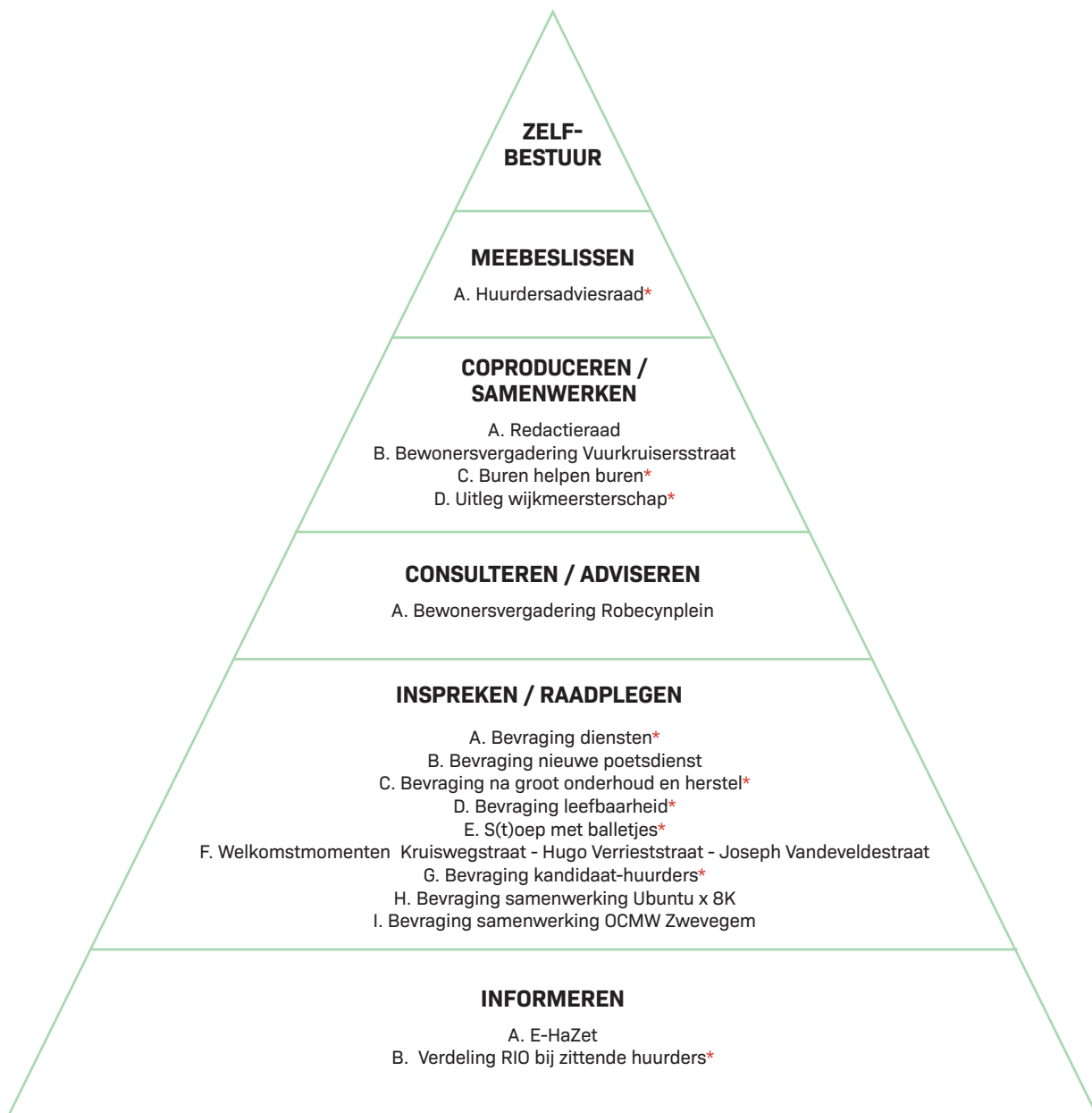
huurders
zijn effectief
uit huis gezet

1

huurder
kreeg
bemiddeling

⑨ HUURDERSPARTICIPATIE

Eigen Haard probeert op de verschillende niveaus van de participatieladder initiatieven te organiseren. In 2021 waren onderstaande zaken voorzien in het kader van huurdersparticipatie:



Door de aanhoudende coronamaatregelen konden ook in 2021 veel zaken niet doorgaan die op de kalender stonden (*).

De zaken die wel konden doorgaan, worden hieronder toegelicht.

Informeren

A. E-HaZet

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



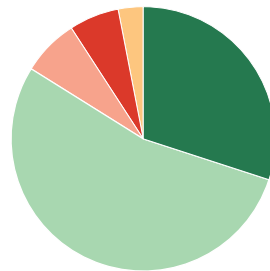
Inspreken en raadplegen

A. Bevraging nieuwe poetsdienst

Uit onze bevraging van 2020 bleek dat veel huurders niet tevreden waren over de vorige poetsfirma. Daarom ging Eigen Haard vanaf januari 2021 met een andere poetsfirma in zee. Na enkele maanden wilden we graag weten of de huurders nu wel tevreden waren. Daarom voerden we een nieuwe bevraging uit.

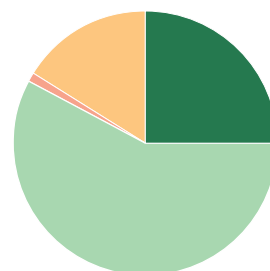
Actie Eigen Haard: Omdat de grote meerderheid tevreden tot zeer tevreden is, blijven wij met deze poetsfirma werken.

Algemene tevredenheid



- 30% zeer tevreden
- 54% tevreden
- 7% kan beter
- 6% niet tevreden
- 3% geen antwoord

Poetspersoneel algemeen



- 25% zeer vriendelijk
- 58% vriendelijk
- 1% niet vriendelijk
- 0% onbeleefd
- 16% niet gekend

B. Welkomstmomenten

We waren blij dat we na 1 jaar huren toch nog een welkomstmoment konden organiseren in de Kruiswegstraat, Hugo Verrieststraat en de Joseph Vandeveldestraat.



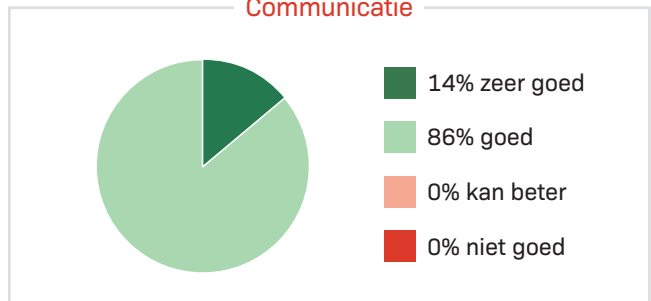
H. Bevraging samenwerking Groep Ubuntu x 8K

Zoals elk jaar wilden wij een partner bevragen over de samenwerking. Dit jaar was dat Groep Ubuntu x 8K.

Voldoende op de hoogte van werking EH



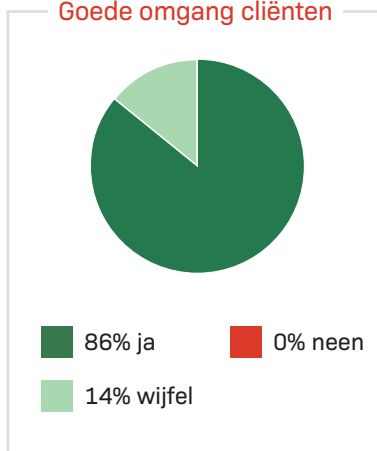
Communicatie



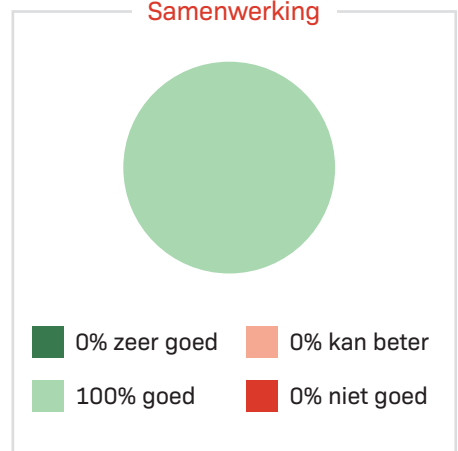
Goed bereikbaar/toegankelijk



Goede omgang cliënten



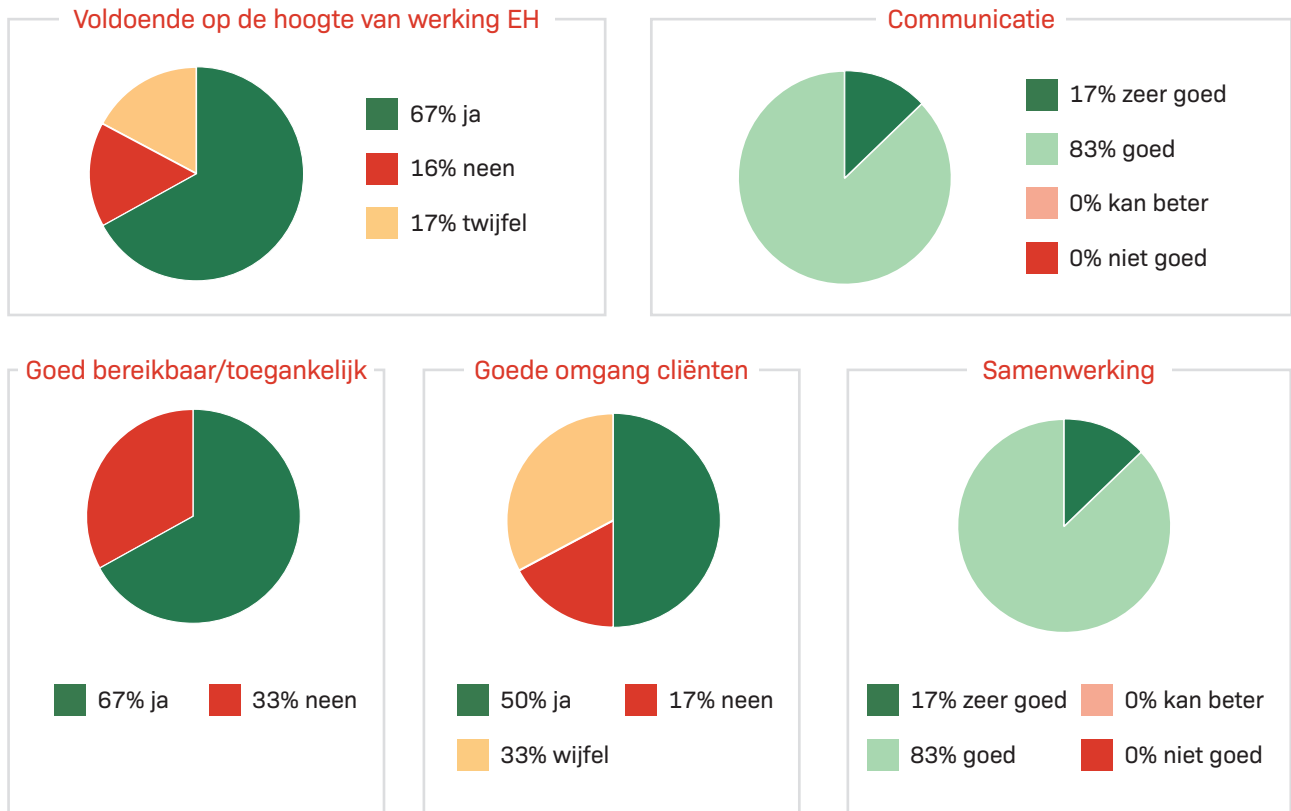
Samenwerking



Actie Eigen Haard: We zijn blij om te zien dat de medewerkers van Ubuntu x 8k over het algemeen tevreden zijn over de samenwerking met Eigen Haard

I. Tevredenheid samenwerking OCMW Zwevegem

Deze bevraging voerden we in 2020 ook al eens uit. Er was toen onvoldoende respons. Daarom voerden wij de deze nogmaals uit in 2021.



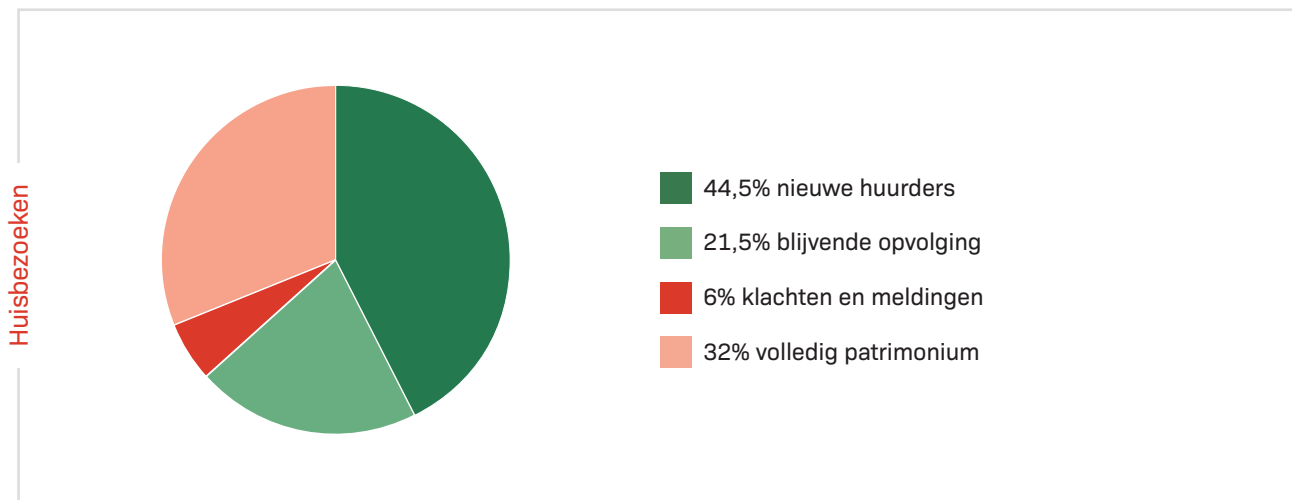
Actie Eigen Haard: De punten waar de medewerkers nog vragen over hadden, werden aan hen verduidelijkt. Dit was vooral in het kader van de bereikbaarheid.

Consulteren/adviseren

A. Bewonersvergadering Robecynplein

Naar aanleiding van een inbraak in de ondergrondse garage, nam Eigen Haard het initiatief om een bewonersvergadering te organiseren. Dit zowel voor de huurders van Eigen Haard als voor de huurders van Wonen Regio Kortrijk. De bedoeling van de vergadering was om te luisteren naar de bewoners hun bezorgdheden en naar hun verwachtingen.

Huisbezoeken



Coronacrisis

Door de aanhoudende coronacrisis werden ook in 2021 minder huisbezoeken uitgevoerd in vergelijking met andere jaren.



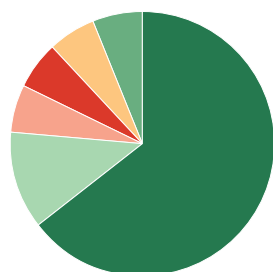
278

HUURDERS
WERDEN BEZOCHT

Samenwerking OCMW, CAW en Anzoh



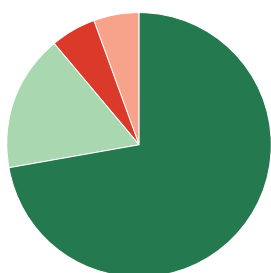
Dossiers per gemeente



- 61% Zwevegem (11)
- 11% Sint-Denijs (2)
- 5,6% Moen (1)
- 5,6% Kerkhove (1)

- 5,6% Bellegem (1)
- 5,6% Spiere (1)
- 5,6% Helkijn (1)

Opvolging door




- 72% OCMW
- 17% CAW
- 5,5% Zowel OCMW & CAW
- 5,5% geen tussenkomst

Het OCMW volgde **13 van deze dossiers** verder op. Het CAW nam **3 dossiers** voor haar rekening. Er werd 1 dossier door beiden opgevolgd en **1 dossier** kon opgelost worden zonder tussenkomst. Vorig jaar werden er geen dossier opgenomen door Anzoh.

Ondanks verschillende pogingen van Eigen Haard en OCMW en CAW werden er in dit kader **4 huurovereenkomsten** beëindigd. Deze dossiers werden al aangemeld bij de diensten in 2020.

Klachten en meldingen



Klachten per gemeente


Gemeente	Aantal
Zwevegem	4
Bellegem	0
Otegem	1
Sint-Denijs	0
Moen	1
Kerkhove	0
Kaster	0
Spiere	0
Helkijn	2



OPGELOSTE KLACHTEN

De 8 afgehandelde klachten werden opgelost door

- Het uitvoeren van huisbezoeken
- Brieven
- Gesprekken met klagers en (mogelijke) veroorzakers
- Contacten met wijkagenten
- Intern onderzoek
- Correcte communicatie naar klager/Vlaamse Ombudsdienst



Naast de geregistreerde klachten, worden er ook allerhande meldingen opgevolgd door de sociale dienst. In 2021 werden **27 meldingen** behandeld.

⑩ FINANCIËLE CIJFERS

1. Resultaat van het boekjaar

	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat v/h boekjaar	1.006.026,55	1.123.059,29	1.858.793,05	537.175,45	1.588.936,33

2. Samenstellende delen van de balans

2.1. Activa

	Einde boekjaar 2020	Einde boekjaar 2021	Vershil
Materiële vaste activa	62.302.724,30	69.313.304,52	+ 7.010.580,22
Financiële vaste activa	1.000,00	1.000,00	0,00
Vlottende activa	17.733.216,59	18.641.097,25	+ 907.880,66
Totaal	80.036.940,89	87.955.401,77	+ 7.918.460,88

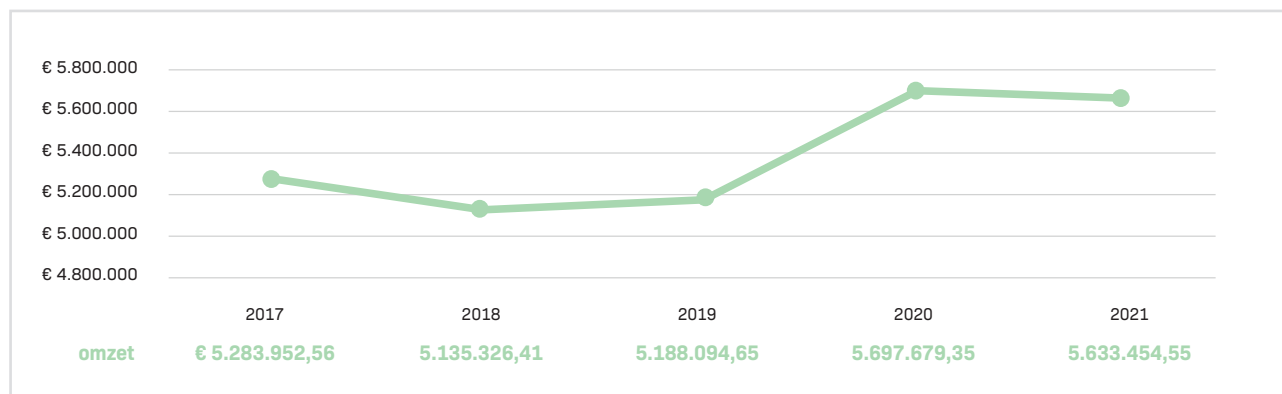
	2017	2018	2019	2020	2021
Gewone R/C VMSW	8.472.582,86	9.040.864,84	10.833.471,27	12.967.491,05	11.751.534,36
Termijnrekening VMSW	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	5.000.000,00
Eigen rekeningen	335.910,03	342.810,94	169.132,28	536.108,15	660.801,69
Totaal	11.808.492,89	12.383.675,78	14.002.603,55	16.503.599,20	17.412.336,05
Huurwaarborgen VMSW	843.308,05	853.763,93	855.589,58	888.501,32	883.318,38

2.2. Passiva

	Einde boekjaar 2020	Einde boekjaar 2021	Vershil
Eigen vermogen	24.066.217,35	25.754.401,73	+ 1.688.184,38
Voorzieningen	1.744.925,70	1.041.442,20	- 703.483,50
Uitgestelde belast.	150.857,32	156.280,99	+ 5.423,67
Schulden > 1 jaar	50.964.306,61	56.843.809,73	+ 5.879.503,12
Schulden < 1 jaar	2.912.197,21	3.940.017,58	+ 1.027.820,37
Overlopende rek.	198.436,70	219.449,54	+ 21.012,84
Totaal	80.036.940,89	87.955.401,77	+ 7.918.460,88

3. Resultatenrekening – de belangrijkste posten

3.1. Bedrijfsopbrengsten



3.2. Bedrijfskosten

	2017	2018	2019	2020	2021
Kantoor- & administratiekosten	99.510,57	133.968,06	110.815,42	127.475,43	185.734,41
Onderhoud en herstellingen	877.049,26	822.157,83	683.660,64	667.958,05	723.629,09
Brandverzekeringen	34.698,40	35.664,85	38.981,32	48.048,44	49.299,25
Beheersvergoeding VMSW	45.647,59	92.226,80	59.099,67	210.692,42	68.208,61
Personeelskosten	910.890,04	948.358,33	981.660,46	1.035.380,97	871.644,59
Afschrijvingen	1.686.830,63	1.715.907,66	1.748.216,69	1.900.483,79	1.879.443,29
Onroer. voorheffing te betalen	321.386,15	323.727,23	325.599,39	354.262,23	368.038,07

3.3. Financiële opbrengsten

	Einde boekjaar 2020	Einde boekjaar 2021	Vershil
Financiële opbrengsten	637.529,01	738.310,52	+ 100.781,51

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

3.4. Financiële kosten

	Einde boekjaar 2020	Einde boekjaar 2021	Vershil
Financiële kosten	1.136.874,43	1.199.726,48	+ 62.852,05

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

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2021

Naam van uw maatschappij

Eigen Haard cv

Naam van de klachtenbehandelaar

Elena Delbeke

E-mailadres van de klachtenbehandelaar

elena.delbeke@eigenhaardzwevegem.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	8
Aantal ontvankelijke klachten	8
Aantal (deels) gegronde klachten	8
Aantal (deels) opgeloste klachten	8

2. Klachtenbeeld 2021

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2021.

De helft (4) van de behandelde klachten hadden betrekking op leefbaarheid. De andere helft (4) waren administratieve klachten.

De klachten m.b.t. leefbaarheid werden opgelost door o.a. het uitvoeren van huisbezoeken, brieven, gesprekken met klager & veroorzaker, contacten met wijkagent, ...

De administratieve klachten werden opgelost door o.a. intern onderzoek, correcte communicatie naar klager/ Vlaamse Ombudsdienst, ...

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

- Huisbezoeken
- Versturen van brieven naar klagers en (mogelijke) veroorzakers
- Telefonische contacten met klagers en (mogelijke) veroorzakers
- Samenwerkingsverband met OCMW en CAW
- Tussenkoms Vlaamse Ombudsdienst
- Klachten, betrekkelijk tot niet nakomen v/d huurdersverplichtingen, die niet tot een oplossing worden gebracht via al deze mogelijkheden, kunnen leiden tot een procedure voor het Vredegerecht.

Hierdoor zijn er 8 van de 8 klachten opgelost:

1. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast en gedrag van zijn bovenbuur.
Klacht werd opgelost door bevraging bij buren en contacten met de wijkagent.
2. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van de buren.
Klacht werd opgelost door brief, huisbezoek bij veroorzaker en contact wijkagent.
3. Klacht gaat over schrapping van de wachtlijst als kandidaat. Volgens huurder onterechte schrapping.
Klacht opgelost door het ongedaan maken van de schrapping (beslissing RvB) en communicatie naar klager.
4. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast afkomstig van 5 honden.
Klacht opgelost door contacten wijkagent en gesprek op kantoor.
5. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over pesterijen door buur.
Klacht opgelost door onderling gesprek buren, na telefonisch contact Eigen Haard met beide partijen.
6. Klacht gaat over aankoop woning. Huurder klaagt over de lange duur van procedure 'aankoop sociale woning'.
Klacht opgelost door correcte informatie door te geven naar Vlaamse Ombudsdienst.
7. Klacht gaat over herberekening huishuur. Huurder klaagt dat we huishuur niet kunnen herberekenen.
Klacht opgelost door een tweede herberekening door andere collega (ook geen wijziging in huishuur) en brief naar huurder.
8. Klacht gaat over laattijdige terugbetaling huishuur. Huurder klaagt dat we teveel betaalde huishuur te laat terugbetaalden.
Klacht opgelost.

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

Klachten m.b.t. burengeschillen volgen we nog op, maar in 2022 registeren we uitsluitend de administratieve klachten.

In de huurderskrant van januari 2022 informeren we de huurders over wie hun wijkinspecteur is en hoe hij/zij het best te bereiken is bij problemen of overlast. We verduidelijken ook de klachtenprocedure op onze website.

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

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

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

Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 03/02/2016 onder nummer 16018288 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk overeenkomstig artikel 3 van haar statuten.

Artikel 3 bepaalt dat de vennootschap als doel heeft:

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

Op de zitting van de Raad van Bestuur van 19/05/2022 hebben de leden vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De Raad van Bestuur dd 19/05/2022

Nele Roobrouck
Voorzitter Eigen Haard cv

Eigen Haard cv
Kortrijkstraat 117
8550 Zwevegem
BE0405.412.092

JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan
opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 13/06/2022

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2021 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

1. Commentaar bij de jaarrekening

De kerncijfers per 31/12/2021 kunnen als volgt vergeleken worden met die per 31/12/2020:

Resultatenrekening	31/12/2021	31/12/2020	Verschil (EUR)	Verschil (%)
Omzet	5.633.454,55	5.697.679,35	-64.224,80	-1,13
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	207.057,92	150.148,06	56.909,86	37,90
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	161.532,72	145.324,30	16.208,42	11,15
Handelsgoederen (-)	17.910,76	14.334,96	3.575,80	24,94
Diensten en diverse goederen (-)	1.295.659,46	1.331.343,25	-35.683,79	-2,68
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	871.644,59	1.035.380,97	-163.736,38	-15,81
Afschrijvingen (-)	1.879.443,29	1.900.483,79	-21.040,50	-1,11
Waardeverminderingen (-)	2.104,80	761,27	1.343,53	176,49
Voorzieningen (-)	-703.483,50	100.019,77	-803.503,27	-803,34
Andere bedrijfskosten (-)	547.503,71	520.869,11	26.634,60	5,11
Niet-recurrente bedrijfskosten (-)	0,00	141,34	-141,34	-100,00
Bedrijfswinst	2.091.262,08	1.089.817,25	1.001.444,83	91,89
Financiële opbrengsten	738.310,52	637.529,01	100.781,51	15,81
Financiële kosten (-)	1.199.726,48	1.136.874,43	62.852,05	5,53
Winst (verlies) van het boekjaar	1.629.846,12	590.471,83	1.039.374,29	176,02
Mutatie uitgestelde belastingen	4.770,13	4.947,01	-176,88	-3,58
Belastingen (-)	75.024,15	60.024,15	15.000,00	24,99
Regularisering van belastingen	29.344,23	1.780,76	27.563,47	1.547,85
Winst (verlies) na belasting	1.588.936,33	537.175,45	1.051.760,88	195,79

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn ook dit boekjaar laag omwille van de verkoop van slechts 1 huurwoning.

Balans	31/12/2021	31/12/2020	Vershil (EUR)	Vershil (%)
Vaste activa	69.314.304,52	62.303.724,30	7.010.580,22	11,25
Voorraden	6.454,70	10.955,28	-4.500,58	-41,08
Vorderingen < 1 jaar	104.806,66	126.257,37	-21.450,71	-16,99
Geldbeleggingen en liquide middelen	18.295.654,43	17.392.100,52	903.553,91	5,20
Overlopende rekeningen	234.181,46	203.903,42	30.278,04	14,85
Activa	87.955.401,77	80.036.940,89	7.918.460,88	9,89
Eigen vermogen	25.754.401,73	24.066.217,35	1.688.184,38	7,01
Voorzieningen en uitgestelde belast.	1.197.723,19	1.895.783,02	-698.059,83	-36,82
Schulden > 1 jaar	56.843.809,73	50.964.306,61	5.879.503,12	11,54
Schulden < 1 jaar	3.940.017,58	2.912.197,21	1.027.820,37	35,29
Overlopende rekeningen	219.449,54	198.436,70	21.012,84	10,59
Passiva	87.955.401,77	80.036.940,89	7.918.460,88	9,89

2. Verwerking van het resultaat

	31/12/2021	31/12/2020	Vershil (EUR)	Vershil (%)
Te bestemmen winstsaldo:				
te bestemmen winst v/h boekjaar	1.588.936,33	537.175,45	1.051.760,88	195,79
Toevoeging aan het eigen vermogen:				
aan de overige reserves	1.588.293,79	536.532,91	1.051.760,88	196,03
Uit te keren winst:				
vergoeding van de inbreng	642,54	642,54		

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans op 24.066.217,35 wijziging van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 25.754.401,73 EUR.

3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

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

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

Er vonden na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2021 zouden kunnen beïnvloeden.

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

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Nihil.

7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

8. Korte beschrijving van de activiteiten

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

9. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels

De toegepaste waarderingsregels bij de afsluiting van de jaarrekening wijken af van de waarderingsregels die in het vorig boekjaar werden toegepast en dit omwille van een nieuw Ministerieel Besluit dd 15/12/2020.

De inhoud van dit nieuw MB wordt uitvoerig toegelicht in de jaarrekening met aanduiding van de impact van de wijzigingen op het resultaat van het boekjaar.

10. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

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

11 Belangenconflict

In de loop van het boekjaar per 31/12/2021 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

Nihil.

13. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten

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

14. Verwerving van aandelen van de moedervernootschap of door een dochtervennootschap

Nihil.

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

Te Zwevegem op 19/05/2022



Nele Roodbrouck
Voorzitter



Eigen Haard
Kortrijkstraat 117
8550 Zwevegem

056 76 06 66

info@eigenhaardzwevegem.be
www.eigenhaardzwevegem.be