



Jaarverslag 2017

S.H.M. Ninove-Welzijn C.V.B.A

Acaciastraat 1, 9400 Ninove | Tel.: 054/31 86 66 | Fax: 054/32 78 31 | info@ninovewelzijn.be | www.ninovewelzijn.be

Inhoudstafel

Deel 1: Administratief luik

1.	Organisatie	5
1.1.	Aandeelhouders	5
1.2.	Raad van Bestuur	5
1.3.	Personeel	6
1.4.	Aanstelling boekhoudkantoor	6
1.5.	Commissaris – bedrijfsrevisor	6
1.6.	Toeziethouder	6
2.	Patrimoniumbeheer	6
2.1.	Woningpatrimonium per gemeente	6
2.1.1	Woningpatrimonium Ninove op 31/12/2017	7
2.2.	Aantal verhuurde wooneenheden per gemeente	8
2.2.1.	Ninove	8
2.2.2	Zottegem	8
2.3.	Verhuurde afzonderlijke garageboxen	8
2.4.	Einde huurcontracten	8
2.5.	Uitgevoerde herstellingen	9
2.6.	Onderhoud centrale verwarming	9
2.7.	Woningkwaliteit	9
3.	Projecten	10
3.1.	Projecten opgeleverd in 2017	10
3.1.1.	Renovaties	10
3.1.2	Nieuwbouwprojecten	10
3.2.	Projecten in uitvoering	10
3.2.1.	Renovatie	10
3.2.2	Nieuwbouw	10
3.3.	Projecten die in 2018 aanbesteed worden	11
3.3.1.	Renovatie	11
3.3.2	Nieuwbouw	11
3.4.	Voorontwerpen	12
4.	Verkopen en aankopen	13
4.1.	Verkoop van niet – verhuurbare woningen	13
4.2.	Aankoop percelen en woningen	13
5.	Kandidaat-huurders	14
5.1.	Kandidaat-huurders op 31/12/2017 – volgens woonplaats	14
5.2.	Leeftijdscategorie van kandidaat-huurder	14
5.3.	Nationaliteit van Kandidaat-huurders	14
5.4.	Gezinssamenstelling van kandidaat-huurders	15
5.5.	Toewijzingen	15
5.6.	Actualisatie	15
6.	Huurders	16
6.1.	Gezinssamenstelling	16
6.2.	Personen ten laste	16
6.3.	Leeftijd Huurders	17
6.4.	Nationaliteit	17
6.5.	Overlegmomenten	17
6.6.	Bewonerscontacten en huurdersbegeleiding	18
6.7.	Huurprijzen	19
6.8.	Domiciliefraude	20
7.	Klachten	21

Deel 2: Financieel luik	22
-------------------------	----

Voorwoord

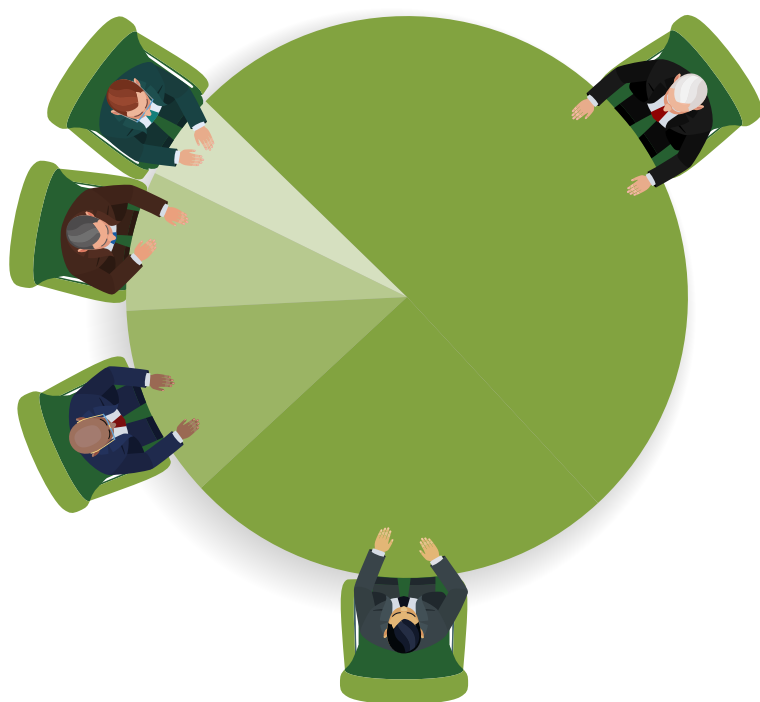
Uit het jaarverslag 2017 blijkt duidelijk dat de inhaalbeweging die Ninove-Welzijn eerder heeft ingezet op het vlak van nieuwbouw op kruissnelheid is gekomen. Deze tendens zal zich ook in de komende jaren onverkort verderzetten.

In dit jaarverslag vindt u tevens alle relevante en verplichte gegevensverstrekking die u mogelijk maken een gedetailleerd inzicht te verwerven over verschillende kerncijfers die de werking karakteriseren en kwantificeren.

In 2017 werden eens te meer de nodige inspanningen gedaan om alle bij de maatschappij betrokken partijen en stakeholders continu te bevragen, te informeren en te motiveren om zoveel mogelijk aan onze werking en evolutie te participeren. De respons van elk van deze geledingen was trouwens uitstekend. Van deze gelegenheid wil ik ook gebruik maken om de leden van de Raad van Bestuur te bedanken voor hun betrokkenheid, evenwichtige adviezen en beslissingskracht.

Tot slot wil ik mijn dank en grote appreciatie betuigen aan alle medewerkers voor hun onvoorwaardelijke loyaliteit en hun onverdroten inzet om de werking verder te verfijnen en te optimaliseren.

Leentje Cornelis



Deel 1: Administratief luik

1. ORGANISATIE

1.1. Aandeelhouders

Stad Ninove	4.295 aandelen
Provincie Oost-Vlaanderen	2.800 aandelen
Vlaams Gewest	2.800 aandelen
Jannick Violon	910 aandelen
Fons Schoreel	300 aandelen
Luc D' Herde	110 aandelen
Stad Zottegem	100 aandelen
Freddy Van Eeckhout	60 aandelen
De Bodt	50 aandelen
Roux	30 aandelen
Jean-Paul Schepens	10 aandelen
De Decker	10 aandelen
Van Belle	10 aandelen
Clara Van Holder	5 aandelen
De Mol	5 aandelen
Erfgenamen Vireille	5 aandelen

TOTAAL	11.500 aandelen
--------	-----------------

1.2. Raad van Bestuur

Naam	Functie	Afgevaardigd door
Stijn Vermassen	Voorzitter	Stad Ninove
Alain Triest	Ondervoorzitter	Stad Ninove
Jan Callebaut	Bestuurder	Stad Ninove
Dirk Vanderpoorten	Bestuurder	Stad Ninove
Fons Schorreel	Bestuurder	Stad Ninove
Bart Blommaert	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen
Jean-Paul Schepens	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Luc D'herde	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Jannick Violon	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Freddy Van Eeckhout	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Clara Van Holder	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder

In 2017 was er 10 x een vergadering met de Raad van Bestuur op volgende data: 25/01, 22/02, 22/03, 19/04, 03/05, 21/06, 20/09, 30/10, 15/11, 20/12

1.3. Personeel

In de loop van 2017 stonden onderstaande personen op de loonlijst van Ninove-Welzijn:

Naam	Functie	Soort tewerkstelling	Opmerking
Leentje Cornelis	Directeur	5/5	
Mark Van Bos	Boekhouder	4/5 (landingsloopbaan sinds 01/12/2014) 3/5 van 01/06/2017 t.e.m. 30/09/2017	Ziek sinds 01/09/2016 t.e.m. 31/05/2017
Lynn De Mey	Diensthooft technische dienst	5/5	Ziek van 13/11/2016 t.e.m. 31/12/2017
Helena Sotova	Administratief medewerker, toewijzingen	4/5 (ouderschapsverlof)	Opzegperiode t.e.m. 15/02/2017
Conny Thienpont	Administratief medewerker. Sinds 01/09/2016 vervanging boekhouder.	4/5	Zorgkrediet 3/5 vanaf 27/09/2016 t.e.m. 31/12/2017
Johnny De Waegeneer	Technisch medewerker	4/5 (zorgkrediet)	Ziek vanaf 20/03/2017-31/12/2017
Michel Waegemans	Technisch medewerker	4/5 (landingsloopbaan sinds 01/07/2014)	
Praet Jo	Tijdelijke technisch medewerker	4/5	Periode: 12/07- 30/09/2017
Martial D'Hondt	Technisch medewerker	5/5	Arbeidsongeval sinds 18/02/2014 t.e.m. 31/03/2017
Haelterman Hans	Technisch medewerker	5/5	Periode 01/09-05/10/2017
Blondeel Diane	Technisch medewerker	5/5	Uitzendkracht mei-juni
Christine Souffriau	Poetsvrouw	2/5	
Waeytens Lisa	Jobstudent	1/5	Periode 19/01-24/01/2017
Peckstadt Sarah	Jobstudent	1/5	Periode 19/01-24/01/2017
Coppens Lieslotte	Jobstudent	2/5	Periode 16/02- 31/12/2017
Bare Sofie	Jobstudent	2/5	Periode 08/09- 31/12/2017
De Kock Laura	Administratief medewerker/sociaal assistent	2/5	Periode 01/06-31/12/2017
Pools Ilona	Frontoffice medewerker/ huurbegeleider/onthaal	5/5	Periode 27/02-31/12/2017
D'Herde Sara	Bouwkundig-technisch medewerker	5/5	Van 16/01- 31/12/2017
Heireman Annelien	Frontoffice medewerker/ huurbegeleider	5/5	Van 03/02-31/12/2017 Zwangerschapsverlof van 20/06 t.e.m. 25/09/2017

1.4. Aanstelling boekhoudkantoor

In de Raad van Bestuur van 16/11/2016 werd het boekhoudkantoor Lauwers uit Ronse aangesteld. Het boekhoudkantoor bleef ook in de loop van 2017 aangesteld.

1.5. Commissaris - Bedrijfsrevisor

Burgerlijke B.V.B.A J.B. RONSE De CRAENE & C°, vertegenwoordigd door dhr. Jean-Benoit RONSE DE CRAENE

1.6. Toezichthouder (agentschap Inspectie RWO)

Agentschap Inspectie RWO

2.PATRIMONIUMBEHEER

2.1. Woningpatrimonium per gemeente

Op 31 december 2017 heeft SHM Ninove Welzijn in de steden Ninove en Zottegem 748 wooneenheden beschikbaar, waarvan ééngezinswoningen en appartementen.

2.1.1. WONINGPATRIMONIUM NINOVE WELZIJN OP 31/12/2017

Gemeente	Aantal wooneenheden Op 31/12/17			Aantal verhuurde wooneenheden op 31/12/17		
	Woning	Appartement	Totaal	Woning	Appartement	Totaal
Ninove - Achturenwijk	5	36	41	5	36	41
Ninove - Pollarewijk	114	0	114	75	0	75
Ninove- Niepersveld	19	0	19	19	0	19
Ninove - Groeneweg	158	33	191	157	33	190
Ninove - Berkenhof	26	0	26	0	0	0
Ninove - Bleekstraat	3	5	8	3	5	8
Ninove - Koepoort	0	24	24	0	24	24
Ninove - Witherenstraat	0	45	45	0	45	45
Ninove - Doornwijk	0	52	52	0	52	52
Appelterre - Meuleveld	84	44	128	83	44	127
Okegem - Eversem	35	0	35	33	0	33
Okegem - 't Fonteintje	6	0	6	6	0	6
Zottegem	43	16	59	41	16	57
	493	255	748	422	255	677

Pollarewijk:

33 panden in leegstand omwille van vervangingsbouw (FASE 1)

4 panden verkocht in december 2017 - pas in 2018 uit beheer

1 pand aangekocht in september 2017 - wordt in 2018 verhuurd buiten sociaal huurstelsel (VBSH cat. 3)

1 pand verhuurd buiten sociaal huurstelsel (VBSH cat. 3)

Groeneweg:

1 pand wordt verkocht in 2018

Berkenhof:

26 panden zijn begin 2017 gesloopt omwille van vervangingsbouw

Appelterre:

1 pand in december in renovatie (1 maand) bij wisselende huurders

Okegem:

2 panden verhuurd buiten sociaal huurstelsel (VBSH cat. 3)

Zottegem:

2 panden verhuurd buiten sociaal huurstelsel aan psychiatrische instelling Velzeke

2.2. Aantal verhuurde wooneenheden per gemeente

2.3.1. NINOVE

Éengezinswoningen	
Woningen met 1 slaapkamer	16
Woningen met 2 slaapkamers	23
Woningen met 3 slaapkamers	305
Woningen met 4 slaapkamers	37
TOTAAL	381

Appartementen	
Appartementen met 1 slaapkamer	57
Appartementen met 2 slaapkamers	151
Appartementen met 3 slaapkamers	21
Appartementen met 4 slaapkamers	10
TOTAAL	239

2.3.2. ZOTTEGEM

Éengezinswoningen	
Woningen met 3 slaapkamers	37
Woningen met 4 slaapkamers	4
TOTAAL	41

Appartementen	
Appartementen met 1 slaapkamer	8
Appartementen met 2 slaapkamers	6
Appartementen met 3 slaapkamers	2
TOTAAL	16

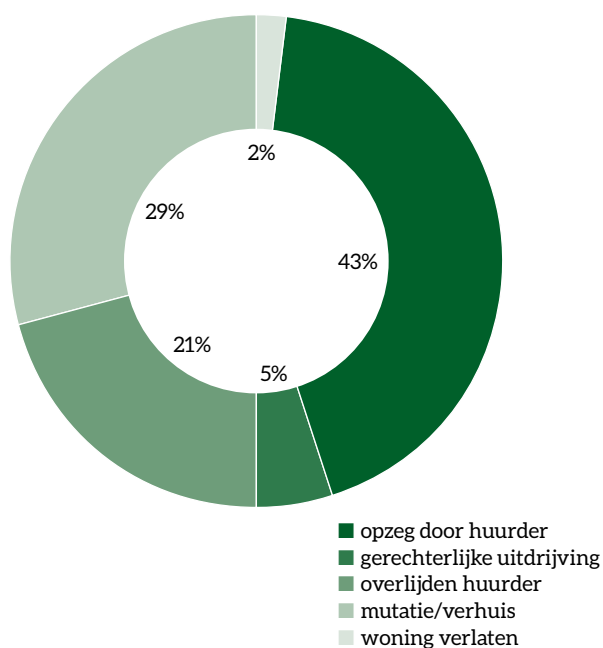
2.3. Verhuurde afzonderlijke garageboxen

Ninove - wijk "Groeneweg	90
Ninove - wijk "Pollarewijk"	26
Velzeke - wijk "Lippenhove	7
TOTAAL aantal garages	123

2.4. Einde huurcontracten

In 2017 werden er 42 huurcontracten beëindigd.

Waarvan opzeg door huurder	2
Door overlijden bewoner	9
Mutatie/verhuis n.a.v. rationele bezetting, verkoop woning...	12
Waarvan woning verlaten	1



2.5. Uitgevoerde herstellingen

Er zijn 478 werkbonnen opgemaakt in 2017.

Door Ninove Welzijn uitgevoerd	373
Michel	229
Hans	35
Johnny	109

Door derden (andere aannemers met uitzondering van Cofely services)	
De Jonghe (elektriciteit)	42
T&S Cabling (elektriciteit)	11
De Vos (dakwerken)	35
Du Mongh (groenonderhoud)	3 (+ vaste plaatsen)
Rono (opritten)	4
VDE (renovatie)	10



2.6. Onderhoudscontract centrale verwarming

Sinds 01 januari 2016 loopt het onderhoudscontract met Cofely Services. Deze aanbesteding gebeurde samen met de collega's van Dewaco - Werkerswelzijn. Onze voorwaarden in het bestek werden scherper geformuleerd zodat er meer duidelijkheid is en alles beter kan opgevolgd worden in het geval van afwijkingen.

Eind 2017 bedragen de kosten aan Cofely Services om en bij de 12 630,26 euro. De vorderingsstaat van onderhoud van 2016 werd geweigerd en werd afgehandeld in het jaar 2017 voor een bedrag van 109.854€.

2.7. Woningkwaliteit

Hoe we in 2017 verder ingezet hebben op het verbeteren van de woonkwaliteit van onze woningen kan u lezen bij punt 3 projecten”.

Er werden tevens 18 conformiteitsattesten afgeleverd bij de nieuw verhuurde woningen waarvan 2 voor CAW. De nieuwbouwwoningen werden niet bezocht gezien deze volledig voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

3.PROJECTEN

3.1. Projecten opgeleverd in 2017

3.1.1. RENOVATIES

Er werden geen renovatieprojecten opgeleverd in het jaar 2017.

3.1.2. NIEUWBOUWPROJECTEN

Sloop 26 bungalows, wijk Berkenhof in Ninove

Ontwerper : Filip De Mulder

Aanvangsdatum : 19 december 2016

Uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen

Aannemer : Aclagro NV

Bestelbedrag : 154.433,00 euro

3.2.Projecten in uitvoering

3.2.1.RENOVATIE

Vernieuwen CV – ketels in Groeneweg, Pollarewijk en Lippenhove (Ninove en Zottegem)

Incl. isoleren van 43 daken Pollarewijk (Ninove)

Ontwerper : Studiebureau Micconsult

Aanvangsdatum : 7 september 2015

Uitvoeringstermijn : 300 werkdagen

Aannemer : A.G. Thermo Service

Bestelbedrag : 871.230,00 € incl BTW (raming)

3.2.2. NIEUWBOUW

Ninove, bouw 15 appartementen in Witherenstraat (fase IIb)

Ontwerper : OSK-AR architecten, Dilbeek

Aanvangsdatum : 2 oktober 2017

Uitvoeringstermijn : 520 kalenderdagen

Aannemer : Damman

Bestelbedrag : 1.671.586,73 euro



3.3. Projecten in opmaak die in 2018 aanbesteed worden

3.3.1.RENOVATIE

- Aanstellen van een ontwerper voor het vernieuwen van het buitenschrijnwerk in de wijken Lippenhove, Groeneweg, wijk Eversem (3 bungalows) en Fonteinstraat.
- Isoleren van de daken in de wijk Lippenhove.
- Aanstellen van een ontwerper voor gevelbekleding, daken en vochtproblematiek in de wijk Meuleveld.
- Vernieuwen CV – ketels, vloeren, binnendeuren, badkamers en keukens van 3 bungalows in wijk Eversem.

3.3.2.NIEUWBOUW

Nieuwbouw van 37 sociale wooneenheden (vervangingsbouw), wijk Berkenhof in Ninove

Ontwerper : Filip De Mulder, Wemmel

Aanvangsdatum : 12 maart 2018

Uitvoeringstermijn : 580 kalenderdagen

Aannemer : Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert

Bestelbedrag : 4.658.609,06 euro



Ninove, sloop van 59 woningen en bouw van 98 woningen in Pollarewijk (fase 1)

Architecten: 2 DVW, Antwerpen



Denderwindeke, bouw van 36 assistentiefats

Architect: PSK architecten, Tienen



3.4.Voorontwerpen

3.4.1. OKEGEM, WIJK EVERSEM

Architect: Jean-Henri Fransman



3.4.2.DE TWIJNDERIJ



Architect: Osk-ar architecten Dilbeek

4. VERKOPEN & AANKOPEN

4.1. Verkoop van niet - verhuurbare woningen

- Vooruitgangstraat 31 – 9400 Ninove: 140.580 euro
- Pollarestraat 109 – 9400 Ninove: 132.000 euro
- Arbeidstraat 11 en 25 – 9400 Ninove: samen 254.984,62 euro

4.2. Aankoop percelen en woningen

- aankoopbelofte WUG Dwarsstraat – Denderhoutem (Haaltert) ten bedrage van € 476.100,00.
- compromis getekend voor Polderbaan in 2017 voor de aankoop 8 nieuwbouwappartementen en 5 autostaanplaatsen ten bedrage van 1.645.270,55 euro



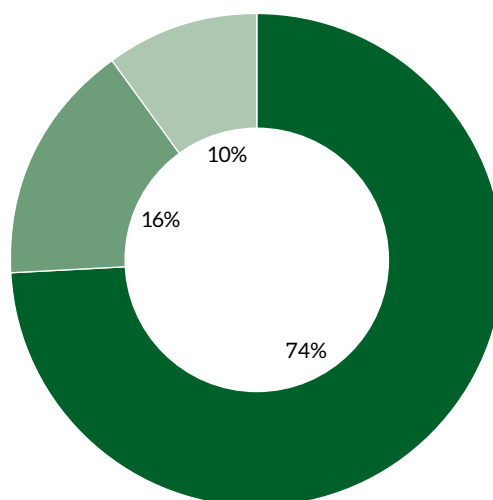
5. KANDIDAAT – HUURDERS

5.1. Kandidaat – huurders op 31/12/2017 – volgens woonplaats

Woonplaats	Kandidaten
Ninove	440
Zottegem	58
Andere	99

TOTAAL	597
---------------	------------

■ Ninove
■ Zottegem
■ Andere

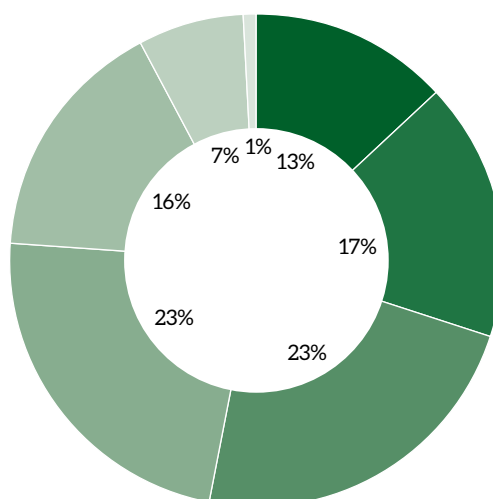


5.2. Leeftijdscategorie van kandidaat – huurders

Leeftijd	Kandidaten
< 20	5
21-30	96
31-40	137
41-50	136
51-60	102
61-70	78
>70	43

TOTAAL	597
---------------	------------

■ < 20
■ 21-30
■ 31-40
■ 41-50
■ 51-60
■ 61-70
■ > 70

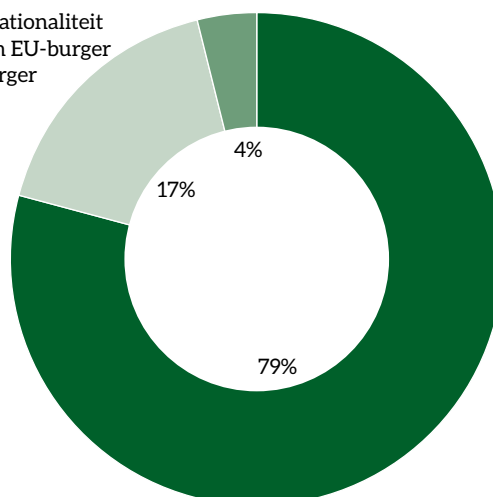


5.3. Nationaliteit van kandidaat – huurders

Nationaliteit	Kandidaten
Belgische nationaliteit	470
Niet-Belg en EU – burger	25
Niet EU-burger	102

TOTAAL	597
---------------	------------

■ Belgische nationaliteit
■ Niet Belg en EU-burger
■ Niet EU-burger

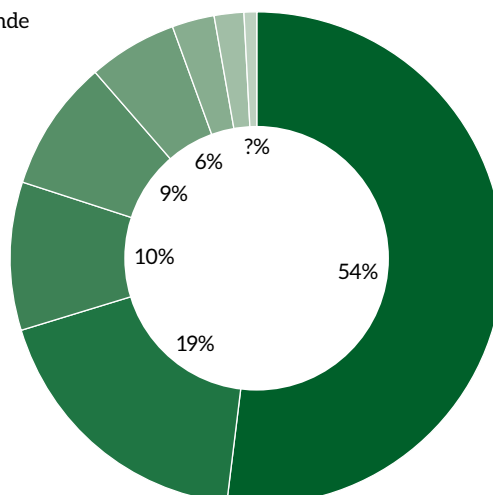


5.4. Gezinssamenstelling van kandidaat-huurders

Gezinssamenstelling	Aantal
Alleenstaande	321
2 personen	112
3 personen	59
4 personen	52
5 personen	35
6 personen	9
7 personen	8
8 personen	0
9 personen en meer	1

TOTAAL	597
---------------	------------

- Alleenstaande
- 2 personen
- 3 personen
- 4 personen
- 5 personen
- 6 personen
- 7 personen
- 8 personen
- 9 personen en meer



5.5. Toewijzingen

In de loop van het jaar 2017 werden er 46 woningen toegewezen

43 Woningen binnen sociaal huurstelsel

3 woningen buiten sociaal huurstelsel

5.6. Actualisatie

In 2017 was er actualisatie.

Elke kandidaat-huurder die was ingeschreven op 31/12/2016 werd opnieuw aangeschreven.

Hieronder vindt u een overzicht van het resultaat van de behandelde dossiers:

Actualisatie ok	450
Schrapping - niet of niet tijdig gereageerd	229
Schrapping - voldoet niet aan inkomensvoorwaarden	4
Schrapping - op eigen verzoek	21
Schrapping - brief onbestelbaar	5

TOTAAL	709
---------------	------------



6. HUURDERS

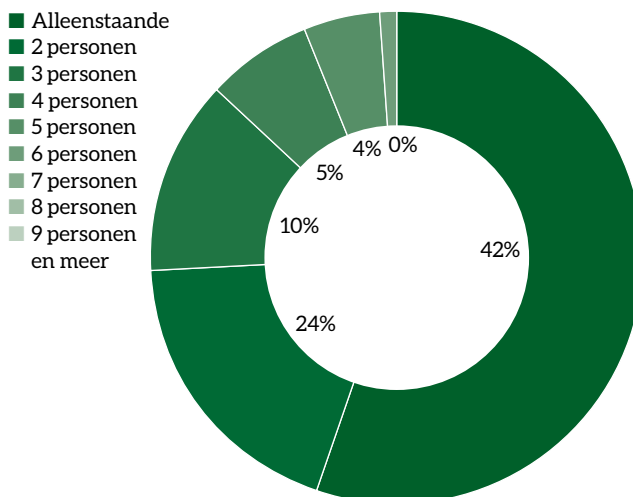
Op 31/12/2017 zijn 677 woningen verhuurd van ons patrimonium van 748 woningen.

Hieronder vindt u een overzicht van de gezinssamenstelling, de personen ten laste, de gezinstypes, de nationaliteit, de leeftijd, ... van onze bewoners.

6.1. Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal
1 persoon	283
2 personen	163
3 personen	98
4 personen	65
5 personen	36
6 personen	26
7 personen	6
8 personen	0
9 personen en meer	0

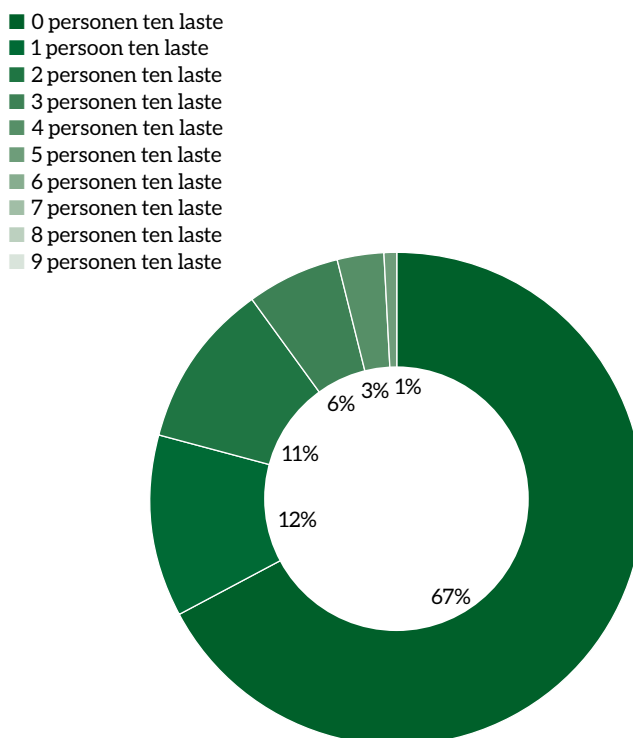
TOTAAL	677
---------------	------------



6.2. Personen ten laste

Gezinnen bestaande uit	Aantal
0 personen ten laste	454
1 persoon ten laste	81
2 personen ten laste	73
3 personen ten laste	43
4 personen ten laste	19
5 personen ten laste	7
6 personen ten laste	0
7 personen ten laste	0
8 personen ten laste	0
9 personen ten laste	0

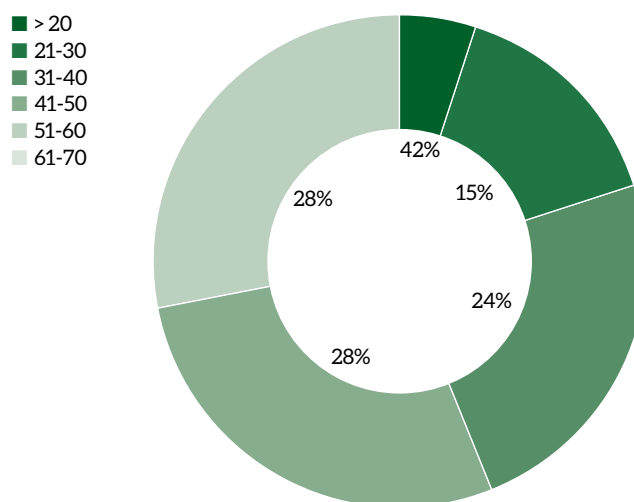
TOTAAL	677
---------------	------------



6.3. Leeftijd huurders

Leeftijd Huurders	
<20	0
21-30	27
31-40	78
41-50	129
51-60	153
61-70	151
>70	139

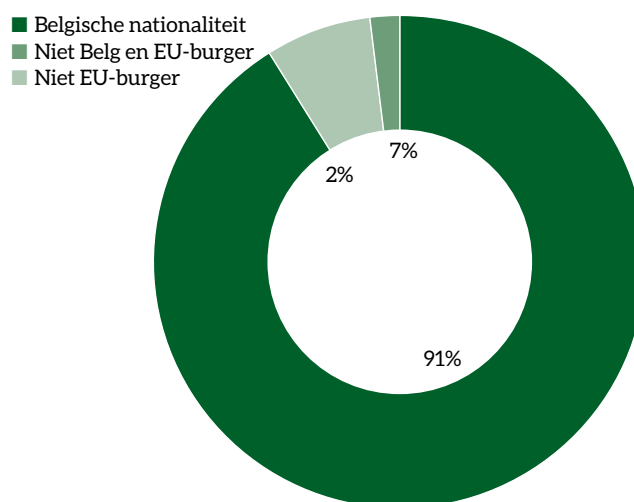
TOTAAL	677
---------------	------------



6.4. Nationaliteit

Nationaliteit Huurders	
Belgische nationaliteit	638
Niet-Belg en EU-burger	15
Niet EU-burger	24

TOTAAL	677
---------------	------------



6.5. Overlegmomenten met (welzijns)organisaties

In 2017 werd opnieuw ingezet op de samenwerking met onze stakeholders.

POLITIE (WIJKDIENST NINOVE)

Samen met de wijkagenten proberen we onze wijken leefbaar te houden. Er is samenwerking op het vlak van onderzoek naar domiciliefraude, leefbaarheidsproblemen (burenhinder, zwerfvuil, ...), ...

IN 2017 WERDEN VOLGENDE EXTRA'S UITGEVOERD:

- Controle van onze leegstaande panden/wijken, meer bepaald Berkenhof en Pollarewijk;
- We krijgen hulp van de politie in het kader van vermoedelijke drugsproblemen in enkele appartementenblokken;
- Wij krijgen de nodige tijd als eigenaar om al onze huisnummers in de woningen duidelijk zichtbaar te hangen, om een gasboete te vermijden;

BRANDWEER

Samen met de brandweer maken we huurders van appartementsblokken bewust over brandveiligheid. In mei hebben alle bewoners van de appartementen in de Witherenstraat een brandoefening meegemaakt.

TELEDIENST VZW

Ninove Welzijn werkt samen met teledienst. Deze vzw is een vereniging waar armen het woord nemen.

CAW

Het CAW wordt ingeschakeld bij huurachterstal en leefbaarheidsproblemen. Het doel van deze preventieve woonbegeleiding is om uithuiszetting te voorkomen. De preventieve woonbegeleider zoekt samen met de huurder en verhuurder naar een oplossing om de woning te kunnen behouden. Als dat niet meer mogelijk is, probeert het CAW om dakloosheid te vermijden en zal NW naar het vredegerecht gaan.

In 2017 zijn er 11 dossiers opgestart ikv huurachterstal en/of leefbaarheidsproblemen.

OCMW' S

Met de OCMW 's in ons werkingsgebied hebben we de overeenkomst om info uit te wisselen in het kader van huurachterstallen en leefbaarheidsproblemen.

STEDEN

De medewerkers van de steden en gemeenten helpen ons om onze woningen kwaliteitsvol te houden. Daarvoor komen ze geregeld controle uitoefenen teneinde een conformiteitsattest af te sluiten. Daarnaast denken ze mee in functie van de opmaak voor een lokaal toewijzingsreglement of een doelgroepenplan. Er worden tevens afspraken gemaakt in het kader van onze nieuwbouwprojecten.

DE DORPEL VZW (SINDS 01/01/2018 VZW FIOLA)

Samen met De Dorpel vzw zijn we de trekkers geweest om een doelgroepenplan op te maken voor personen met een beperking voor de stad Ninove. De bedoeling is om enkele woningen per jaar te kunnen toewijzen aan deze doelgroep mits begeleiding vanuit de desbetreffende organisatie. Dit plan werd in de loop van 2017 goedgekeurd door de gemeenteraad en is eveneens van toepassing op andere organisaties dan enkel De Dorpel vzw.

PSYCHIATRISCHE INSTELLING VELZEKE

Sinds maart 2016 worden er 2 woningen verhuurd aan PZ Sint-Franciscus Velzeke. Het is bedoeld als trainingshuis "Terra Nova (staat voor nieuw begin, een nieuwe start)" om tegemoet komen aan de grote nood aan toeleiding naar de woningmarkt van psychisch kwetsbare mensen. Cliënten kunnen er maximum 6 maand verblijven.

Het trainingshuis is er voor personen met een gestabiliseerde psychische kwetsbaarheid, welke een concrete hulpvraag hebben naar zelfstandig functioneren, doch waarbij een tussenstap noodzakelijk is.

WERKGROEP FUNCTIE 5 VLAAMSE ARDENNEN

Samen met organisaties Similes, Beschut Wonen, PZ en andere woonactoren heeft NW deelgenomen aan de overkoepelende vergaderingen rond psychiatrische patiënten.

LOGO DENDER VZW

Via Logo Dender vzw werden workshops gegeven aan onze bewoners. Iedereen krijgt de kans om deel te nemen (dit wordt gepubliceerd in de huurderskrant en iedereen krijgt afzonderlijk een uitnodiging).

Voorts is Ninove-Welzijn lid van volgende verenigingen: SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vzw, RWO ARA, regionaal welzijnsoverleg, GECORO Ninove, ...

6.6. Bewonerscontacten & huurdersbegeleiding

HUISBEZOeken

Ninove Welzijn organiseert huisbezoeken rond technische problemen, jaarlijkse huisbezoeken, bezoeken, n.a.v. overlast en burenpromatieken, en kennismakingsbezoeken bij nieuwe verhuringen. In 2017 hebben er 156 bezoeken plaatsgevonden.

BEWONERSVERGADERINGEN

De bewonersvergaderingen in de Witherenstraat zijn in 2017 gericht op brandveiligheid. In mei hebben alle bewoners een brandoefening meegemaakt met de brandweer en werden zij geïnformeerd over brandveilig wonen in een appartementsgebouw.

KENNISMAKINGSBEZOEK + ENQUÊTE

Bij elke nieuwe huurder vindt binnen een termijn van 3 maanden na de start van het huurcontract een kennisbezoek plaats. We bevragen de huurders over hun tevredenheid van onze dienstverlening. In 2017 zijn er 29 kennismakingsbezoeken doorgegaan

ONDERHOUD

De controlebezoeken van de technische dienst kunnen in vier categorieën worden ingedeeld:

- voorcontrole werken: naar aanleiding van meldingen van huurders worden er controles uitgevoerd
- nacontrole werken: er wordt nagekeken of herstellingen goed zijn uitgevoerd
- voorcontroles bij verhuis: voorafgaand aan de plaatsbeschrijving vindt er een controle plaats. Hierbij wordt aan de vertrekkende huurder gesignaleerd welke gebreken moeten opgelost worden.
- plaatsbeschrijvingen: samen met ons worden de meterstanden genoteerd en een plaatsbeschrijving opgemaakt.

COMMUNICATIE ALGEMEEN

Bij nieuwe verhuringen krijgen de nieuwe huurders een gezamenlijke uitleg over het huurcontract alsook over de werking en personeelsleden van Ninove Welzijn.

HUURDESKRANT

De huurderskrant blijft één van de belangrijkste communicatiemiddelen van Ninove-Welzijn. In 2017 werden er 3 exemplaren afgeleverd bij onze bewoners en onze stakeholders. De kranten worden gevuld met tips en weetjes over onze wijken en projecten alsook over de wetgeving.

Ninove-Welzijn heeft een trekkersrol in het communicatieverhaal van de Oostvlaamse SHM' s. In die zin dat wij het voorstel gelanceerd hebben om een gezamenlijke huurderskrant te maken. Met een

gemeenschappelijke katern en de ruimte voor elke maatschappij om zelf eigen initiatieven aan te kondigen of uit te leggen. Uiteindelijk zijn er 10 SHM 's die mee in het verhaal gestapt zijn.

FOLDERS

De bestaande folders werden aangepast aan de wijzigingen in de wetgeving.

WEBSITE

De website is enkel gewijzigd op het vlak van projecten. Toekomstgericht willen we de mogelijkheid creëren om de kandidaat – huurders zelf hun plaats op de wachtlijst te laten opzoeken alsook alle technische problemen door te geven via digitale weg. Dit wordt verder opgenomen met onze fusiepartner.

6.7. Huurprijzen (Reëel)

Van	Tot	Aantal
99,16	129,94	0
123,95	148,73	5
148,74	173,52	20
173,53	198,31	29
198,32	223,10	67
223,11	247,89	150
247,90	272,68	69
272,69	297,47	41
297,48	322,26	42
322,27	347,05	27
347,06	371,84	27
371,85	396,63	15
396,64	421,42	16
421,43	446,21	17
446,22	470,99	19
471,00		133

TOTAAL		677
--------	--	-----

6.8. Domiciliefraude

In 2017 zijn er 11 dossiers doorgegeven aan de politie (9 Ninove en 2 Velzeke). Deze werden allemaal gecontroleerd door de wijkagenten.



7. KLACHTEN

In 2017 waren er 4 klachten vanuit de ombudsdienst. Hiervan werd 1 klacht niet ontvankelijk verklaard.

NA ACTUALISATIERONDE (2 KLACHTEN)

De toezichthoudende overheid heeft 2 klachten gegrond en ontvankelijk verklaard naar aanleiding van de actualisatieronde.

Eén kandidaat – huurder beweerde geen briefwisseling ontvangen te hebben en diende opnieuw ingeschreven te worden na onze schrapping.

De andere kandidaat – huurder diende opnieuw ingeschreven te worden omdat onze termijn voor het binnenbrengen van de gewijzigde inkomsten niet vermeld stond in de briefwisseling en we deze persoon ten onrechte geschrapt hadden.

GEURHINDER EN VERMEENDE WATEROVERLAST IN GEMEENSCHAPPELIJKE KELDER

De ombudsdienst kreeg een klacht van de bewoner op het gelijkvloers appartement met de mededeling dat hij in een onbewoonbare entiteit woont en last heeft van geurhinder en wateroverlast uit de kelder.

Onze maatschappij kon aantonen dat er een conformiteitsattest aanwezig is en dat de nodige stappen gezet werden ter voorkoming van enorme wateroverlast in de kelder. Daarnaast werd er geregeld gecontroleerd op geurhinder en uit het verslag hiervan blijkt dat de geur verdwenen is. Dit werd eveneens vastgesteld tijdens een plaatsbezoek met de ombudsman.

NIET ONDERHOUDEN WONING EN TECHNISCH PROBLEEM

Eén bewoner richtte een schrijven naar de ombudsdienst omwille van het feit dat haar woning enkele stofferige plaatsen kende. NW kon aantonen dat betrokkene op verschillende momenten hierover reeds informatie kreeg en ze dit tijdens onze opmaak van de plaatsbeschrijving niet signaleerd had.

Het technisch probleem (achterdeur die niet goed sluit) had betrokkene nog niet signaleerd bij onze maatschappij en werd meteen aangepakt nadat we dit vernomen hadden via de ombudsdienst.

DEEL II: FINANCIËEL LUIK

8. GOEDKEURING BALANS EN RESULTATENREKENING, KWIJTING AAN BESTUURDERS EN COMMISSARIS

Jaarverslag van de Raad van Bestuur dd° 10 april 2018 aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders

Geachte leden,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar 2017 afgesloten op 31 december 2017.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2017 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1.Commentaar bij de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Deze commentaar gaat uit van de balans en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening wordt opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Uit de jaarrekening blijkt:

Opbrengsten

De omzet steeg van € 2.725.878,99 naar € 2.884.538,63 vooral als gevolg van de ingebruikname van de woningen in Doornwijk.

De financiële inkomsten stegen van € 537.352,22 naar € 660.541,25 als gevolg van de intrestsubsidie FS3 leningen.

De uitzonderlijke opbrengsten stegen van € 406.500,20 naar € 541.545,47 als gevolg van de meerwaarde op verkopen van onroerende goederen t.b.v. € 520.425,06.. In 2017 werden 4 woningen verkocht.

Kosten

De kosten van diensten en diverse goederen bleven onder controle. De recurrente onderhoudskosten zijn gestegen met 14% tov 2016.

De huurachterstal van de vertrokken huurders is gestegen. Er werd in 2017 een provisie van € 22.842,76 aangelegd op de achterstallige vorderingen van de vertrokken huurders. (631/4)

De financiële kosten stegen van € 900.674,69 naar € 969.973,59 door een stijging van de intresten op de annuïteitenlening. Alsook zijn er verwijlintresten aangerekend door Bekaert Building ten bedrage van 13.334,65 EUR.

Er zijn geen uitzonderlijke kosten in 2017.

Resultaat

Het boekjaar sluit af met een te bestemmen winst van € 467.755,05 (tegenover een winst in 2016 van € 373.032,61). De winst wordt integraal toegevoegd aan de reserves.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 46.043.164,84 tegenover € 44.484.559,02 of een stijging van 3,50% t.o.v. 2016. Het vast actief is gestegen van € 39.326.994,48 naar € 40.350.768,00 of een stijging van 2,60 % tov 2016.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalssubsidies) is gestegen van € 7.720.548,78 naar € 8.623.272,16. Het bedraagt thans 18,72 % van het totaal vermogen.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31/12/2017 € 5.102.167,40 tegenover € 4.781.502,24 op 31/12/2016.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	40.350.817,58	39.327.044,06
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	40.350.768,00	39.326.994,48
Terreinen en gebouwen		22	37.968.745,92	37.599.319,06
Installaties, machines en uitrusting		23	164,89	254,36
Meubilair en rollend materieel		24	4.170,65	6.276,42
Leasing en soortgelijke rechten		25	141.210,77	144.729,83
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.236.475,77	1.576.414,81
Financiële vaste activa	6.1.3	28	49,58	49,58
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	5.692.347,26	5.157.514,96
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	58.139,45	121.752,94
Handelsvorderingen		40	51.793,64	102.386,76
Overige vorderingen		41	6.345,81	19.366,18
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	5.102.167,40	4.781.502,24
Overlopende rekeningen		490/1	532.040,41	254.259,78
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	46.043.164,84	44.484.559,02

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	8.623.272,16	7.720.548,78
Kapitaal	10	7.369,18	7.369,18
Geplaatst kapitaal	100	28.750,00	28.750,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴	101	21.380,82	21.380,82
Uitgiftepremies	11		
Herwaarderingsmeerwaarden	12		
Reserves	13	6.600.633,61	5.639.255,39
Wettelijke reserve	130	2.875,00	2.850,78
Onbeschikbare reserves	131	3.103.098,61	2.635.367,78
Voor eigen aandelen	1310		
Andere	1311	3.103.098,61	2.635.367,78
Belastingvrije reserves	132	3.494.660,00	3.001.036,83
Beschikbare reserves	133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies	15	2.015.269,37	2.073.924,21
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵	19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..	16	975.417,26	951.800,11
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	750.000,00	750.000,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Fiscale lasten	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	750.000,00	750.000,00
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
Uitgestelde belastingen	168	225.417,26	201.800,11

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	36.444.475,42	35.812.210,13
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	34.229.982,29	33.804.674,27
Financiële schulden		170/4	33.773.885,40	33.367.305,85
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden.....		172/3	33.773.885,40	33.367.305,85
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	456.096,89	437.368,42
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.681.472,31	1.723.982,38
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	987.557,78	912.848,65
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	347.852,30	439.752,03
Leveranciers		440/4	347.852,30	439.752,03
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	244.609,60	277.698,43
Belastingen		450/3	202.776,57	234.702,49
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	41.833,03	42.995,94
Overige schulden		47/48	101.452,63	93.683,27
Overlopende rekeningen		492/3	533.020,82	283.553,48
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	46.043.164,84	44.484.559,02

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	3.062.197,14	2.698.097,12
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	503.161,44	406.500,20
Omzet*		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.4	62	404.477,91	465.557,65
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.067.476,64	938.665,13
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	22.842,76	-14.355,42
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	285.940,39	227.566,66
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	<u>1.281.459,44</u>	<u>1.080.663,10</u>
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	698.925,28	537.352,22
Recurrente financiële opbrengsten		75	660.541,25	537.352,22
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	599.206,84	537.098,50
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B	38.384,03	
Financiële kosten	6.4	65/66B	969.973,59	900.674,69
Recurrente financiële kosten		65	969.973,59	900.674,69
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	<u>1.010.411,13</u>	<u>717.340,63</u>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	3.184,74	2.894,33
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	26.801,89	16.230,91
Belastingen op het resultaat		67/77	25.415,76	32.039,00
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	<u>961.378,22</u>	<u>671.965,05</u>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	493.623,17	298.932,44
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	<u>467.755,05</u>	<u>373.032,61</u>

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	467.755,05	373.032,61
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	467.755,05	373.032,61
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	467.755,05	373.032,61
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920	24,22	
aan de overige reserves	6921	467.730,83	373.032,61
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	52.471.674,71
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	2.102.815,60	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	50.847,80	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	54.523.642,51	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	13.144.680,23
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	1.067.476,64	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	39.282,36	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	14.172.874,51	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	40.350.768,00	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	xxxxxxxxxxxxxx	49,58
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8385		
Andere mutaties(+)/(-)	8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	49,58	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	49,58	

STAAT VAN DE SCHULDEN**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

	Codes	Boekjaar
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	987.557,78
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	4.164.881,30
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	30.065.100,99

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden**

Financiële schulden	8921
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891
Overige leningen	901
Handelsschulden	8981
Leveranciers	8991
Te betalen wissels	9001
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021
Overige schulden	9051
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden	9061

Schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892
Overige leningen	902
Handelsschulden	8982
Leveranciers	8992
Te betalen wissels	9002
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen	9032
Bezoldigingen en sociale lasten	9042
Overige schulden	9052
Totaal der schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062

RESULTATEN**PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN**

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	9,3	9,4
76	541.545,47	406.500,20
(76A)	503.161,44	406.500,20
(76B)	38.384,03	
66		
(66A)		
(66B)		
6503		

WAARDERINGSREGELS

1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming:

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing (~~gewijzigd~~) (niet gewijzigd) zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:

en heeft zij een (positieve) (negatieve) invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening (~~wordt~~) (wordt niet) op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:

(Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op volgende punten aangepast)

(Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden):

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

Op openstaande vorderingen op vertrokken huurders (min 6 maanden verhuisd) wordt een waardevermindering geboekt van 100%. Op de overige vorderingen wordt een waardevermindering voorzien in verhouding met de onzekerheid van de inbaarheid van het bedrag. Huurachterstallen, die op 31/12 doorgegeven werden aan de advocaat, worden geboekt als dubieus. Schuldbemiddelingsdossiers worden op 31/12 als dubieus geboekt over het nog recupereerbare bedrag.

Wanneer er geen afbetalingen meer gebeuren, worden alle vertrokken huurders na 1 jaar effectief als oninbaar afgeboekt op basis van een lijst, goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Huurders in schuldbemiddeling worden als oninbaar geboekt voor het oninbaar bedrag. Alle andere dubieuze huurders worden als oninbaar aanzien, indien dit blijkt uit het document.

2. Vaste activa

Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd:

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden (geactiveerd) (niet geactiveerd) in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:

Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill beloopt (meer) (niet meer) dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar (~~werden~~) (werden geen) materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

WAARDERINGSREGELS

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode L (lineaire) D (degressieve) A (andere)	Basis NG (niet-geherwaardeerde) G (geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom Min. - Max.	Bijkomende kosten Min. - Max.
1. Oprichtingskosten				
2. Immateriële vaste activa				
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*				
Gebouwen voor 1997	L	NG	1,25 - 5,00	0,00 - 0,00
Gebouwen vanaf 1997	L	NG	2,00 - 3,03	0,00 - 0,00
Garages	L	NG	5,00 - 5,00	0,00 - 0,00
Inrichting administratief gebouw	L	NG	2,00 - 2,00	0,00 - 0,00
Centrale Verwarming	L	NG	3,00 - 6,67	0,00 - 0,00
Liften	L	NG	3,00 - 3,30	0,00 - 0,00
Watersverwarmers	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
4. Installaties, machines en uitrusting*				
Bouwplaatsmaterieel	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Andere machines	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Kantoorinrichting	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
5. Rollend materieel*				
Bedrijfswagen	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
6. Kantoormaterieel en meubilair*				
Meubilair	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Kantoomateriaal	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Informaticamaterieel	L	NG	33,00 - 33,00	0,00 - 0,00
Ander materieel GSM	L	NG	33,00 - 33,00	0,00 - 0,00
7. Andere materiële vaste activa				
Bebouwde onroerende goed erfpach	L	NG	1,61 - 1,61	0,00 - 0,00

* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :

- bedrag voor het boekjaar:

EUR.

- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint:

EUR.

Financiële vaste activa:In de loop van het boekjaar ~~(werden)~~ (werden geen) deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord**3. Vlottende activa****Voorraden:**Voorraden worden gewaardeerd tegen de **aanschaffingswaarde** berekend volgens de *(te vermelden)* methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de **lagere marktwaarde**:

1. Grond- en hulpstoffen:

2. Goederen in bewerking - gereed product:

3. Handelsgoederen:

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

WAARDERINGSREGELS**Producten:**

- De vervaardigingsprijs van de producten (omvat) (omvat niet) de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, (omvat) (omvat geen) financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde.
(Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering:

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd (tegen vervaardigingsprijs)
(tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken).

4. Passiva**Schulden:**

De passiva ~~(bevat)~~ (bevatten geen) schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden (een) (geen) disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta:

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Leasingovereenkomsten:

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (*artikel 102, §1 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen*), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen: EUR.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100 200 339

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	5,7	6,0	9,3 (VTE)	9,4 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	5.267	4.166	9.433 (T)	11.460 (T)
Personeelskosten	102	225.843,86	178.634,05	404.477,91 (T)	465.557,65 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	6	6	9,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	6	5	8,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111		1	0,2
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	1	2	2,6
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	1	2	2,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	5	4	6,4
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	4	4	5,4
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	5	4	6,9
Arbeiders	132	1	2	2,1
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	9	8	12,3
305	8	7	11,5

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en storting aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
C.V.B.A. MET SOCIAAL OOGMERK NINOVE-WELZIJN OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2017**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk NINOVE-WELZIJN (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 25 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van vennootschap uitgevoerd gedurende acht opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 46.043.164,84 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 467.755,05.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle de ontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde de rechten die binnen de 24 maanden niet werden verdeeld, de schulden aan de auteurs, de informatie betreffende de vergoeding van de met het beheer van de vennootschap belaste personen, de informatie betreffende de relaties met andere beheersvennootschappen, de rechten bestemd voor sociale, culturele of educatieve doeleinden, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarrapport.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

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

Ninove, 16 mei 2018
BVBA J-B RONSE DE CRAENE & C°
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Jean-B. RONSE DE CRAENE
Bedrijfsrevisor

Acaciastraat 1, 9400 Ninove
Tel.: 054/31 86 66
Fax: 054/32 78 31
info@ninovewelzijn.be
www.ninovewelzijn.be