

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ

BRUGSTRAAT 16

Tel : 051/30 49 62

E-mail : info@izegemsebouwmij.be

JAARVERSLAG

2018

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	pag 1
Statuten	pag 3
Aandeelhouders	pag 5
Samenstelling Besturen en personeel	pag 8
Verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering	pag 9
1. Algemene Verordening Gegevensbescherming	pag 9
2. Samenwerkingsverbanden en gemeenschappelijke woon-zorg-begeleidingsprojecten in 2018	pag 10
2.1. Samenwerking met het OCMW Izegem en de Stad Izegem	pag 10
2.1.1. Samenwerking met het OCMW Izegem	pag 10
2.1.2. Samenwerking met de Stad Izegem	pag 11
2.2. Samenwerking met CAW – Centraal West-Vlaanderen	pag 12
2.3. Proefwonen	pag 12
2.4. Samenwerking met HRI (Huisvestingsdienst Regio Izegem)	pag 13
3. Uitgevoerde en geplande uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium	pag 13
3.1. Renovatie van eigen patrimonium	pag 13
3.1.1. Algemeen	pag 13
3.1.2. Dakisolatie	pag 13
3.1.3. Dubbele beglazing	pag 15
3.1.4. Verwarming en productie sanitair warm water	pag 15
3.1.5. Modernisering liften	pag 16
3.2. Geplande uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium	pag 16
3.2.1. Project Hondekensmolenstraat (Mercuriusstraat)	pag 16
3.2.2. Project Gentsestraat 15-17 (Huis Sagon)	pag 19
3.2.3. Aankoop 9 panden Roeselaarsestraat 13-15 en Baron de Pelichystraat 3.	pag 21
3.2.4. Aankoop voormalig borstelmuseum – B. de Pelichystraat 5	pag 22
4. Performantiedecreet – intentieverklaring tot fusie met De Mandelbeek (Ingelmunster)	pag 25
4.1. Performantiedecreet	pag 25
4.2. Modelformulier uitstel schaalgrootte	pag 26
4.3. Doelstellingen van de fusie	pag 27
4.4. Minimumvoorwaarden voor een succesvolle lange termijnfusie	pag 29
4.5. Finaliseren van de fusie tussen de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek	pag 33
4.6. Slotbeschouwing	pag 35
5. Winst en verlies	pag 36
5.1. Winst- en verliescijfers	pag 36
5.2. Kerncijfers	pag 37
5.2.1. Omzet	pag 37
5.2.2. Bruto toegevoegde waarde	pag 39
5.2.3. Nettoresultaat	pag 39
5.2.4. Cashflow	pag 40

6. Financiële ratio's	pag 41
6.1. Liquiditeitsratio (current ratio)	pag 41
6.2. Algemene graad van financiële onafhankelijkheid (%)	pag 42
6.2.1. Algemeen	pag 42
6.2.2. VMSW beheersvergoeding	pag 43
6.2.3. Overzicht van de betaalde beheersvergoedingen aan de VMSW	pag 44
6.3. Dekking van het vreemd vermogen door de cashflow	pag 45
7. Huurbeleid	pag 45
7.1. Evolutie van de huurprijsberekening	pag 45
7.1.1. De vaststelling van het inkomen	pag 46
7.1.2. De vaststelling van de patrimoniumkorting	pag 47
7.1.3. De vaststelling van de gezinskorting	pag 47
7.1.4. Voorlopig aangepaste huurprijs	pag 48
7.1.5. Begrenzingsen : minimale huurprijs - maximale huurprijs	pag 48
7.1.6. Reële huur	pag 48
7.2. Analyse van de huurontvangsten – basishuur/reële huur	pag 49
7.3. Huurachterstallen	pag 50
7.3.1. Maandelijkse huurachterstallen in absolute cijfers	pag 50
7.3.2. Vergelijking huurontvangsten-huurachterstallen per jaar	pag 50
7.3.3. Verhouding maandelijkse huurachterstal – jaarlijkse huurontvangst	pag 51
7.3.4. Jaarlijkse evolutie van de huurachterstallen per 31/12	pag 52
7.3.5. Opvolging achterstallen 2018	pag 52
8. Patrimonium	pag 54
8.1. Algemeen	pag 54
8.2. Verkoop van sociale huurwoningen	pag 55
8.3. Voorziene uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium	pag 56
8.4. Evolutie van het aantal woonegelegenheden in beheer	pag 56
8.5. Verdeling van het patrimonium volgens typologie	pag 57
8.6. Verdeling van het patrimonium volgens oorsprong van eigendom	pag 58
9. Huurders	pag 59
9.1. Overzicht van de bewoning van de woonegelegenheden per 31/12	pag 59
9.2. Overzicht van de leeftijd van onze bewoners per 31/12	pag 60
9.3. Overzicht van het netto belastbaar inkomen huurders per 31/12	pag 60
10. De Izegemse Bouwmaatschappij en haar kandidaat-huurders	pag 62
10.1. Inschrijvingen	pag 62
10.2. Actualisatie 2018	pag 63
10.3. Toewijzingsprocedures	pag 63
10.4. Toewijzingen	pag 65
10.5. Schrappingen	pag 66
10.6. Verdeling inkomsten van de kandidaat-huurders per 31/12	pag 66
10.7. Gezinsamenstelling van de kandidaat-huurders per 31/12	pag 67
11. Klachtenrapportering en -behandeling	pag 68
12. Raad van Bestuur – Dagelijks Bestuur	pag 70
12.1. Vergaderingen	pag 70
12.2. Mandaten	pag 70
13. Verslagen	pag 71

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP
MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
MET EEN SOCIAAL OOGMERK
ERKEND DOOR DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ,

1. Gesticht bij akte verleden door Notaris Paul Schotte te Ingelmunster, dd. 18 mei 1923, geboekt en verschenen in het Belgisch Staatsblad dd.9 juni 1923, blz.3.137 onder nr.6.701.
2. Statuten gewijzigd in zitting van de Algemene Vergadering van 24 oktober 1948 en verschenen in het Belgisch Staatsblad van 7 november 1948, blz.1.297 onder nr.21.146.
3. Duur der maatschappij verlengd en de statuten gewijzigd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 maart 1953, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad dd. 19 maart 1953 onder nr.4.119.
4. Gewijzigd op 9 maart 1969 en verschenen in het Belgisch Staatsblad van 22 maart 1969.
5. Duur der maatschappij verlengd en de statuten gewijzigd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 februari 1983, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad dd.17 maart 1983 onder nr.819-5.
6. Duur der maatschappij verlengd en de statuten gewijzigd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 februari 1986, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad dd. 21 maart 1986 onder nr.860321-234.
7. Statuten gewijzigd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 mei 1986, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 juni 1986 onder nrs.860618-212 en 860618-213.
8. Duur der maatschappij verlengd en de statuten gewijzigd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 20 februari 1989, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad dd.14 maart 1989 onder nr.890314-113.
9. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 mei 1991 werd de bestaansduur teruggebracht tot een termijn van 3 jaar ingaande op de datum van deze vergadering. De bijhorende statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 juni 1991 onder nr.910611-8.
10. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 1 juni 1993 werd het kapitaal aangepast en werd de maatschappij een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 juni 1993 onder nr.930623-438.
11. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 16 mei 1994 werd de bestaansduur verlengd met een periode van 30 jaar ingaande op de datum van deze

vergadering. De bijhorende statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 juni 1994 onder nr.940609-221.

12. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 mei 2000 werden de statuten gewijzigd. De statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2000 onder nr. 20000525.526.

13. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 januari 2004 werden de statuten gewijzigd. De statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13/02/2004 2004 onder nr. 04024000.

14. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 21 mei 2012 werden de statuten gewijzigd overeenkomstig de modelstatuten volgens Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. De statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 03/07/2012 onder nr. 12116931.

15. Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 14 december 2015 werden de statuten gewijzigd n.a.v. het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014. De statutenwijziging verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 08/03/2016 onder nr. 16038146.

Ondernemingsnummer : 0405.573.133

Inschrijving in het register der Burgerlijke vennootschappen te Kortrijk nr.2

Erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19/03/1991 onder nr.322.

Bestuurszetel : Brugstraat 16 te 8870 Izegem

Tel.(051)30 49 62

E-mail : info@izegemsebouwmij.be

AANDEELHOUDERS

NAAM ADRES	AANTAL AANDELEN
1. BEWEGING.NET Kruisstraat 14, 8870 Izegem	90
2. " ONS EIGEN BROOD " Kruisstraat 14, 8870 Izegem	-26
3. BOND MOYSON WEST-VLAANDEREN President Kennedypark 2, 8500 Kortrijk	5
4. ABVV - ALGEMENE CENTRALE BRIO Zuidstraat 22 bus 22, 8800 Roeselare	5
5. VLAAMS OVERHEID Koning Albert II-laan 19 bus 6, 1210 Brussel	725
6. PROVINCIE WEST-VLAANDEREN Koning Leopold III-laan 41, 8200 Brugge	725
7. STADSBESTUUR IZEGEM Korenmarkt 10, 8870 Izegem	760
8. O.C.M.W. IZEGEM Kokelarestreet 2, 8870 Izegem	80
9. Daniël CHARLIER Ingelmunstersestraat 16, 8860 Lendeledede	-20
10. Gerard WULLEMAN Kortrijksestraat 343, 8870 Izegem	10
11. Antoon VERMEERSCH Reperstraat 114, 8870 Izegem	5
12. Piet SEYNAEVE Oekensestraat 9, 8870 Izegem	117
13. Bernard DENDAUW Baronielaan 48, 8870 Izegem	26
14. John VERLINDE Arenbergstraat 1, 8870 Izegem	15
15. VZW " STICHTING RAPHAEL EN MARIE GILLES DE PELICHY » Kasteel Blauwhuis, 8870 Izegem	90
16. Renata BLONDEEL Krekelstraat 33, 8870 Izegem	13

17. Willy VERLEDENS Peter Benoitstraat 41, 8870 Izegem	55
18. Geert BOURGEOIS Baronielaan 12, 8870 Izegem	55
19. Didier VANDEPUTTE Nederweg 14/7, 8870 Izegem	6
20. Frank DUHAMEL Merelstraat 4, 8870 Izegem	11
21. Krista BRUYNEEL Nederweg 14/7, 8870 Izegem	6
22. Danny JONCKHEERE Willem Elsschotstraat 21, 8870 Izegem	100
23. Dirk VAN WALLEGHEM Slagmeersenstraat 41, 8870 Izegem	4
24. Jan EECKHOUT St.Crispijnstraat 42, 8870 Izegem	-45
25. Jacques VANDENDRIESSCHE Slagmeersenstraat 14, 8870 Izegem	3
26. Viviane VERCOUTERE Larstraat 230, 8930 Meneen	26
27. Philippe AMEYE Grote Markt 41, 8900 Ieper	101
28. Walter DEPRAUW Prinsdomlaan 6, 8870 Izegem	5
29. Donald HORRE Rumbeeksestraat 14, 8870 Izegem	5
30. Marc VANLERBERGHE Slabbaardstraat-Noord 19, 8870 Izegem	5
31. Peter DEFREYNE Vlasbloemstraat 70, 8870 Izegem	-5
32. CAW – CENTRAAL WEST VLAANDEREN Iepersesstraat 96, 8800 Roeselare	20
33. Raymond VANDENBOGAERDE Driemastenstraat 6, 8880 Ledegem	5
34. Myriam VANLERBERGHE Steenovenstraat 5/9, 8870 Izegem	9

35. Isabelle BUSSCHAERT Aimé Behaeghestraat 63, 8870 Kachtem	9
36. Dirk OPLINUS Jacob van Arteveldestraat 15, 8870 Izegem	9
37. Frans VROMAN Rozenlaan 14, 8870 Izegem	9
Wederinkoop en uitgifte van 96 nieuwe aandelen	96
TOTAAL	3.205 aandelen

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUURVoorzitter

Maureen Raedt

Hogestraat 98, Kachtem

Ondervoorzitters

Sybille Vandeputte

Philippe Ameye

Cyriel Tangheplein 1, Izegem

Grote Markt 41, Ieper

Bestuurders

Danny Jonckheere

Raymond Vandenbogaerde

Bart Dewitte

Lothar Feys

Peter Vermeulen

Didier Vandeputte

Vannieuwenhuyze Luc

W. Elsschotstraat 21, Izegem

Driemastenstraat 6, Ledegem

Klijtstraat 129, Izegem

Henri Dunantstraat 53, Izegem

Molenhoekstraat 43, Izegem

Nederweg 14/7, Izegem

Bruggestraat 22, Tielt

SAMENSTELLING DAGELIJKS BESTUUR

Maureen Raedt

Sybille Vandeputte

Philippe Ameye

Johan Denolf

Sabine Baert

Voorzitter

1° Ondervoorzitter

2° Ondervoorzitter

Directeur

Adjunct-directeur

PERSONEELSBESTAND

Directeur : Johan Denolf

Rumbeeksesteenweg 309,

Roeselare

Adjunct-directeur : Sabine Baert

Hondsmertjesstraat 69, Izegem

Administratief bediende : Frederik Legein

Administratief bediende : Barbara Lievens (27u/w)

Lendeleedsestraat 182/3, Izegem

Voetbalstraat 22, Izegem

Onderhoudspersoneel : Georgette Valcke (28u/w)
(- 31/12/2018)

St. Crispijnstraat 28, Izegem

Onderhoudspersoneel : Hilde Verhaeghe (28u/w)

Lindestraat 10, Izegem

Onderhoudspersoneel : Isabelle Espeel (28u/w)
(-13/05/2018)

Anne Frankstraat 20, Izegem

Op 13/05/2018 werd de arbeidsovereenkomst met Mevrouw Espeel Isabelle beëindigd. Mevrouw Espeel Isabelle was in dienst sinds 01/09/2015.

Voor de aanvulling van de onderhoudsdienst werd per beslissing van de Raad van Bestuur dd. 28/05/2018 de vacature ook opengesteld voor interimkantoren.

De onderhoudsdienst is daarom sedert 07/06/2018 aangevuld met 1 medewerkster via Konvert Interim.

Op 31/12/2018 werd de arbeidsovereenkomst met Mevrouw Georgette Valcke in wederzijds akkoord beëindigd. Mevrouw Georgette Valcke was in dienst sinds 14/06/2005 en geniet momenteel van een welverdiende rust.

Op 20/12/2017 heeft de Heer John Verlinde, bestuurder, laten weten omwille van persoonlijke redenen zijn mandaat terug ter beschikking te stellen. De Heer John Verlinde is één van de 5 vertegenwoordigers namens de private aandeelhouders en zetelt reeds sinds 04/05/1979 in de Raad van Bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij.

Gelet op de bepalingen van het zgn. "Performatiedecreet", die het toekomstig aantal raadsleden herleidt naar slechts 9 raadsleden, is beslist om dit mandaat niet opnieuw in te vullen.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Werkingsjaar 2018.

Algemeen.

In het kader van dit jaarverslag, worden onder meer een aantal thema's toegelicht die de werking van de Izegemse Bouwmaatschappij over het werkjaar 2018 hebben beïnvloed of mogelijk ook de volgende jaren zullen beïnvloeden.

Dit verslag gaat zeer uitgebreid in op de wijze waarop de Raad van Bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij invulling heeft gegeven aan het zgn. "Performantiedecreet" welke door de Vlaamse Regering op 10/02/2017 en door het Vlaams Parlement op 19/04/2017 werd goedgekeurd.

Het spreekt vanzelf dat de voortgang van de voorbereiding van de diverse projecten nieuwbouw en renovaties hieronder sterk heeft geleden.

Ook de bijkomende intensieve bevraging van de technische aspecten en de staat van ons patrimonium (woningkenmerken en huurschatter) hield de sector in 2018 volledig in haar ban. De voortgang van de projecten wordt kort toegelicht.

Voor de invulling van onze sociale doelstellingen is de samenwerking met diverse externe organisaties van oudsher van groot belang. De wijze waarop dit ook in 2018 is gebeurd, wordt kort toegelicht.

Tot slot worden de diverse aspecten met betrekking tot de jaarrekeningen, het bestaand patrimonium en de huuractiviteiten uitgebreid toegelicht.

1. Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Vanaf 25/05/2018 geldt de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming voor alle Europese lidstaten. Ze moet ervoor zorgen dat de burger opnieuw controle krijgt over zijn persoonlijke gegevens.

Doordat de Izegemse Bouwmaatschappij ook met zeer persoonsgevoelige informatie werkt, is de impact op onze organisatie zeer groot.

De kandidaat-huurders en huurders verwerven hierdoor immers extra rechten en dit zorgt voor een bijkomende verantwoordingsplicht.

In het kader van de “GDPR Compliance” werd in de Raad van Bestuur van 28/05/2018 een externe functionaris gegevensbescherming aangesteld (Infosentry). De Heer Johan Denolf, Directeur, werd aangesteld als intern contactpersoon en aanspreekpunt voor de functionaris en zijn adjuncten.

2. Samenwerkingsverbanden en gemeenschappelijke woon-zorg-begeleidingsprojecten in 2018.

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft in haar dagdagelijkse werking een traditie van intense samenwerking met verschillende instanties. Bij wijze van voorbeeld werden in de loop van het afgelopen werkjaar vroegere samenwerkingen in stand gehouden en/of versterkt :

2.1. Samenwerking met het OCMW Izegem en de Stad Izegem.

2.1.1. Samenwerking met het OCMW Izegem.

De communicatie en samenwerking tussen de diensten van het OCMW Izegem en de Izegemse Bouwmaatschappij zijn zeer intensief. Uiteraard worden heel veel huurders en kandidaat-huurders op één of andere manier begeleid via OCMW-diensten. Quasi dagelijks is er contact met één of meerdere begeleiders van het OCMW Izegem.

De inspanningen om preventief huurachterstallen (en dito uithuiszettingen) te voorkomen, is structureel ingebakken in de werking van de Izegemse Bouwmaatschappij. Het “bestrijden van huurachterstallen” wordt ook als een volwaardige operationele doelstelling (OD 5.3) binnen de visitatieraad aanzien.

De inspanningen dienaangaande werden in 2018 uiteraard met dezelfde gedrevenheid verdergezet.

Er werd maandelijks met de bevoegde diensten (OCMW en Huisvestingsdienst) overlegd met als doel om preventief, individueel en op maat haalbare actieplannen te implementeren waar nodig.

In 2018 heeft deze aanpak mee geresulteerd in het verder beheersen van de huurachterstallen en het vermijden van uithuiszettingen. De grootte en de evolutie van de huurachterstallen vormt evenwel een afzonderlijke rubriek binnen dit verslag.

De Izegemse Bouwmaatschappij blijft overtuigd van een preventieve aanpak inzake huurachterstallen als de beste garantie om uithuiszettingen te vermijden.

In het kader van en gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming vanaf 25/05/2018 worden er strengere eisen gesteld (AVG). Deze bijkomende eisen met betrekking tot de uitwisseling van persoonsgegevens zullen ongetwijfeld een aanpassing van deze werkwijze met zich meebrengen.

2.1.2. Samenwerking met de Stad Izegem.

Aankoop en projectrealisatie

Mede door de lokale gebiedswerking, is de samenwerking met het Izegems stadsbestuur van oudsher zeer goed. Dit werpt uiteraard haar vruchten af op vlak van mogelijke projectopportuniteiten.

Een aantal woonprojecten in het verleden vonden hun oorsprong mede dankzij de alertheid van het lokale bestuur om hun sociaal woonbeleid ook daadwerkelijk vorm te geven via de Izegemse Bouwmaatschappij.

Anderzijds heeft de Izegemse Bouwmaatschappij in het verleden tegelijkertijd ook een aantal “stadskankers” kunnen wegwerken (Stationsstraat, Camiel Ameyestraat, Dosseplein, ...). In de projectontwikkeling wordt steeds gezocht naar een mogelijke meerwaarde voor de onmiddellijke omwonenden (vb. ontsluiting), voor de woonomgeving (nieuw aan te leggen infrastructuur) of voor de stadsontwikkeling (behoud erfgoedwaarde).

Duurzaam bouwen is ook rekening houden met de inname van beschikbare ruimte. Met deze inbreidingsgerichte projecten worden gronden als het ware “gerecycleerd”, vermits er geen onbebouwde zones in beslag worden genomen.

Dankzij de lokale werking is de Raad van Bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij als het ware verweven met het lokale bestuur en kennen wij perfect elkaars betrachtingen, mogelijkheden en pijnpunten.

Hoe men het ook draait of keert : in perioden van centralisatie van diensten, die niet alleen fysisch een grotere afstand met de bevolking betekent, is de lokale aanwezigheid altijd een bijzondere troef.

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft in haar Raad van Bestuur de principiële beslissing genomen om 9 panden en het voormalig borstelmuseum aan te kopen aan de Stad Izegem.

Binnen het zgn. “woonbeleidsconvenant” met de stad Izegem werden er 2 projecten opgenomen, nl. het “project Gentsestraat” en het “project voormalig Borstelmuseum”.

Lokaal woonoverleg (LWO).

De Izegemse Bouwmaatschappij was aanwezig én participeerde ook actief op het Lokaal woonoverleg van 26/02/2018 en 14/05/2018.

Samenwerking in het kader van de taalkennisvereiste.

Op 10 maart 2017 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet dat de taalbereidheidsvereiste voor het huren van een sociale woning ombuigt naar een taalkennisvereiste als huurverplichting. De Vlaamse Regering heeft op 07/07/2017 haar goedkeuring verleend aan de uitvoeringsmodaliteiten.

De nieuwe wetgeving werd besproken binnen het LWO van 14/05/2018.

In Izegem is er op dit vlak een nauwe samenwerking tot stand gekomen tussen het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) en de integratiewerking van de Stad Izegem, met als doel om die mensen maximaal te ondersteunen.

Er werd een afsprakenkader uitgewerkt dat verder gaat dan de strikt wettelijke verplichtingen (cfr. nota). Bij toewijzing worden de huurders die de kennisvereiste nog moeten behalen doorverwezen naar de dienst Integratie van de stad.

De dienst zal dan het taal- en integratie-aanbod toelichten en deze personen ook stimuleren om gebruik te maken van dit aanbod (zowel door doorverwijzing naar het reguliere onderwijsaanbod, als binnen de vrijetijdswerkingen van de stad, zoals bv. de praatgroep babbel' uit).

Er zal ook gescreend worden op noodzaak aan een buddy of andere ondersteuning.

De RVB van 28/05/2018 verleende haar goedkeuring om samen te werken met de Stad Izegem, Dienst Integratie en Inburgering, om ook toegewezen huurders die niet voldoen aan de taalkennisvereiste, door te verwijzen naar de integratiedienst van de Stad Izegem, mits dit niet voor substantieel bijkomend administratief werk zou zorgen.

Het kennen van de taal is absoluut noodzakelijk voor het uitbouwen van een sociaal netwerk om zo ook ten volle op een duurzame manier te kunnen participeren binnen een samenleving. een duurzame integratie in de samenleving. Er werd aan het lokaal bestuur dan ook de boodschap gegeven dat de opvolging van de regelgeving ter zake niet het probleem is, maar wel de verdere taalontwikkeling van iemand die mogelijks reeds het vereiste (lage) niveau heeft behaald.

We stellen meermaals vast dat mensen, die enkel beschikken over het vereiste theoretische taalniveau, nauwelijks bekwaam zijn om een normaal gesprek in het Nederlands te voeren, laat staan zijn huurovereenkomst of het bewonersreglement kan lezen.

2.2. Samenwerking met CAW – Centraal West-Vlaanderen.

In het kader van de ministeriële omzendbrief van minister Vandeuren van 12/12/2012 (Vlaamse Overheid, Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin) werd ter preventie van uithuiszettingen de samenwerkingsovereenkomst met het CAW Centraal-West-Vlaanderen bestendigd.

In 2018 werden er geen sociale huurders doorverwezen.

2.3. Proefwonen

“Proefwonen” is tot stand gekomen via een open oproep tot de indiening van experimentele projectaanvragen, waarbij de samenwerking tussen (sociaal) wonen en welzijn centraal stond. Het experiment Proefwonen Midden-West-Vlaanderen was toen 1 van de 11 goedgekeurde experimenten en werd geselecteerd uit meer dan 100 projectaanvragen.

Een nauwere samenwerking tussen wonen en welzijn speelt immers een belangrijke rol in de preventie van uithuiszettingen in de sociale huisvesting, en de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar sociale huisvesting.

Met proefwonen wordt er binnen de sociale huisvesting een nieuw woonaanbod gecreëerd, als extra “sport” op de “woonladder”.

Via multidisciplinaire teams worden kandidaat-huurders met nood aan ondersteuning op vlak van wonen, geselecteerd a.d.h.v. vaste criteria. Het doel bestaat erin om reeds vóór de start van de huurovereenkomst de nodige woonbegeleiding op maat te installeren, om op die manier tijdens de verhuring zoveel als mogelijk problemen te vermijden.

De welzijnsdiensten staan in voor - in aanvang - intensieve begeleiding op maat. Via de individueel uitgestippelde leertrajecten willen we mensen de nodige woonvaardigheden bij brengen, zodat zij na een termijn van max. 2 jaar zelfstandig (of met minimale ondersteuning) kunnen wonen.

De begeleiding is dus onlosmakelijk gekoppeld aan de huurovereenkomst, maar gaat uit van een positieve benadering. Indien het leertraject slaagt, kan men in de sociale woning blijven wonen en wordt men een reguliere sociale huurder. Indien de begeleidingsafspraken

herhaaldelijk niet nagekomen worden, kan het bevoegde team beslissen om het traject proefwonen stop te zetten. De huurovereenkomst wordt dan opgezegd met een periode van 3 maanden.

In het kader van “Proefwonen” werd er in 2018 1 kandidaat-huurder met voorrang toegewezen in een sociale huurwoning van de Izegemse Bouwmaatschappij.

2.4. Samenwerking met HRI (Huisvestingsdienst Regio Izegem).

In het afgelopen werkingsjaar werd de samenwerking met de huisvestingsdienst op verschillende vlakken verder gezet.

In het kader van reeds eerder aangehaalde samenwerking op vlak van huurachterstallen betekenen de woonbegeleiders een grote meerwaarde.

Voorts is de samenwerking en communicatie van groot belang voor de doorverwijzing en doorstroom van kandidaat-huurders. Ongeveer 1/3^{de} van de inschrijvingen komt tot stand via doorverwijzing via externe diensten (OCMW-Izegem, CAW, HRI).

Binnen het lokaal toewijzingsbeleid moet maximaal gebruik worden gemaakt van het verschil in het toewijzingssysteem. Het toewijzingssysteem (puntensysteem) bij SVK's (Sociaal Verhuurkantoor) moet in principe de meeste garanties bieden dat die mensen met de meest preciaire woonnod er zeer snel terecht kunnen.

Het kunnen muteren op termijn van huurders van het SVK naar de Izegemse Bouwmaatschappij schept dan ook telkens opnieuw kansen voor die mensen die kampen met de grootste woonnod.

3. Uitgevoerde en geplande uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium.

3.1. Renovatie van eigen patrimonium

3.1.1. Algemeen

Naast de investeringen in bijkomende sociale huisvesting heeft de Izegemse Bouwmaatschappij de afgelopen jaren ook sterk geïnvesteerd in de renovatie van haar bestaand patrimonium.

Deze investeringen spitsen zich voornamelijk toe op het voldoen aan de EPB-regelgeving (Energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen).

De investeringsplanning heeft dan ook voornamelijk betrekking op :

- Plaatsen van dakisolatie,
- Plaatsen van condenserende of hoogrendementsketels,
- Plaatsen van dubbele beglazing (vernieuwing buitenschrijnwerk).

3.1.2. Dakisolatie

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft zo goed als geen daken zonder isolatie meer in haar patrimonium. De strategie bestond erin om eerst de woningen zonder enige dakisolatie aan

te pakken. In 2017 werden de laatste woningen met gewone zadeldaken voorzien van minimum 16 cm dakisolatie. De daken werden tegelijkertijd ook afgewerkt met een OSB beplating. Dit verhoogt niet enkel het comfort van de ruimte, maar beschermt ook de aangebrachte isolatie en het dampscherm.

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft deze werken toevertrouwd aan, VZW Werkspoor, een onderneming binnen de zgn. “sociale economie”.

In een volgende fase werden die woningen aangepakt, waarbij het plaatsen van dakisolatie complexer is.

Niet ieder dak is immers even goed bereikbaar. Het bijkomend isoleren van woningen met platte daken vormt ook een specifieke aanpak. Een aanpak dossier per dossier is hier noodzakelijk. De woningen waar een volledige dakvernieuwing is aangewezen, worden tegelijkertijd voorzien van bijkomende ventilatie via bijkomende dakdoorvoeren, nieuwe goten, gootbekleding en nieuwe afleiders.

Gezien de complexiteit en specifieke aanpak gebeurt dit in verschillende fases :

Fase I :

In de 1^{ste} fase werden in 2018 van 6 woningen de (platte) daken volledig gerenoveerd. Het ging om de woningen gelegen te Izegem, Molenhoekstraat 68-70-72-74-76-78.

Deze werken werden toevertrouwd aan de firma APD NV, Bruinbergstraat 8 te 8850 Ardoois. De werken werden opgeleverd op 15/05/2018 met een eindbedrag van 70.956,30 euro (excl. BTW).



Fase II :

In de 2^{de} fase werden in 2018 van 8 woningen de (licht hellende) daken volledig gerenoveerd. Het ging om de woningen gelegen te Izegem, Molenhoekstraat 80, 82 en Zonnebloemlaan 01, 03, 05, 07, 09 en 11.

Deze werken werden eveneens toevertrouwd aan de firma APD NV, Bruinbergstraat 8 te 8850 Ardoois. De werken werden opgeleverd op 24/05/2019 met een eindbedrag van 148.884,20 euro (excl. BTW).



Fase III :

In een 3^{de} fase worden de daken van 26 woningen (Azalealaan en Tulpenlaan) volledig vernieuwd. De ontwerpen en de voorbereidende onderzoeken zijn hiervoor in opmaak.

3.1.3. Dubbele beglazing

Het overgrote deel van de woongelegenheden is reeds uitgerust met geheel of gedeeltelijke dubbele beglazing. Dubbele beglazing betekent evenwel niet steeds hoogrendementsbeglazing.

Het ligt in de ambitie van de Izegemse Bouwmaatschappij om het energiepeil van het bestaand patrimonium ook te verbeteren door op termijn het volledig buitenschijnwerk systematisch en gefaseerd te vernieuwen. De ambitie ligt hoger dan het louter vervangen van een beglazing.

Het louter vervangen van de beglazing zou op korte termijn misschien een oplossing kunnen betekenen, maar mogelijks ondervindt de huurder problemen met de opendraaiende delen van het buitenschijnwerk (groter gewicht).

Ook de raamprofielen zelf zijn zeer sterk geëvolueerd en op van vandaag op vlak van isolatiewaarde van een heel andere orde.

Gelet op de verschillen in uitvoering worden deze werken gefaseerd aangepakt.

In haar zitting van 25/06/2018 werd hiervoor het Architectenbureau Bouckhout, gevestigd te Brugge, aangesteld.

De eerste fase omvat een 60 tal woningen en zal mogelijks in de loop van 2019 tot uitvoering kunnen komen. De kostprijs van deze fase wordt geraamd op ongeveer 950.000,00 euro.

3.1.4. Verwarming en productie sanitair warm water

Hoewel de klimaatconferentie van Parijs van december 2015 en het daaropvolgend klimaatverdrag van 04/11/2016 zeer duidelijk waren op vlak van het toekomstig gebruik van fossiele brandstoffen, zijn er op vandaag nog geen duurzame en betaalbare alternatieven voor de zelfstandig individuele verwarming en de voorzieningen voor de productie van sanitair warm water in sociale woongelegenheden.

De vervanging van de gewone cv ketels op gas door een condenserende cv ketel wordt daarentegen nog onder bepaalde voorwaarden gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid.

De Izegemse Bouwmaatschappij vervangt sedert 2008 gemiddeld een 20-tal ketels per jaar. In 2018 werden er slechts 8 cv ketels vervangen.

Sedert 2008 heeft de Izegemse Bouwmaatschappij ongeveer 850.000,00 euro geïnvesteerd in de vervanging van oudere cv ketels.

De Izegemse Bouwmaatschappij zet ook in op een goed onderhoud. Een goed onderhoud verhoogt immers de levensduur van de ketel. Ze zorgt ook voor een permanent optimaal rendement die dan weer het verbruik en de CO-uitstoot laag moet houden. Hoewel dit onmogelijk is om aan te tonen, komt dit uiteraard ook de huurder ten goede. Een efficiënte ketel zal logischerwijze immers minder verbruiken.

De onderhoudsstrategie is er op gericht dat de installatie wordt onderhouden door de onderhoudsdienst van de fabrikant zelf. Zulks brengt met zich mee dat de techniekers vertrouwd zijn met hun product, steeds hiervoor correcte wisselstukken hanteren.

3.1.5. Modernisering van liften

Het grootste gedeelte van de appartementsgebouwen binnen het patrimonium van de Izegemse Bouwmaatschappij is rolstoeltoegankelijk en zijn dus ook uitgerust met een liftinstallatie. In totaal worden er 14 liften beheerd.

Om te voldoen aan het "Koninklijk Besluit modernisering liften", die dateert van 09/03/2003 en gewijzigd door het KB van 17/03/2005 en het KB van 13/05/2005 moeten de liften een risicoanalyse ondergaan. Deze analyse moet om de 10 jaar worden herhaald.

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft de modernisering van al haar liften over de voorgaande jaren uitgevoerd en in de loop van het werkjaar 2018 volledig kunnen afronden.

3.2. Geplande uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium.

3.2.1. Project Hondekensmolenstraat (Mercuriusstraat).

Projectgeschiedenis.

In het kader van een aanbod binnen het bindend sociaal objectief, vastgelegd conform het grond- en pandenbeleid, is de Izegemse Bouwmaatschappij ingegaan op een aanbod op voormelde verkaveling. In samenwerking met De Mandelbeek worden binnen deze verkaveling 16 sociale koopwoningen en 12 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De grondverwerving werd notarieel vastgelegd op 15/12/2011. Met de verwerving is een investering gemoeid van 735.312,50 euro, waarvan 262.611,61 euro ten laste van de Izegemse Bouwmaatschappij.

Met het oog op het aanstellen van een ontwerper werd een openbare publicatie verricht. Dit heeft geleid tot het indienen van niet minder dan 32 kandidaturen.

Een daartoe aangestelde jury heeft in een 1^{ste} fase 5 kandidaat-ontwerpers weerhouden om hiervan uiteindelijk één ontwerper te kunnen aanduiden in de volgende fase.

De Raad van Bestuur heeft op basis van het advies van de jury in haar zitting van 16/09/2013 beslist om Groep III als ontwerper aan te stellen.

De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 17/03/2014 haar goedkeuring verleend aan de aanstelling van de firma Acovex (Ichtegem) als veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever. Acovex werd ook door de architect aangeduid als studie bureau technieken. Stabex (Izegem) werd aangesteld voor de studie stabiliteit.

Voor het optimaal inplanten van de woningen werd in onderling akkoord een grondruil met vroegere verkoper van de projectgrond (NV Imroder) gerealiseerd. De akte grondruil werd op 06/11/2014 ondertekend.

De voorontwerpplannen werden op 16/12/2014 ter goedkeuring ingediend bij de VMSW. De VMSW heeft hieraan haar goedkeuring op 16/02/2015 verleend. Er werd een procedure gestart ter aanstelling van een studiebureau wegenis en infrastructuur.

De buurt werd van de plannen ingelicht op de informatievergadering van 29/04/2015. De talrijke aanwezigen hadden geen voorbehoud inzake het project.

Naar aanleiding van de informatievergadering werd het ontwerp ook voor het ruime publiek bekendgemaakt, middels een artikel in de KW-magazine van 22/05/2015 : "Sociaal wonen in de Hondekensmolenstraat".

De VMSW heeft op 05/10/2015 het Studiebureau Haegebaert (Jabbeke) aangeduid voor het ontwerp en de realisatie van de riolerings-, wegenis- en infrastructuurwerken. Deze werken worden voorlopig geraamd op 201.035,00 euro.

De Izegemse Bouwmaatschappij heeft de aanvraag voor de bouwvergunning van de woningen ingediend bij de Stad Izegem op 18 december 2015.

De ontwerpen van het studiebureau werden aan alle actoren voorgelegd op de plenaire vergadering van 05/02/2016.

Het gekozen ontwerp voorziet een woonerf-concept met een rijweg in betonstraatstenen. Achteraan is er een groenzone. Het groene perceel sluit aan op de groene as van de toekomstige naburige wijken.

In de groenzone worden er speeltoestellen voorzien die zijn afgestemd op de wensen van de jeugddienst van de Stad Izegem. Deze speeltoestellen zijn bestemd voor alle leeftijdscategorieën.

In de groenzone wordt er eveneens een fietsenstalling voorzien met mogelijks een picknicktafel.

Langs de toekomstige weg (Mercuriusstraat) worden bomen en boomroosters voorzien en een aantal groenvakken met heesters.

Overeenkomstig de afspraken in de plenaire vergadering zullen de werken gefaseerd uitgevoerd worden, te starten met de rioleringswerken en de onderfundering van de wegenis, waarna de bouwverrichtingen kunnen starten.

Op 12/02/2016 heeft de VMSW laten weten dat het voorontwerp Wegenis- en Infrastructuurwerken gunstig werd geadviseerd en dus principieel vatbaar is voor uitvoering, zodat de beoordelingscommissie kan oordelen over opname in de planning.

Op 06/10/2016 heeft de VMSW het uitvoeringsdossier besteld.

De stedenbouwkundige bouwaanvraag voor de woningen zelf werd goedgekeurd in het schepencollege van 09/05/2016.

Op 24/11/2016 heeft de VMSW een gunstig advies verleend aan het ingediend uitvoeringsdossier voor de bouw van de sociale woningen. Hierbij werd er ook machtiging tot aanbesteding verleend.

De procedure van openbare aanbesteding van bouwwerken kon evenwel pas worden georganiseerd, nadat de definitieve uitvoeringsplanning voor de riolerings-, wegen- en infrastructuurwerken was gekend.

Het uitvoeringsdossier riolerings-, wegenis-, en infrastructuurwerken werd door de VMSW goedgekeurd op 14/04/2017. De opening der biedingen vond plaats op 30/05/2017. De procedure houdt rekening met 45 dagen voor het nazicht. Op 13/06/2017 kreeg onze maatschappij melding dat de VMSW de werken heeft toevertrouwd aan de Firma Ockier Wegenbouw voor een bedrag van 486.246,03 euro (excl. BTW). Het aandeel van de Izegemse Bouwmaatschappij hierin bedraagt 6.388,80 euro (incl. BTW). De Raad van Bestuur keurde dit aandeel goed in haar zitting van 19/06/2017.



Gezien de voorgaande vorderingen in het dossier wegenis, werd het dossier voor de bouw van de sociale koop- en huurwoningen parallel opgestart. Het dossier werd op 09/05/2017 gepubliceerd. De opening der biedingen ging door op 07/07/2017.

Een eerste analyse van de offertes maakte als snel duidelijk dat de offertebedragen de toegelaten normen aanzienlijk overschreden.

Gelet op de aangeboden prijzen werd het dossier in samenspraak met de architect en de VMSW volledig herwerkt, met het oog op de organisatie van een heraanbesteding.

Deze visie werd bekrachtigd in de Raad van Bestuur van 18/09/2017.

Het dossier werd opnieuw gepubliceerd op 29/09/2017. De opening der biedingen vond plaats op 17/11/2017. Na onderzoek van de inschrijvingen kregen wij op 29/01/2018 de goedkeuring van de VMSW om de werken te gunnen aan de firma Six BVBA, Schardouwstraat 31 te 8870 Izegem voor een totaalbedrag van 4.398.838,27 euro (deel huurwoningen : 1.945.042,67 euro, deel koopwoningen : 2.453.795,60 euro).

De werken werden besteld op 11/04/2018. Gelet op de programmatie van de wegeniswerken werd het bevel van aanvang uitgesteld tot 16/08/2018.

Huidige stand van zaken.

De start van de 1^{ste} fase van de riolerings-, wegenis- en infrastructuurwerken was voorzien voor 13/11/2017. Gelet op de bijzonder natte periode was het terrein quasi ontoegankelijk tot het voorjaar 2018. Deze werken zijn effectief pas op 11/06/2018 kunnen starten. Op 06/09/2018 was de 1^{ste} fase voltooid.



Aannemer Six BVBA is gestart met de bouwwerken op 10/09/2018.

De aannemer heeft quasi ononderbroken kunnen verder werken aan de bouw van de sociale huur- en koopwoningen.



3.2.2. Project Gentsestraat 15-17 (Huis Sagon).

Projectgeschiedenis.

De verkoop van de panden Gentsestraat 15-17 werd bij voorkooprecht via de grondenbank aangeboden op 02/05/2012 voor de prijs van 350.000,00 euro.

Binnen het woonoverleg van de Stad Izegem werden de opportuniteiten voor de realisatie van een sociaal woonproject besproken. Gezien de uitzonderlijke ligging en de projectmogelijkheden werd door de Raad van Bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij in haar zitting van 21/05/2012 beslist om het aangeboden voorkeepsrecht uit te oefenen.

Na sloop van de bestaande bebouwing beschikt de Izegemse Bouwmaatschappij immers over een perceel van 980 m², gelegen midden in het centrum van de stad. De gevelbreedte bedraagt 20,5 m. en het perceel is rechthoekig van vorm, wat alle ruimte laat om het perceel efficiënt in te vullen.

In oorsprong kaderde deze aankoop in een mogelijke herallocatie van de kantoorgebouwen van de Izegemse Bouwmaatschappij.

De uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van de Izegemse stationsbuurt hadden toen immers een concrete vorm aangenomen. Deze plannen hadden ook ingrijpende implicaties inzake het verder gebruik van het kantoorgebouw. Ook een deel van het appartementsgebouw Brugstraat 18 zou met het oog op deze ontwikkeling moeten verdwijnen.

Notaris Van der Auwermeulen bevestigt op 27/06/2012 de intentie om het voorkeepsrecht uit te oefenen.

Op 26/07/2012 keurde de VMSW de verwerving goed en werd een marktconforme lening op 10 jaar toegestaan ten belope van 357.000,00 euro. De notariële akte werd verleden op 27/09/2012.

Huidige stand van zaken.

Zoals reeds eerder gemeld, werd er in het najaar (oktober) 2017 een woonconvenant van 13 bijkomende sociale huurwoningen door de Stad Izegem goedgekeurd.

De Raad van Bestuur besliste in haar zitting van 20/03/2017 om over te gaan tot de aanstelling van een ontwerper voor de definitieve ontwikkeling van de plannen. Hiervoor werd een beperkte wedstrijdformule georganiseerd. Het bouwprogramma, de gunningscriteria en de beoordelingscommissie werden vastgelegd.

De beoordelingscommissie kwam op 16/11/2017 bijeen en adviseerde unaniem om Bart Vandekerckhove Architectenvennootschap BVBA, gevestigd te 8500 Kortrijk, St. Denyseweg 96 aan te stellen als ontwerper van de plannen. De Raad van Bestuur heeft dit advies op 20/11/2017 gevolgd.

De firma Geosan werd inmiddels ook aangeduid voor de opmaak van de asbest- en sloopinventarisatie.

De wedstrijdopdracht voorzag 2 projectvarianten : een variatie met kantoorruimte in combinatie met woonegelegenheden en een variatie met enkel sociale woonruimten. Gelet op de toekomstige organisatorische ontwikkelingen oordeelde de Raad van Bestuur in haar zitting van 19/02/2018 dat het niet opportuun was om op die plaats kantoorruimte te voorzien (ligging, openbaar vervoer, capaciteit, ...). De variatie met de realisatie van 11 sociale huurappartementen werd weerhouden. De 2 gelijkvloerse appartementen worden ontworpen voor personen die permanent rolstoelgebruikers zijn.

De kwaliteitskamer stadsontwikkeling Izegem heeft het project op 20/02/2018 gunstig geadviseerd. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft zich in haar zitting van 05/03/2018 bij dit advies aangesloten.

Het project Gentstraat 15-17 werd positief geadviseerd in het lokaal woonoverleg van 14/05/2018.

In het kader van de afbraak werd er een asbestinventaris, sloopinventaris en slooopvolgingsplan opgemaakt.

Op dit moment worden de plannen voorontwerp ontwikkeld. Deze werden op 05/12/2018 een eerste maal afgetoetst samen met de VMSW architect, de Heer G. Nuytten.

Dit project is opnieuw een voorbeeld van kwalitatieve stadsinbreiding die bestaande gronden als het ware recycleert. Het is ook een voorbeeld van stadsvernieuwing omdat de oude bestaande gebouwen worden afgebroken en vervangen door nieuwe moderne gebouwen.



3.2.3. Aankoop 9 panden Roeselaarsestraat 13-15 en Baron de Pelichystraat 3.

Voornoemde appartementen gelegen te Izegem, Baron de Pélichystraat 3 (4 appartementen) en Roeselaarsestraat 13-15 (5 appartementen) werden destijds door de stad Izegem in beheer gegeven aan de Izegemse Bouwmaatschappij. De toenmalige oude schoolgebouwen, die toen reeds jaren leeg stonden, waren totaal verloederd. De Izegemse Bouwmaatschappij werd aangezocht om de oude schoolgebouwen te verbouwen tot volwaardige sociale

huurappartementen. De binnenpleinen (palend aan het borstelmuseum) werden toen aangelegd met subsidiëring. De muur van het borstelmuseum werd vervangen door een glazen wand met uitzicht op het plein. Na renovatie werden de vernieuwde gebouwen in huur genomen.



De renovatiehuurovereenkomst van de panden Baron de Pélichystraat (4 appartementen) met aanvang op 01/01/1999 loopt over een periode van 27 jaar om te eindigen op 31/01/2026.

De renovatiehuurovereenkomst van de panden Roeselaarsestraat (5 appartementen) heeft eveneens een duur van 27 jaar vanaf 1989. De aanvang werd vastgelegd op 01/10/1990. De huurovereenkomst beëindigt dus op 31/10/2017. Er werd een “symbolische” huurprijs vastgelegd, dit ter compensatie voor de renovatie-investeringen.

Gelet op de verhuis van het borstelmuseum naar de site “Epéron d’Or” stond het oud gebouw borstelmuseum leeg. De verkoop van de sociale huurappartementen die reeds in beheer waren, werden gelinkt aan de verkoop van het voormalig borstelmuseum.

Nadat de projectmogelijkheden van het voormalig borstelmuseum grondig werden geanalyseerd werd het licht op groen gezet voor de aankoop van de volledige site.

De Stad Izegem heeft in de zitting van de gemeenteraad van 26/06/2018 de verkoop van voornoemde 9 panden voor een bedrag van 820.000 euro goedgekeurd.

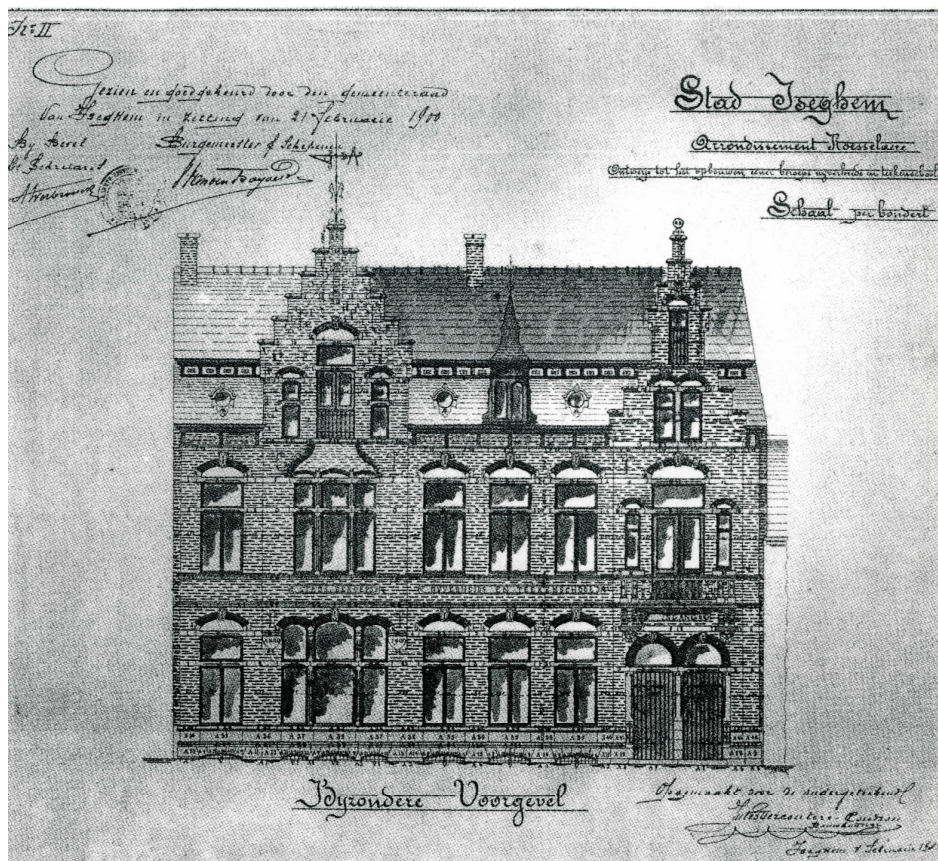
De aankoopakte werd verleden door de afdeling Vastgoedtransacties (de heer Marc Vandaele) op 05/04/2019.

3.2.4. Aankoop gebouw voormalig borstelmuseum - Baron de Pelichystraat 5.

Zoals reeds eerder vermeld was de goedkeuring van onze projectvisie door de stad Izegem cruciaal om tot aankoop te kunnen overgaan.

Vandaar dat al zeer snel werd overgegaan tot een uitgebreide haalbaarheids- en volumestudie. De site is gelegen te 8870 Izegem, Baron de Pélichystraat 5, heeft een perceelsoppervlakte van 1.046 m² (Kad. 1^o Afd., Sectie A, nr. 660/z).

Architect Lieven Dejaeghere werd aangezocht om een visie te ontwikkelen en in een latere fase aangesteld om het project aan te sturen. Deze architecturale visie moest een meerwaarde bieden voor de Stad en de onmiddellijke omgeving, zonder ook het historisch erfgoed uit het oog te verliezen.



Onder burgemeester V. Vanden Bogaerde werd overgegaan tot het bouwen van een nijverheids- en tekenschool in de BARON DE PELICHYSTRAAT. Bouwmeester Jules Vercautere ontwierp het plan van die school die onder zijn toezicht klaar kwam in 1901 en waarvan hij de eerste directeur werd. In hetzelfde jaar werd ze plechtig geopend in tegenwoordigheid van Prins Albert van België. De NIJVERHEIDSSCHOOL bleef in dit gebouw tot ze in 1971 naar de WIJNGAARDSTRAAT werd overgebracht. Hierbij het vooraanzicht van de school in haar oorspronkelijke staat.



De implementatie van moderne hedendaagse technieken in het toekomstig project is hierbij cruciaal.

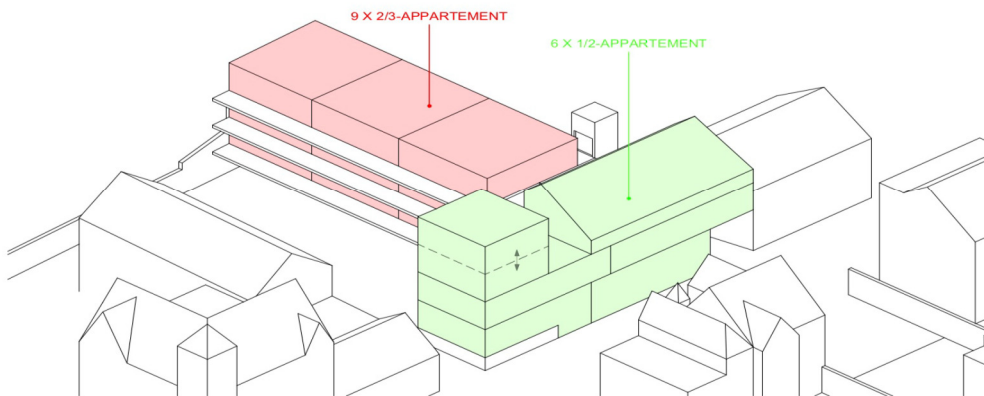
De oorspronkelijke visie met 14 bijkomende sociale huurwoningen (9 nieuwbouw en 5 herbestemming door renovatie) werd voorgelegd in de kwaliteitskamer van de stad Izegem van 28/11/2017, die gunstig adviseerde.

De aankoop van het voormalig borstelmuseum voor een bedrag van 276.000,00 euro werd door de gemeenteraad in haar zitting van 26/06/2018 goedgekeurd.

De aankoopakte werd verleden door de afdeling Vastgoedtransacties (de heer Marc Vandaele) op 05/04/2019.

Huidig concept en bouwprogramma :

De voortschrijdende visie op de projectontwikkeling brengt ons op vandaag naar een project met in totaal 15 wooneenheden.



a. te behouden volume met erfgoedwaarde :

De oorspronkelijke vleugel van de gemeente- en nijverheidsschool – opgericht in 1900 – gelegen langs de Baron de Pélichystraat, naar het ontwerp van Arch. Jules Vercoetere heeft een erfgoedwaarde en is met een typische poortvleugel verbonden met het geklasseerd postgebouw.

Het bakstenen gebouw met zes traveeën en twee bouwlagen met een dakpannen zadeldak; kan kwalitatief herbestemd worden met één woonegelegenheid per bouwlaag en één woonegelegenheid onder het zadeldak. Er is een gunstige lichtinval gekomen door de verdiepingshoogtes, de westoriëntatie van de voorgevel en de terugliggende bebouwing aan de overzijde van dit pand.

b. nieuwbouwwolume binnengebied met buitencirculatie :

In het binnengebied wordt, na afbraak van de bestaande bebouwing een nieuw volume voorzien met repetitief karakter. Binnen het totaalconcept krijgt het binnengebied een prominente rol in het project.

Het gebouw wordt opgetild, de vrijgekomen ruimte op het maaiveld wordt onder meer benut voor een nieuwe fietsenstalling. De buitencirculatie verbindt alle wooneenheden binnen het project en zorgt daarnaast ook voor ruime terrassen.

In dit gebouw worden 9 wooneenheden voorzien op 3 bouwlagen.

c. nieuwbouw poortgebouw :

Om de wooncapaciteit van het perceel te optimaliseren wordt het poortgebouw vervangen door een compacte 'toren'. Om de toegang tot het binnengebied voor de brandweerwagen mogelijk te maken wordt afstand genomen van de linker perceelgrens. Deze ingreep maakt dat de zijgevel opgewaardeerd wordt tot voorgevel. Qua oriëntatie en benadering bekomen we op die manier een sterke aankondiging van het project naar de omgeving toe.

Het gelijkvloers wordt opgetild van het maaiveld om de privacy van de gelijkvloerse unit te verhogen.

De tellerlokalen worden in een half ondergrondse bouwlaag geplaatst. De bovenste twee bouwlagen worden samengevoegd tot een duplexappartement.

Het poortgebouw biedt dus plaats aan 3 wooneenheden, wat het totale aantal wooneenheden van het volledig project op 15 brengt.



Het project "Voormalig borstelmuseum" is ook een voorbeeld van een stadsinbreiding die bestaande gronden als het ware recycleert en dus duurzaam omgaat met beschikbare gronden. Het is een kwalitatieve stadsvernieuwing omdat het project zowel sloop en nieuwbouw combineert met herbestemming door renovatie van onroerend erfgoed.

4. Performantiedecreet – intentieverklaring tot fusie met De Mandelbeek (Ingelmunster).

4.1. Performantiedecreet.

Na het advies van de Raad van State (op 05/12/2016) hechtte de Vlaamse Regering (op 10/02/2017) haar definitieve goedkeuring aan het ontwerpdecreet ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties. Dit ontwerpdecreet werd uiteindelijk goedgekeurd in het Vlaams Parlement op 19/04/2017 en is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 13/06/2017.

De belangrijkste wijziging die wordt doorgevoerd is het opleggen van een minimale schaalgrootte aan de sociale huisvestingsmaatschappijen **met ingang van 1 januari 2019**. Om erkend te worden en te blijven zullen alle sociale huisvestingsmaatschappijen een sociaal huurpatrimonium in beheer moeten hebben van **minstens 1000 woningen**.

De Vlaamse Regering kan een uitstel verlenen **van 5 jaar** aan **bestaande maatschappijen** om toe te laten zich naar de norm te conformeren. **Nieuwe maatschappijen** beschikken over een termijn **van 10 jaar** om zich naar de norm te schikken. Het uitstel moet vóór 31/12/2017 worden gemotiveerd aan de minister door middel van een modelformulier.

4.2. Modelformulier uitstel schaalgrootte.

Op dit modelformulier wordt er toelichting gegeven over de geleverde inspanningen en over de eventuele verhinderende omstandigheden, vreemd aan de SHM en over de geplande herstructurering of zelfstandige aangroei van het patrimonium sociale huurwoningen in beheer.

De Vlaamse Regering houdt bij haar beslissing over de aanvraag tot uitstel rekening met de vermelde motiveringen.

Als men de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie aan te gaan ná 1/01/2019 met één of meerdere SHM's, dan kijkt de Vlaamse Regering naar **het fusievoorstel**, zoals neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel.

Indien er nog geen fusievoorstel is neergelegd, moet **een fusiestappenplan** aantonen dat de fusie zal worden gerealiseerd **vóór 1 januari 2024**.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing over de aanvraag tot uitstel binnen een termijn van zes maanden na de melding van ontvangst van de aanvraag. Als zij binnen die termijn geen beslissing neemt, wordt de aanvraag verondersteld te zijn toegekend.

De Raad van Bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij keurde op 20/11/2017 de intentieverklaring tot fusie met de SHM De Mandelbeek goed. De voorzitter en de directeur werden daarbij ook uitdrukkelijk gemachtigd om de intentieverklaring te ondertekenen en de aanvraag tot uitstel inzake de minimum schaalgrootte op te maken en te versturen naar de bevoegde diensten.

Het **formulier** voor de aanvraag tot uitstel werd in samenspraak met De Mandelbeek op **20/12/2017** doorgestuurd naar de bevoegde diensten. Er werd op 21/12/2017 hiervoor een kort persmoment voorzien.

Op 10/01/2018 heeft het Agentschap Wonen-Vlaanderen ons hiervan een ontvangstmelding bezorgd. Op 25/01/2018 werd het **fusiestappenplan** aan het agentschap bezorgd.

Dit fusiestappenplan voorziet dat de fusie tussen de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek tegen 30/06/2019 wordt gerealiseerd.

Het agentschap bevestigde op 29/01/2018 dat het dossier volledig was.

Bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29/05/2018 heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring tot uitstel van 5 jaar verleend om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte.

4.3. Doelstellingen van de fusie.

De beslissing om over te gaan tot een fusie tussen ondernemingen en de onderliggende motivering of doelstellingen kunnen divers zijn. Hieronder zijn de mogelijke doelstellingen opgelijst (zonder onderscheid van onderneming of sector). Eén van de drijfveren tot deze fusie is uiteraard ook de wettelijke verplichtingen via het "Performantiedecreet".

De gearceerde en in vetjes aangeduide doelstellingen of motivaties zijn mee van toepassing geweest in het beslissingsproces van de Izegemse Bouwmaatschappij :

1. Verhogen aandeelhouderswaarde (verhogen potentiële toekomstige positieve kasstromen),
2. Verhogen van marktpenetratie,
3. Beogen van een verticale integratie,
4. Verhogen van financiële middelen,
5. Behalen synergievoordelen,
6. **Professionalisering personeelskader,**
7. **Verhogen continuïteit van dienstverlening (back-up),**
8. **Verhogen groeipotentieel,**
9. **Verhogen van de dienstverlening.**

...

Verhogen van de aandeelhouderswaarde (verhogen potentiële toekomstige positieve

1. kasstromen)

Het verhogen van de toekomstige positieve kasstromen is geen prioriteit voor een SHM (sociale huisvestingsmaatschappij), ten minste : de kasstromen moeten wel voldoende zijn om de werking en de financiering van de bouw- en renovatieactiviteiten te dekken.

Gezien een erkende SHM zich engageert om door de Vlaams Overheid vastgelegde huurkortingen toe te passen op de normale huurwaarde, is het in wezen ook de taak van de Vlaamse Overheid om de sector zo te financieren dat de continuïteit van dienstverlening gewaarborgd blijft.

Overheidssteun kan in principe niet worden aangewend voor het verhogen van de aandeelhouderswaarde. Artikel 11 van de statuten bepaalt ook uitdrukkelijk dat aandeelhouders terugbetaling kunnen eisen van gestorte bedragen, met dien verstande dat de "aldus verrichte terugbetaling niet hoger mag zijn dan de nominale waarde van het aandeel".

2. Verhogen van de marktpenetratie.

Een fusie kan er ook voor zorgen dat andere markten worden aangeboord, of dat men zich sterker wil positioneren in een bestaande markt. Door concurrenten op te slorpen, kunnen mogelijke concurrenten worden uitgeschakeld. Hierdoor verhoog je mogelijks jouw marktaandeel in de sector.

Het verhogen van marktpenetratie is in deze geen drijfveer en dus ook niet aan de orde. Een SHM moet zoveel als mogelijk de behoeften van haar werkgebied volgen. Zij moet uitvoering geven aan het Vlaamse en het lokale woonbeleid.

Ten gevolge van de fusie evolueert de Izegemse Bouwmaatschappij wel van een puur lokale naar een regionale huisvestingsmaatschappij.

Het werkgebied, met enkel Izegem, Emelgem en Kachtem wordt immers uitgebreid met 5 gemeenten, nl. Ingelmunster, Wingene, Pittem, Ledegem en Kortemark. De gemeenten liggen in 3 arrondissementen (Roeselare, Tielt en Diksmuide).

3. Beogen van een verticale integratie.

Door te fuseren kan ook een verticale integratie worden beoogd. Een slachthuis kan bv zelf zijn grondstoffen (varkens; koeien) gaan kweken. Om deze te voederen kan ze ook een

voederfabriek opkopen. Zo creëert een bedrijf haar eigen cyclus, die een goedkoper en concurrentiëler eindproduct kan afleveren.

Het beogen van een verticale integratie is ook hier evenwel niet aan de orde, vermits de toekomstige activiteiten niet verschillen van de huidige.

De Mandelbeek realiseert op vandaag sociale koopwoningen. Gelet op de toekomstige financiering van sociale koopwoningen is het maar de vraag of dit in de toekomst nog haalbaar zal zijn.

4. Verhogen van de financiële middelen

Een fusie kan een oplossing zijn voor een onderneming die met schitterende ideeën zit, maar deze niet kan uitvoeren omwille van een gebrek aan eigen middelen. Soms heeft men op dat moment ook geen toegang tot vreemd vermogen, omdat het “vermarkten” van een product veel middelen vergt (fabricatie, marketing, distributie, ...) én tegelijkertijd zeer risicovol is. Enkel bij succes volgt er een toekomstige positieve cashflow.

Het beogen van het verhogen van de financiële middelen is hier evenwel niet aan de orde.

De financiering van de sociale huisvestingssector is in wezen eenvoudig : de Vlaamse Overheid verstrekt een SHM renteloze leningen die door de sociale huisvestingsmaatschappij moet worden terugbetaald op 33 jaar. Dit veronderstelt dat er voldoende huurinkomsten worden gegenereerd. Gezien de schuldfinanciering meer kost dan de sociale huren opbrengen zal de massa annuïteiten vroeg of laat de massa reële huurinkomsten overstijgen. De verschillen worden in principe meegenomen in de jaarlijkse GSC cashflowberekening (Gewestelijke Sociale Correctie).

5. Behalen synergievoordelen

Het behalen van synergievoordelen wordt zeer dikwijls te pas en vooral te onpas naar voor geschoven als doelstelling. Alleen al hoe deze dan achteraf moeten worden gemeten, is al geen sinecure.

Synergie-effecten worden veelal gehaald tussen bedrijven met zeer grote gelijkaardige niet commerciële backofficediensten. Het beogen van synergievoordelen is hier wel aan de orde, maar moeilijker te behalen.

Vele activiteiten van beide huisvestingsmaatschappijen zijn gelijklopend, doch van een fusie tussen 2 SHM's met elk een absoluut minimum aan medewerkers kan men moeilijk veel synergievoordelen verwachten. Door het samensmelten naar een groter geheel zal het werkvolume op zich minstens gelijk blijven, terwijl het aantal medewerkers even beperkt blijft.

Anderzijds kan er dankzij de fusie worden gestreefd naar echte specialisatie en clustering van gelijkaardige taken. Zulks moet de efficiëntie en de dienstverlening zeker ten goede komen. Wat de personeelsbezetting op zich betreft, de fusiemaatschappij zal in eerste instantie nog steeds met een minimale personeelsbezetting verder werken.

Recent heeft De Mandelbeek, in samenspraak met De Izegemse Bouwmaatschappij een bijkomende medewerker in dienst genomen voor de opvolging van de nieuwbouwprojecten. De Mandelbeek beschikt ook over een sociaal medewerker. Dit laat toe om de communicatie en begeleiding van de huurders op een meer professionele manier te laten verlopen.

6. Professionalisering personeelskader

Het behalen van een zekere grootte, kan zich ertoe lenen dat er meer mensen kunnen worden ingezet. Hierdoor is een sterkere specialisatie van de medewerkers mogelijk.

Een sterkere specialisatie is echt noodzakelijk omdat de omgeving rondom ons enorm specialiseert en voortdurend evolueert. Het is op vandaag ook niet meer mogelijk dat alles door 1 iemand wordt gedaan.

Spijtig genoeg betekent professionalisering in vele gevallen ook een “vakjesvorming” binnen de organisatie volgens de verschillende specialiteiten. Een echt professioneel kader moet daarom ook garant staan voor de samenhang in de realisatie van het algemene bedrijfsdoel. Deze fusie beoogt dit soort van professionalisering, waarbij door communicatie tussen alle geledingen van de nieuwe maatschappij zó is georganiseerd dat ze ook alle kansen en opportuniteiten op verbeteringen in de dienstverleningen en de eigen werking benut.

7. Verhogen continuïteit van dienstverlening (back-up)

Een fusie kan een positief effect hebben op de dienstverlening. Het behalen van deze doelstelling hangt in zeer grote mate af van het feit of ook aan de minimumvoorwaarden is vervuld (zie verder onder punt 4.4).

8. Verhogen groeipotentieel

Een fusie kan een positief effect hebben op het groeipotentieel.

Dit is uiteindelijk ook een doelstelling die hier wordt beoogd. Het behalen hiervan hangt ook in zeer grote mate af van het feit of ook aan de minimumvoorwaarden is voldaan (zie verder onder punt 4.4).

9. Verhogen van de dienstverlening

Een fusie moet altijd een positieve invloed op de dienstverlening als doel stellen. De omschrijving van de term “dienstverlening” in onze sector evolueert evenwel voortdurend. Enerzijds werken we samen met een hele reeks actoren met elk hun eigen verwachtingen. Deze verschillende actoren benaderen ook verschillende doelgroepen, die telkens andere verwachtingen van de sector koesteren. Deze verwachtingen evolueren ook mee met de tijd. Ten gevolge van de “vermaatschappelijking” van de zorg wordt bij een sociale huisvestingsmaatschappij op vandaag druk gesolliciteerd om een oplossing te bieden voor een veelheid aan wachtlijsten.

Ook de kandidaat-huurders en huurders van een SHM zelf kunnen meer en meer worden ingedeeld in (soms sterk uiteenlopende) doelgroepen met elk hun eigen kenmerken, eigen zorgen en eigen verwachtingen.

Het garanderen van eenzelfde dienstverlening naar deze verschillende doelgroepen toe is dan ook één van de grootste uitdagingen.

4.4. Minimumvoorwaarden voor een succesvolle lange termijnfusie.

Een fusie op “papier” is één zaak. Een fusie betekent in werkelijkheid de effectieve “samensmelting” van meerdere ondernemingen met elk hun eigen identiteit en gewoontes. In veel fusieverhalen begint na de juridische fusie, de keiharde ontzuivering. Daarom was, binnen de fusiebesprekingen, een lange termijnvisie van alle partijen van absoluut belang. Ze vormt een rode draad in het “toenaderingsproces”.

Elke succesvolle fusie moet voldoen aan een aantal minimumvoorwaarden :

1. Vooraf een zeer goede kennis hebben van elkaars organisatie (medewerkers, werking, middelen, bedrijfscultuur, ...),
2. Gelijkwaardige bedrijfscultuur,
3. Gelijkwaardige managementstijl,
4. Kunnen uitschrijven van een gelijkwaardige (gemeenschappelijke) lange termijn missie / strategische en operationele doelstellingen,
5. Positieve herkenning door beide besturen in een nieuw kader,
6. Positieve herkenning door alle medewerkers in een nieuwe organisatie (vermijden dis-synergie),
7. Geografische voordelen (toegankelijkheid doelgroep).

...

Vooraf een zeer goede kennis hebben van elkaars organisatie (medewerkers, werking,

1. middelen, bedrijfscultuur, ...)

Het spreekt vanzelf dat een goede kennis van elkaars organisatie, betere kansen op slagen geeft, dan wanneer 2 bedrijven, die totaal vreemd van elkaar zijn, samengaan.

De medewerkers van de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek kennen elkaar ook zeer goed. De medewerkers van zowel De Mandelbeek als De Izegemse Bouwmaatschappij kwamen in het verleden reeds regelmatig bijeen om gemeenschappelijke thema's onderling te bespreken. Beide maatschappijen kennen ook grotendeels elkaars specialisaties, werking, enz.

2. Gelijkaardige bedrijfscultuur

2 ondernemingen met een gelijkaardige bedrijfscultuur hebben meer kans op slagen na een fusie dan wanneer men elkaars tegenpolen is. Met "bedrijfscultuur" wordt bedoeld, de manier waarop iedereen zich gedraagt in relatie tot elkaar (intern) en extern (externe organisaties, huurders, andere actoren, ...).

De impact van een bedrijfscultuur op de uiteindelijke resultaten kan niet genoeg worden benadrukt !! De Mandelbeek en De Izegemse Bouwmaatschappij kennen elkaars bedrijfscultuur.

3. Gelijkaardige managementstijl

De voornaamste werkmiddelen van een onderneming zijn haar medewerkers. Medewerkers kunnen plots worden geconfronteerd met een managementstijl die hen niet ligt, waardoor men uiteindelijk afhaakt.

Anderzijds kan een managementstijl motiverend werken en kan men de bestaande "knowhow" behouden en versterken in het groter geheel. Deze motiverende managementstijl, waarbij de medewerkers verantwoordelijkheid wordt gegeven omdat zij zichzelf in hun functie ook kunnen ontplooiën, is in beide maatschappijen terug te vinden.

Eén van de doelstellingen was ook iedereen aan boord te houden, niet alleen alle medewerkers, maar ook alle lokale besturen.

Kunnen uitschrijven van een gelijkaardige (gemeenschappelijke) lange termijn missie /

4. strategische en operationele doelstellingen

Dit is één van de voornaamste voorwaarden om tot een succesvol fusieverhaal te kunnen komen.

Het spreekt vanzelf dat zowel De Izegemse Bouwmaatschappij als De Mandelbeek gelijklopende belangen hebben die sterk genoeg zijn om een gemeenschappelijk toekomstig verhaal te kunnen schrijven.

Vooraf de visie over de wijze waarop de doelstellingen in de toekomst moeten worden gehaald moet duidelijk en gemeenschappelijk zijn. We streven naar een maatschappij met een duidelijke missie. Hierbij moet de betekenis en de rol van elke medewerker duidelijk worden omschreven.

5. Een positieve herkenning door beide besturen in een nieuw kader

De Raad van Bestuur is het beslissingsorgaan bij uitstek. De verschillende betrokken Raden van Bestuur moeten zich volledig kunnen vinden in de doelstellingen en de wijze waarop men deze in de toekomst wil behalen.

De Raad van Bestuur heeft reeds op 18/09/2017 haar vertrouwen gegeven aan een zgn. "stuurgroep". Deze stuurgroep moet aanzien worden als een tijdelijk beslissingsorgaan voor de verdere uitwerking van de fusieoperatie (strategisch bestuur) en de samenstelling van een managementteam voor de uitwerking van de nieuwe structuur en de werking (dagelijks bestuur).

Op diezelfde zitting werd ook beslist op welke wijze de stuurgroep aan de Raad van Bestuur zou rapporteren. Zowel de interne als de externe communicatieprocedure werd vastgelegd.

De stuurgroep zelf is samengesteld uit de voorzitters en de directeurs van beide vennootschappen, zijnde respectievelijk de Heren Jean-Pierre Declercq en Peter De Clerck voor De Mandelbeek en Mevrouw Maureen Raedt en de Heer Johan Denolf voor de Izegemse Bouwmaatschappij.

Het managementteam bestaat uit de directeurs van beide vennootschappen.

De heer Dries Dehaut werd op 18/02/2019 aangesteld als nieuwe voorzitter van de Izegemse Bouwmaatschappij. Vanaf dan werd ook Mevrouw Maureen Raedt als lid van de stuurgroep vervangen.

De stuurgroep is 17 keer bijeen gekomen.

De voortschrijdende besprekingen binnen de stuurgroep werden op quasi maandelijkse frequentie naar de Raden van Bestuur teruggekoppeld. De toenaderingsstappen en de uitwerking van de structuur van de nieuwe vennootschap werden op deze manier ook steeds unaniem bekrachtigd. Ook de intentieverklaring tot fusie is door beide Raden van Bestuur unaniem goedgekeurd.

Voorafgaand aan deze intentieverklaring werden alle inlichtingen verschaft aan de Burgemeester en het Schepencollege van Izegem op de zitting van het college van 16/10/2017.

De Raad van Bestuur van de toekomstige vennootschap bestaat uit 9 bestuurders en wordt als volgt samengesteld :

- 3 bestuursmandaten vanuit de Izegemse Bouwmaatschappij, bestaande uit :
 - 2 mandaten ter vertegenwoordiging van de Stad Izegem,
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de private aandeelhouders van de Izegemse Bouwmaatschappij,
- 6 bestuursmandaten vanuit De Mandelbeek :
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de gemeente Ingelmunster,
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de gemeente Ledegem,
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de gemeente Pittem,
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de gemeente Wingene,
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de gemeente Kortemark.
 - 1 mandaat ter vertegenwoordiging van de private aandeelhouders van De Mandelbeek

De strikt opgelegde nominale beperking inzake het aantal bestuurders zorgt er voor dat het mandaat ter vertegenwoordiging van de Provincie West-Vlaanderen wegvalt in het bestuur van de nieuwe vennootschap. Nochtans vertegenwoordigt zij nog 18,02 % van de aandelen en is zij naast de Vlaamse Overheid de 2^{de} grootste aandeelhouder.

Anderzijds is het ook van groot belang dat alle gemeenten van het werkgebied, als autonome regisseur van het woonbeleid in hun gemeente, ten volle vertegenwoordigd zijn in de Raad van Bestuur van de nieuwe vennootschap.

In de loop van 2018 werden alle noodzakelijke gespecialiseerde externe partners aangesteld om de fusie juridisch-technisch te begeleiden (notaris, bedrijfsrevisor, ...).

De Notarissen Francis Vlegels en Liene Van Den Bosch en de bedrijfsrevisoren Martin Derycke en Günther Adins werden hiervoor als experts aangesteld.

De naam van de nieuwe vennootschap "IZI wonen", is een creatieve uitvinding van Peter De Clerck, directeur van de Mandelbeek. Het is enerzijds geïnspireerd op de samenstelling IZ(egem) en I(ngelmunster), als de 2 pilootgemeenten voor de fusie tussen de Izegemse Bouwmaatschappij en de Mandelbeek. Anderzijds betekent het op zijn Engels "easy", wat dan

verwijst naar onze na te streven idealen op vlak van dienstverlening. Elk contact met de IZI wonen moet “easy” kunnen verlopen, dit wil zeggen : zonder al te veel drempels en probleemoplossend. Men moet zich “op zijn gemak” voelen voor, tijdens en na een contact.

De nieuwe vennootschap zal zich een volledig nieuwe eigen “look” en huisstijl aanmeten. Voor het ontwerpen van het nieuwe logo en het verder uitwerken en registreren van de huisstijl is er een beroep gedaan op een extern communicatiebureau, nl. Visual, gevestigd te Izegem.

De Raad van Bestuur stelde in haar zitting van 19/11/2018 CC Consult als extern consulting bureau aan, om de toekomstige interne organisatiestructuur mee te helpen uittekenen. Beide vennootschappen werden zo aan een SWOT-analyse onderworpen. Deze analyse helpt ook onder meer bij het uittekenen van de mogelijke posities van de medewerkers binnen de nieuwe organisatiestructuur. Hun analyses moeten ook de goede praktijken binnen beide vennootschappen ten volle meenemen in de toekomstige werking.

Een positieve herkenning door alle medewerkers in een nieuwe organisatie (vermijden 6. dis-synergie)

Zoals reeds onder punt 3. is vermeld, zijn de medewerkers, als motor voor de toekomstige werking, bepalend voor het toekomstig succes. Werken in een sector als de onze is niet zomaar “werken”. Het is geen job van 9 tot 5, maar vraagt iedere dag opnieuw een grote dosis engagement en betrokkenheid.

Het zich al dan niet herkennen in een nieuwe structuur is bepalend voor de toekomstige motivatie waarmee de opdrachten zullen worden vervuld. Het zich niet herkennen in een organisatie kan leiden tot demotivering en in het slechtste geval, verlies van een medewerker. Bovendien bestaat het gevaar dat een organisatie in zijn geheel reeds wordt aangetast met negativisme.

De samensmelting tussen De Mandelbeek en de Izegemse Bouwmaatschappij moet dus meer betekenen dan het louter willen behalen van 1000 woningen op een bepaald tijdstip !!!!!

Zo werden alle medewerkers ten volle betrokken in het fusieproces. Allen hebben ze individuele gesprekken gevoerd met het extern consulting bureau. Een gemeenschappelijke “denkdag” op 28/02/2019 verhoogde de betrokkenheid van alle medewerkers door het gezamenlijk formuleren van de kerndoelstellingen voor de toekomstig nieuwe maatschappij.

Tot slot zijn er in de loop van 2019 binnen de Izegemse Bouwmaatschappij voor een laatste keer functioneringsgesprekken met de medewerkers gevoerd. Het accent van deze gesprekken lag vooral op de visie van de individuele medewerkers in het verder verloop van hun taakinhoud en hun verwachtingen en wensen naar de nieuwe maatschappij toe.

7. Geografische voordelen (toegankelijkheid doelgroep)

Tenzij een fusie bedoeld is om nieuwe (verre) markten aan te boren, lijkt het mij evident dat men met een fusie best ook fysisch nog zo dicht mogelijk bij de klant aanwezig is.

Zo moeten de leden van de Raad van Bestuur ook kunnen beschikken over de nodige betrokkenheid met al haar huurders.

Zoals reeds gemeld zijn daarom alle gemeenten vertegenwoordigd in de Raad van bestuur van de toekomstige nieuwe huisvestingsmaatschappij. De huurders van elke gemeente hebben bijgevolg ook minstens 1 vertegenwoordiger in de Raad van Bestuur van de nieuwe vennootschap.

4.5. Finaliseren van de fusie tussen de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek.

Met de fusievoorbereiding worden de laatste procedures en 13 stappen voorafgaand aan de fusie bedoeld. Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de verschillende ondernomen stappen :

16	X = Een niet nader bepaald moment voor de BAV die tot fusie besluiten	Opstellen fusievoorstel door de bestuursorganen van de overnemende en de overgenomen SHM's. De bodemattesten moeten erbij gevoegd zijn (zie stap 12)	
17	X - 10 weken	Opstellen bijzonder schriftelijk verslag door elke Raad van Bestuur.	11/03/2019
18	X - 10 weken	Opstellen controleverslag	11/03/2019
19	X - 10 weken	Oproeping Raden van Bestuur van elke SHM	11/03/2019
20	X - 9 weken	Raden van Bestuur van de overgenomen SHM en van de overnemende SHM - bijzonder verslag art. 694.	18/03/2019
21	X - 9 weken	Informatie van en overleg met de werknemers (vertegenwoordigers) volgens cao nr. 32bis	18/03/2019
22	X - 8 weken	Neerlegging van het fusievoorstel van elke SHM ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van de zetel van elke SHM en bekendmaking door de griffies in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.	ten laatste 01/04/2019
23	Periode van X - 8 weken tot X	Overlegmoment met de aandeelhouders om de fusie toe te lichten (in voorbereiding is dit ook al gebeurd, maar eventueel is het nuttig om dit te herhalen ter voorbereiding van de BAV.	
24		Belangrijke wijzigingen in de activa en de passiva van het vermogen tussen het fusievoorstel en de BAV die tot de fusie besluit.	
25	X - 6 weken	Oproeping van de BAVen die zich moeten uitspreken over de fusie. De oproeping vermeldt de agenda.	voor 16/04/2019
26	X	BAVen die beslissen over de goedkeuring van de fusie. In elke SHM worden de notulen van deze vergadering bij notariële akte vastgelegd.	27/05/2019
27	X	Informeel Toezicht over de beslissingen van de BAVen.	27/05/2019
28	Zo snel mogelijk na X	Neerlegging ter griffie en bekendmaking bij uittreksel in BS van akten houdende vaststelling van de besluiten tot fusie en van akte houdende eventuele statutenwijzigingen van overnemende SHM.	

De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 19/03/2019 volgende juridisch technische beslissingen met éénparigheid van stemmen goedgekeurd :

1. Wb Venn. Art. 693 : Goedkeuring van het fusievoorstel (en bijlagen)
2. Wb Venn. Art. 694 : Goedkeuring van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur
3. Goedkeuring van de ontwerpstatuten van de nieuwe fusiemaatschappij
5. Goedkeuring van de uitnodiging en de agenda van de BAV die over de fusie zal beslissen
6. Volmacht aan directeur en voorzitter om het fusievoorstel neer te leggen
7. Volmacht aan directeur en voorzitter om de BAV bijeen te roepen die over de fusie en statutenwijziging zullen beslissen.

Met betrekking tot punt 2., werden ook de 2 bijlagen goedgekeurd.

In de bijlage 1 van het bijzonder verslag, werd de vermogensrechtelijke situatie van CVBA SO Izegemse Bouwmaatschappij zoals blijkt uit de balans- en resultatenrekening van de vennootschap afgesloten per 31 december 2018 weergegeven.

In de bijlage 2 van het bijzonder verslag, werd de vermogensrechtelijke situatie van CVBA SO De Mandelbeek zoals blijkt uit de balans- en jaarrekening van de vennootschap afgesloten per 31 december 2018 weergegeven.

Onder punt 6 en 7 heeft de Raad van Bestuur aan de Voorzitter en de directeur volmacht verleend om het fusievoorstel geldig te ondertekenen, om alle administratieve formaliteiten te vervullen, om dit fusievoorstel geldig neer te leggen en om de Buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen die over de fusie en statutenwijziging zullen beslissen.

Het fusievoorstel werd ter griffie neergelegd op 28/03/2019.

4. Goedkeuring van het ontwerp van notariële akte

De statuten werden voorafgaandelijk voorgelegd aan de juridische dienst van de VMSW. De statuten werden met éénparigheid van stemmen goedgekeurd in de Raad van Bestuur van 15/04/2019.

Hierbij vermelden we volledigheidshalve dat de opmaak van de nieuwe statuten de opmaak van een nieuwe grondige wijziging van de wetgeving van vennootschappen heeft doorkruist. Deze nieuwe wetgeving werd pas op 08/04/2019 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

We volgen het standpunt van de VMSW dat de nieuwe wetgeving eerst een grondige studie vereist vooraleer deze kan worden geïmplementeerd in de statuten en het niet de bedoeling is om nu reeds de volledige statuten aan te passen aan deze nieuwe wetgeving.

De VMSW was ook van mening dat de nieuwe wetgeving van dwingend recht wordt en dus ook automatisch van toepassing vanaf 01/01/2020.

Deze statuten werden door de minister goedgekeurd op 10/05/2019.

Het zijn uiteindelijk de aandeelhouders zelf die het laatste woord hebben. Zij beslissen op de eerstvolgende Buitengewone Algemene Vergaderingen (BAV) over de fusie. In elke vergadering worden de notulen van deze vergaderingen bij notariële akte vastgelegd.

De agenda omvat volgende punten :

Dagorde:

1. Kennisname en bespreking van het fusievoorstel, het bijzonder schriftelijk verslag van de raad van bestuur en het controleverslag,
2. Goedkeuring van het fusiebesluit door overneming van de CVBA SO Izegemse Bouwmaatschappij door CVBA SO De Mandelbeek in toepassing van artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, en tegen de voorwaarden in het fusievoorstel,
3. Goedkeuring van de statutenwijziging van de overnemende vennootschap (nieuwe tekst, nieuwe naam van de vennootschap: CVBA SO IZI wonen, het kapitaal en het aantal aandelen),
4. Benoeming van drie bestuurders van de CVBA SO IZI wonen, in toepassing van het decreet van 28 april 2017. (drie van de negen bestuurders),
5. Benoeming van de bedrijfsrevisor van de CVBA SO IZI wonen,
6. Machtiging aan de raad van bestuur van de overnemende vennootschap om:
 - De formaliteiten om de fusie openbaar te maken
 - De statutenwijzigingen van de overnemende vennootschap door te voeren
 - De aantekening in het aandelenregister van de overnemende vennootschap van de nieuw uitgegeven aandelen aan de vennootschap ten name van de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap
 - De aandelenregisters van de overgenomen vennootschap te vernietigen
7. Varia

Deze vergadering gaat voor de aandeelhouders van de Izegemse Bouwmaatschappij door op 27/05/2019 om 19.30 uur. Zij werden hiervoor uitgenodigd op 18/04/2019.

Voor de aandeelhouders van de Mandelbeek gaat dit 1 dag later door, nl. op 28/05/2019 om 18.00 uur.

De fusie is voltrokken zodra zowel de Izegemse Bouwmaatschappij als de Mandelbeek daartoe overeenstemmend besloten op hun respectievelijke BAV. De BAV van de Izegemse Bouwmaatschappij besluit dus onder de opschortende voorwaarde van een overeenstemmend besluit van de BAV van De Mandelbeek (de dag daarna).

Indien de vergaderingen besluiten tot fusie, zal de fusie worden bekendgemaakt aan de toezichthouder en de rechtbank van koophandel. De fusie is aan derden tegenstelbaar vanaf de dag van de bekendmaking in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

4.6. Slotbeschouwing.

Elke vennootschap is leeg, stuur, doel- en zinloos zonder het engagement van de mensen die zich ermee verbonden voelen. En bij de Izegemse Bouwmaatschappij zijn dat er velen. De aandeelhouders vertegenwoordigen de continuïteit en onze missie.

De bestuurders geven richting, sturen bij en leiden de vennootschap doorheen het moeras van interne en externe uitdagingen. De directeur en alle medewerkers zorgen voor de uiteindelijke output, de reden van het bestaan van een vennootschap.

De output van een sociale huisvestingsmaatschappij is klaar en duidelijk. Louter technisch gezien gaat het over het uitvoeren van artikel 23 van de Grondwet : *“Ieder mens heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting”*.

Tot zover de technische kant. De output van een sociale huisvestingsmaatschappij is zoveel meer dan het louter afleveren van een goede en betaalbare woongelegenheden.

We moeten vooral ook nog kunnen sociaal zijn, daar waar nodig, de mensen bijstaan en begeleiden. Zorgen voor een optimale leefbaarheid in de wijken en huurders die dit willen ook de kans geven om zich te engageren.

Dit alles noemt men dienstverlening. Diensten verlenen, niet alleen aan onze huurders, maar ook aan onze omgeving en aan de samenleving in het algemeen.

Een eminent bestuurder van de Izegemse Bouwmaatschappij sprak meermaals de volgende woorden :

“...de basis van het kunnen participeren in de sociale leven en netwerk van een samenleving hangt af van een 3 essentiële materiële noden : het hebben van een inkomen, het spreken van de taal en het hebben van een goed dak boven je hoofd...”

En dat is precies wat de Izegemse Bouwmaatschappij zal blijven doen, maar dan onder een groter geheel : “IZI wonen”. De naam is anders, maar de doelstellingen zijn dezelfde.

Er gaat een zeer grote dank uit naar alle leden van de Raad van Bestuur. Niet alleen voor de vele beslissingen die in het algemeen belang werden genomen, maar vooral voor hun engagement en betrokkenheid.

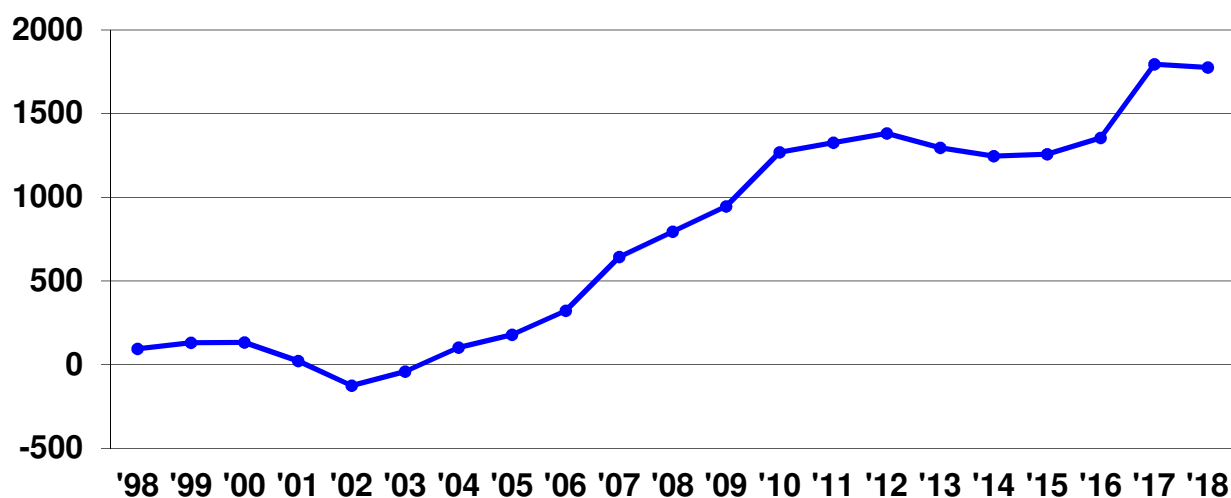
De Raad van Bestuur bedankt de directeur Johan Denolf en de vaste medewerkers Sabine Baert, Frederik Legein, Barbara Lievens en Hilde Verhaeghe voor de vele supplementaire uren en de onvoorwaardelijke inzet gedurende de voorbije periode. Ze is er zeker van dat deze blijvende inzet, engagement en betrokkenheid de basis vormt van het toekomstig succes van IZI wonen.

5. Winst en verlies.

5.1. Winst- en verliescijfers.

Het boekjaar 2018 werd afgesloten met **een boekhoudkundig verlies van 18.534 euro 52 cent**. Dit verlies wordt, na goedkeuring door de Algemene Vergadering, afgenomen van de bijzondere reserve.

BIJZONDERE RESERVE / VERLIEZEN: 1995 – 2018.



In 1993 werd nog een gecumuleerd verlies genoteerd van 158.013 euro 46 cent. Deze verliezen werden jaarlijks weggewerkt, zodat eind 2000 de bijzondere reserve 133.251 euro 12 cent bedraagt. Het dienstjaar 2000 sloot nog af met een kleine winst van 1.943 euro 86 cent. Ook de boekjaren 2001 en 2002 sloten beiden af met een verlies van respectievelijk 111.528 euro 98 cent en 148.163 euro 13 cent.

Vanaf het boekjaar 2003 werd een bijzondere aandacht besteed aan het financieel evenwicht, de verbetering van de balansstructuur van de maatschappij en de liquiditeitspositie van de maatschappij.

Dankzij een verhoogde aandacht voor de wijze van projectsubsidiering (break-puntanalyse) en het verbeteren van de kostenstructuur werden vanaf 2003 door de maatschappij geen verliezen meer genoteerd en gingen de cijfers opnieuw de goede richting uit.

Vanaf 2008 worden de sociale huisvestingsprojecten (huursector) evenwel niet meer gesubsidieerd. De financiering van de sociale huisvesting zal voortaan gebeuren met “gesubsidieerde” leningen. Dit betekent eerder een “schuldfinanciering”, gezien de leningen moeten worden terugbetaald.

Het spreekt vanzelf dat de Raad van Bestuur in de afgelopen jaren bijzondere aandacht heeft geschonken aan de diverse gevolgen die het zgn. NFS2-systeem en de daaraan gekoppelde Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) blijvend kan teweegbrengen op onze financiële situatie. Analyse wijst telkens uit dat een grondige wijziging van het financieel kader zich opdringt, zodat de maatschappij opnieuw in staat kan worden gesteld tot een financieel meer

verantwoord beheer. In antwoord hierop is er wat gesleuteld aan de modaliteiten van de financiering en aanpassingen op het vorig model kregen de benaming “FS3-leningen”.

De meerwinst van 2010 ten opzichte van 2008 en 2009 is te relativiseren, gezien deze hoofdzakelijk voortvloeide uit de verkoop van de huurwoning gelegen te Dahlialaan 12.

Voor het referentiejaar 2010 ontving de Izegemse Bouwmaatschappij een GSC ten bedrage van 4.431 euro en 32 eurocent of 0,1 % van de totaal toegekende Gewestelijke Sociale Correctie.

Het resultaat voor 2011 bleef nog net positief.

Ingevolge de bijlage 1 van het MB dd. 29/10/2010 Art. 9 §1 moeten vanaf boekjaar 2011 alle afschrijfbaar onroerende goederen of geactiveerde werken in onroerende staat voortaan lineair werden afgeschreven.

De boekwaarde van alle onroerende goederen of werken in onroerende staat die per 31/12/2010 werden afgeschreven op basis van een progressief afschrijvingsritme, worden vanaf het boekjaar 2011 verder afgeschreven op lineaire wijze over de resterende afschrijvingsduur.

Deze inhaalbeweging betekende een extra afschrijving van 56.433,46 euro die ten laste van het boekjaar 2011 werd genomen.

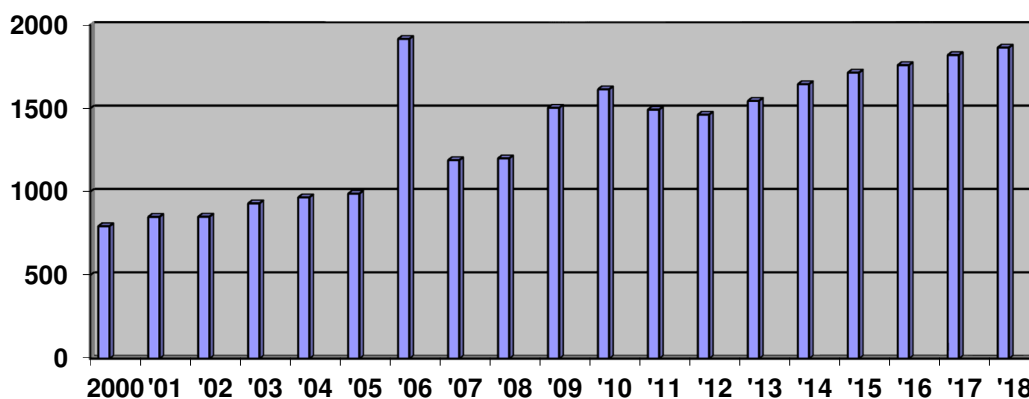
Het boekjaar 2014 sloot af met een boekhoudkundig verlies van 50.988 euro 09 cent. Dat dit boekhoudkundig verlies een lineair tekort van amper 10,07 euro per maand en per pand betekent, is tekenend voor de financiële krapte waarin de sector haar doelstellingen moet trachten te realiseren. Voor 2013 bedroeg dit tekort 17,81 euro per maand per pand.

De boekhoudkundige winst in 2017 van 439.273 euro en 74 eurocent was het gevolg van een positieve GSC berekening ten bedrage van 388.927 euro en 97 eurocent.

Voor 2018 kwam de GSC berekening uit op een negatief saldo ten bedrage van -424 euro en 66 eurocent wat uiteraard zijn weerslag heeft op het negatief resultaat van het boekjaar. Dit saldo wordt verrekend met de GSC berekening van 2019.

5.2. Kerncijfers.

5.2.1. Omzet.



De omzet zoals het binnen de sector wordt gehanteerd, is de som van de basishuren. De basishuur is een normale huurwaarde, vergelijkbaar met de private huurwaarde voor ditzelfde pand. De basishuur werd de afgelopen jaren bepaald door de notaris (geschatte huurwaarde) (zie 7.2). De werkelijke (reële) omzet ligt uiteraard veel lager en is hoofdzakelijk afhankelijk van het inkomen van de betrokken huurder.

Het omzetcijfer van het huidig boekjaar bedraagt 1.865.128 euro en 93 eurocent. De wijze waarop de basishuren wordt bepaald, is de laatste jaren ongewijzigd gebleven. Op de grafiek is duidelijk te zien dat de omzet sedert 2012 quasi gelijkmatig stijgt. Deze stabiliteit in omzet is op zich enkel maar toe te juichen.

Voorgaande jaren :

In 2006 werd een substantieel hogere omzet gerealiseerd. Toen werd het OCMW-gebouw, dat onder de leiding van de Izegemse Bouwmaatschappij werd gebouwd, opgeleverd en verkocht. Uiteraard heeft dit voor het betrokken boekjaar gezorgd voor een abnormale tijdelijke omzetsijging.

De nieuwe reglementeringen inzake huurprijsberekening, die voor de eerste maal in voege zijn getreden in 2008, hebben voor datzelfde jaar een relatief beperkte invloed gehad op het omzetcijfer. Dit betekent dat de vroegere parameters ter bepaling van de huurprijsberekening relatief goed waren ingesteld.

De invoering van een nieuwe methodiek van huurprijsberekening, waarbij voortaan de reële sociale huurprijs volledig wordt losgekoppeld van de kostprijs van de onderliggende sociale huurwoning, zorgt vooral de daaropvolgende jaren voor een toenemende "mismatching" tussen de toenemende werkelijke bouw- en financieringskosten en de reële sociale huurprijs. Ook de toenemende kosten ten gevolge van bv diverse bijkomende bouwreglementering of renovatie-investeringen vertaalt zich derhalve niet in een verhoging van de reële huurmassa, en derhalve ook niet in bijkomend inkomen.

Volgende gerealiseerde projecten zorgden mee voor volgende omzetsijgingen :

Voor 2014 een stijging van 6,46 % ten opzichte van 2013 door 22 woonegelegenheden in de Roeselaarsestraat met start van verhuring vanaf februari 2014.

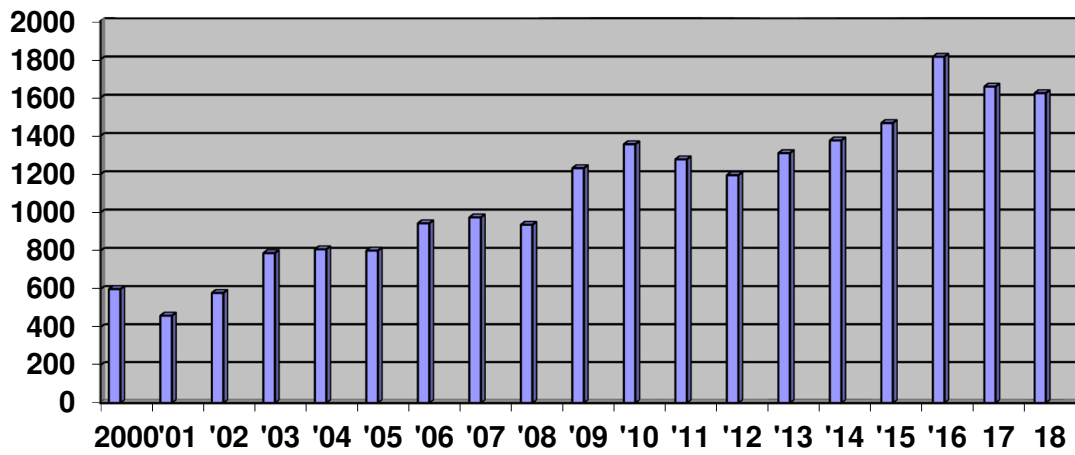
Voor 2015 een stijging van 4,20 % ten opzichte van 2014 door 7 woonegelegenheden in de Burgemeester Vandenbogaerdelaan met start van verhuring vanaf mei 2015.

Voor 2016 een stijging van 2,64 % ten opzichte van 2015 door 9 woonegelegenheden in de Ommegangstraat met start van verhuring vanaf april 2016.

Voor 2017 een stijging van 3,43 % ten opzichte van 2016. De omzetsijging is te wijten aan de indexering van de basishuurprijzen. Van meer dan 80% van het bestaande patrimonium van de Izegemse Bouwmaatschappij werd de marktwaarde immers in 2008 reeds geschat en vastgelegd. Dit komt neer op een huidige stijging van de actualisatie van de marktwaarden van 1,11 in 2016 naar 1,13 in 2017, of een stijging van 2,38 % van de basishuren op basis van het gezondheidsindexcijfer.

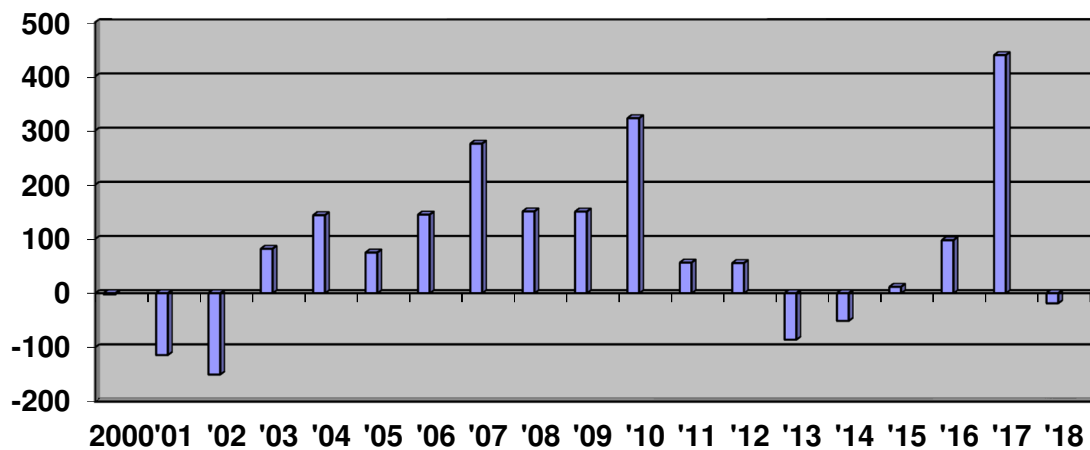
Voor 2018 bleef het huidig patrimonium ongewijzigd in aantal; geen verkopen en geen nieuwe woonegelegenheden. De omzet 2018 ten opzichte van 2017 bleef door de ongewijzigde huurprijsberekening stijgen met 2,46 %. De Vlaamse Regering keurde op 30/11/2018 het besluit goed voor de aangebrachte veranderingen in de huurprijsberekening vanaf 01/01/2019.

5.2.2. Bruto toegevoegde waarde.



De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die wordt toegevoegd aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten door de inzet van haar bedrijfsfactoren.

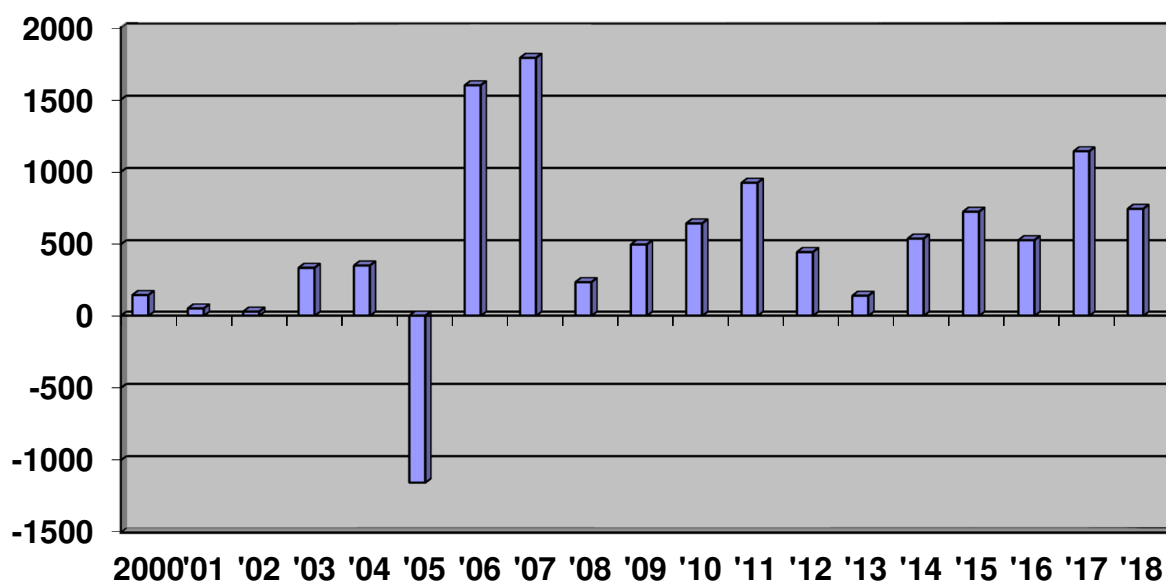
5.2.3. Nettoresultaat.



Het nettoresultaat is het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering, de uitzonderlijke resultaten en de belastingen. Ze maakt het te bestemmen resultaat uit (zie 5.1).

De bovenstaande grafiek geeft een schematisch overzicht van het nettoresultaat over de jaren heen.

5.2.4. Cashflow.



De cashflowpositie van een onderneming is een bijzondere waardemeter en controle van de kwaliteit van de inkomens. De cashflowpositie is ook een momentopname betreft, waardoor deze jaar na jaar sterk kan verschillen.

Deze cashflowpositie mag niet worden verward met de “cashflowtabel”, die ter bepaling van de jaarlijkse GSC door de VMSW wordt opgemaakt. Zo houdt de GSC cashflowtabel (Gewestelijke Sociale Correctie) enkel rekening met genormeerde uitgaven en theoretische huurinkomsten en niet met de werkelijke inkomsten en uitgaven.

Cashflowpositie in de voorgaande jaren :

De Izegemse Bouwmaatschappij werd in 2011 nog een definitieve GSC toegekend van 92.705,75 euro. Op 28/12/2012 werd nog een bedrag van 111.018,84 euro overgemaakt. Dit bedrag vertegenwoordigt de definitieve afrekening van de GSC voor 2011 en een voorschot op de GSC 2012 (ten belope van 19.721,27 euro). Dit is een som die later integraal zou moeten worden terugbetaald (zie verder).

Als gevolg van de invoering van een nieuw FS3-besluit, die een verlenging van de duurtijd van marktconforme leningen tot 30 jaar inhield, is er ook een regularisatie gebeurd van de GSC voor het referentiejaar 2011. In wezen gaat het hier over een debudgetteringsoperatie op Vlaams niveau. Door de leningen meer te spreiden in de tijd, worden de aflossingsbestanddelen kleiner. Hierdoor dalen ook de uitgaven die in aanmerking worden genomen voor de GSC berekening.

Voor het jaar 2015 bedroeg de definitieve verschuldigde GSC aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen volgens de berekeningsnota GSC 2013 + voorschot 2014 de som van 101.776,35 euro.

Deze som werd op 31/12/2015 afgehaald van onze R/C bij de VMSW. De GSC afrekening 2014 + voorschot 2015 bedroeg 28.490,03 euro in het voordeel van de Izegemse Bouwmaatschappij en maakte het verschil tussen winst of verlies voor het jaar 2015.

De afrekening GSC 2015 en voorschot 2016 komt dan weer uit op een negatief saldo van 26.655,20 euro. Dit verschuldigd bedrag wordt eind 2017 afgenomen van de rekening-courant, maar werd wel opgenomen in de cijfers van 2016.

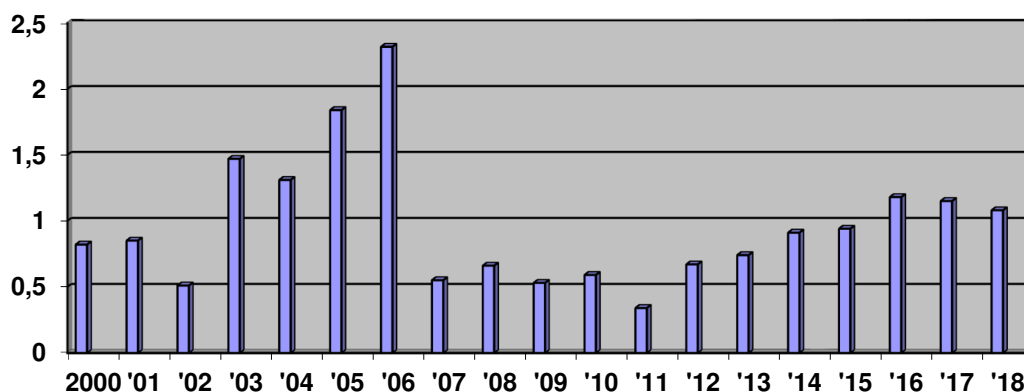
Cashflowpositie 2016, 2017 en 2018

Voor de afrekening GSC 2016 en voorschot 2017 werd nog de som van 388.927,97 euro ontvangen en dit na afhouding van het negatief saldo van de vorige GSC afrekening.

De cashflow voor 2018 is verminderd met 398.670,37 euro wat bijna overeenkomt met de GSC afrekening van 2016 en voorschot 2017. Zonder de tussenkomst van de GSC blijft de cashflowsituatie ten opzichte van 2017 quasi ongewijzigd. De grootte van de GSC is het gevolg van een herberekening op basis van de in werkelijkheid opgeleverde of gerealiseerde projecten over de afgelopen jaren.

6. Financiële ratio's.

6.1. Liquiditeitsratio (current ratio).



Voor 2018 is de current ratio groter dan 1 (1,08). Dit betekent dat de beperkte vlottende activa hoger zijn dan het vreemd vermogen op korte termijn.

De current ratio geeft een indicatie van of een onderneming in staat is om haar korte termijnverplichtingen te nakomen met het aanwezig vlottend actief. Hoe hoger de current ratio, hoe groter deze veiligheidsmarge van de vlottende activa en hoe sterker de potentiële liquiditeitspositie.

Binnen de sociale huisvestingssector is deze ratio zeer relatief. De sector wordt immers gekenmerkt door een "schuldfinanciering". Dit betekent dat een groot gedeelte van de liquiditeiten wordt aangewend voor het terugbetalen van de leningen ter financiering van de projecten.

Het sluitstuk van de financiering, zijnde de GSC toekenning is precies in het leven geroepen om deze liquiditeitspositie op peil te houden.

Voorgaande jaren :

Vanaf het boekjaar 2007 worden (omzendbrief VMSW 836 dd. 03/07/2006) de verkregen subsidies op een andere manier worden geboekt. Vóór 2007 werden projectsubsidies als kapitaalsubsidies onmiddellijk opgenomen in de balans, en dit vanaf het ogenblik van de erkenning per Ministerieel besluit betreffende de subsidie.

Vanaf het boekjaar 2007 mogen de subsidies pas als vordering worden geboekt, indien er is voldaan aan alle opschortende voorwaarden. Deze nieuwe boekingsvoorschriften hebben ook een effect op diverse ratio's van de onderneming.

In 2008 werd de sector geconfronteerd met een nieuw financieringsbesluit. Een nieuw zogenaamd NFS2 financieringsbesluit probeerde soelaas te brengen op de slinkende liquiditeiten van de SHM's als het gevolg van het wegvallen van de kapitaalsubsidiëring.

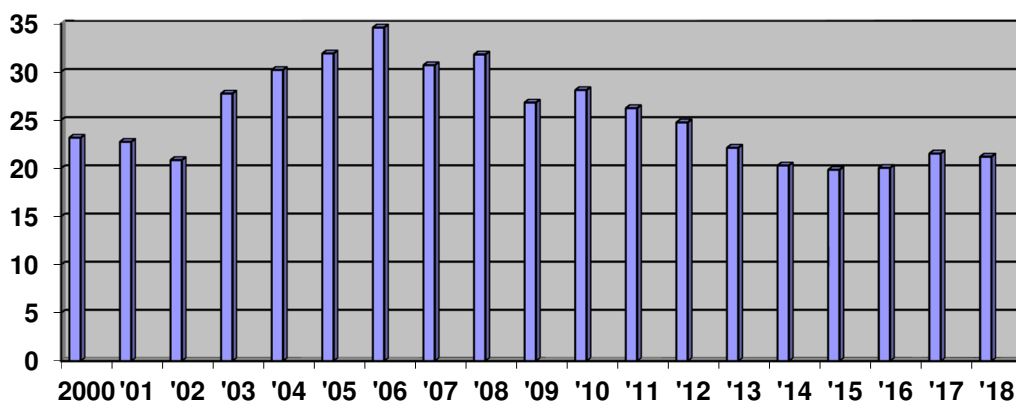
De huidige ratio wijst erop dat de vlottende activa ook voor 2017 hoger uitvallen dan het vreemd vermogen op korte termijn. Tot 2015 was onze maatschappij (ten gevolge van het prioriteitenkarakter die aan de toekenning van renovatieleningen wordt toegekend) genoodzaakt om het overgrote deel van de renovatie-investeringen binnen het bestaand patrimonium met eigen middelen te financieren. Een deel van het permanent vermogen werd zo gefinancierd met kortlopende middelen (liquiditeiten). Dit is op langere termijn uiteraard niet houdbaar.

Dit werd reeds aangehaald in het jaarverslag van 2012, omdat dit inherent is aan het financieringskader, waarbij voor elke activiteit (ook voor kleine renovaties) in de toekomst best een financiering onder de vorm van een lening wordt aangevraagd. Het spreekt vanzelf dat een dergelijke schuldenfinanciering op termijn verder de schuldenratio's van de maatschappij sterk negatief zullen beïnvloeden.

Vanaf 2016 en verder in 2017 werden dan ook voor kleine renovaties - zoals onder andere vervangen van cv-ketels, modernisering van liften en plaatsen van nieuwe keukens – een FS3-kredietovereenkomst aangegaan met de VMSW.

Voor 2018 werd verder ingezet op deze kleine renovaties, maar ook grotere renovaties van daken en buitenschrijnwerk kwamen aan bod. Deze projecten zijn in uitvoering of zitten in de voorbereidingsfase.

6.2. Algemene graad van financiële onafhankelijkheid (%).



6.2.1. Algemeen.

De algemene graad van financiële onafhankelijkheid geeft de proportie weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Hoe groter deze ratio, hoe groter de bescherming van de schuldeisers en hoe kleiner het financiële risico.

Het financieel risico vergroot naarmate het vreemd vermogen sneller toeneemt dan het actief. Het vreemd vermogen creëert immers vaste financiële kosten, onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar.

Deze evolutie is reeds eerder voorspeld. Voor 2018 is de algemene graad van financiële onafhankelijkheid gelijk aan 21,20 %. Dit betekent dat 21,20 % van de ondernemingsactiva gefinancierd zijn met eigen vermogen. Aan de dalende trend sinds 2010 komt er na 7 jaar een einde en stijgt de financiële onafhankelijkheid terug met 1,50 %. Sinds 2014 stellen we een eerder stabiele evolutie vast rond de 20 %.

De in hoofdzaak negatieve evolutie van de solvabiliteitsgraad is logisch, gelet op de schuldfinanciering van de vastgoedactiviteiten.

Hoe actiever een sociale huisvestingsmaatschappij op dit vlak, hoe meer deze negatieve evolutie zich doorzet.

6.2.2. VMSW beheersvergoeding.

Sedert 2012 betaalt een SHM aan de VMSW, bovenop een beheersvergoeding voor het huurpatrimonium, een bijkomende beheersvergoedingen voor het verstrekken van kredieten. Deze beheersvergoeding wordt ook telkens mee opgenomen in het kredietbedrag. Dientengevolge vormen zij een bijkomende negatieve invloed op de schuldgraad en dito de solvabiliteit van de onderneming.

De bijdrage aan de VMSW bestaat uit 3 soorten vergoedingen :

- a) Een vergoeding voor de dienstverlening gekoppeld aan de leningen die de VMSW verstrekt onder heden FS3 financiering (voorheen onder NFS2),
- b) Een vergoeding voor de ondersteuning van de verhuuractiviteiten,
- c) Een vergoeding voor de ondersteuning van de verkoopactiviteiten.

De minimale jaarlijkse beheersvergoeding per SHM bedraagt 30.000,00 euro (te indexeren) :

a) Vergoeding voor projectondersteuning.

De vergoeding voor de integrale financiële dienstverlening wordt gekoppeld aan de kredietverstrekking door de VMSW. Iedere FS3 financiering wordt dus verhoogd met bepaalde percentages en de terugbetaling van deze bijdrage gebeurt dus eveneens over een periode van 33 jaar. De bedragen van de schijven zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex.

2,50 % op de eerste schijf tot 1.092.160,00 euro.

2,00 % op de schijf tussen 1.092.160,01 euro tot 3.276.480,00 euro.

1,75 % op de schijf van 3.276.480,01 euro tot 10.921.590,00 euro.

1,50 % op de schijf van 10.921.590,01 euro.

Voor 2018 bedraagt de beheersvergoeding voor projectondersteuning 38.447,22 euro. Deze wordt afgehouden na beëindiging van het project en consolidatie van de lening.

b) Vergoeding voor de ondersteuning van de verhuuractiviteiten.

Vanaf 2012 zijn de SHM's ook een bijdrage verschuldigd op de theoretische huurinkomsten. Theoretische huurinkomsten zijn alle jaarlijkse huurinkomsten die wij zouden moeten ontvangen in de veronderstelling dat alle sociale huurders de volledig verschuldigde reële huurprijs betalen.

Er wordt dus geen rekening gehouden met niet stipte betalende huurachterstallende, de alsmaar toenemende collectieve schuldenregelingen, eventuele kosten van uithuiszetting of kosten die gepaard gaan om de huurinkomsten werkelijk te innen.

Er wordt ook geen rekening gehouden met niet-structurele leegstand : hier worden de huurinkomsten genomen van de laatst bekende sociale huurder.

De bijdrage wordt berekend als percentage op de theoretische huurinkomsten, waarbij er nog een onderscheid wordt gemaakt tussen de afrekening van het voorgaande jaar en het voorschot op het daaropvolgend jaar.

Voor het voorschot 2018 :

1,05 % op de schijf van 0,01 euro tot 4.914.720,00 euro,

0,85 % op de schijf boven 4.914.720,00 euro.

De bijdrage wordt verhoogd met 21 % BTW.

c) Vergoeding voor de ondersteuning van de verkoopactiviteiten.

Deze bijdrage is verschuldigd op de verkoopprijs die wij ontvangen voor verkopen van sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels, middelgrote woningen en middelgrote kavels.

Het verschuldigd percentage op de verkoopprijs bedraagt 0,7 % voor 2012 om jaarlijks te verhogen met 0,1 %.

Vanaf 2015 wordt het maximum van 1,00 % aangerekend. Deze bijdrage wordt verhoogd met 21 % BTW. Gezien er geen woningen verkocht zijn in 2018 was er dan ook geen beheersvergoeding verschuldigd aan de VMSW.

6.2.3. Overzicht van de betaalde beheersvergoedingen aan de VMSW.

De beheersvergoedingen van het lopend jaar bestaat uit een afrekening van het voorgaande werkjaar met een voorschot op het werkelijke jaar.

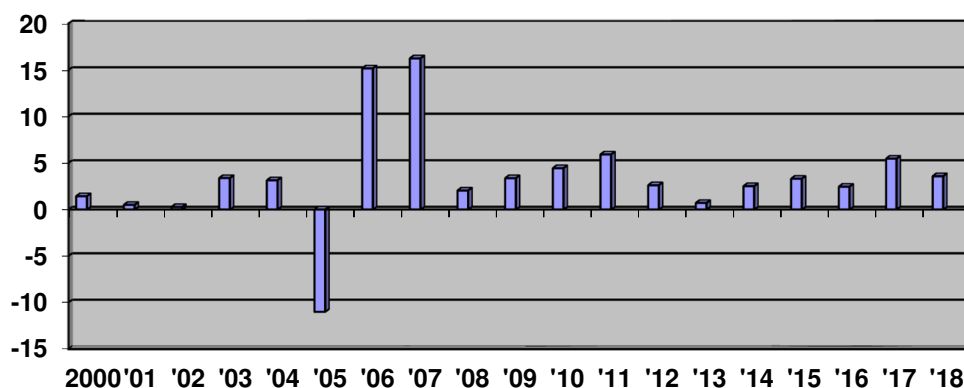
In 2011 bedroeg de beheersvergoeding die de Izegemse Bouwmaatschappij heeft geleverd aan de VMSW nog 31.601,16 euro.

Voor 2014 bedroeg de bijdrage van de beheersvergoeding 2013 + voorschot 2014 de som van 30.388,32 euro (excl. btw), of een stijging van meer dan 16 %. Voor 2014 is ook de laatste van de in 3 gelijke delen verschuldigde beheersvergoeding voor de periode 2008 en 2009 aan de VMSW vereffend ten bedrage van 1.398,58 euro. Dit gebeurde conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor bijdragen van sociale woonactoren in de financiering van de VMSW.

In 2015 bedroeg de factuur voor de beheersvergoeding 2014 + voorschot 2015 de som van 6.286,78 euro (excl. btw). Voor 2016 bedroeg de factuur 7.672,44 euro (excl. btw).

Voor 2018 bedraagt deze factuur 8.048,66 euro (excl. btw) of een daling van de beheersvergoeding met 6,87 % ten opzichte van 2017 (8.642,08 euro excl. btw).

6.3. Dekking van het vreemd vermogen door de cashflow.



Deze ratio geeft informatie over de mate waarin een onderneming in staat is om haar aangegane schulden terug te betalen met de gegenereerde cashflow. Het cijfer bepaalt dus in welke mate de schulden kunnen terugbetaald worden uit de cashflow van het lopend boekjaar vóór winstuitkering.

Dit is eerder een hypothetische ratio, gezien de Izegemse Bouwmaatschappij normaal gezien nooit haar volledige financiële schuld in één keer zal moeten aflossen.

Voor 2018 bedraagt de dekking van het totaal vreemd vermogen door de cashflow 3,58 %. Dit betekent dat 3,58 % van al de schulden die de onderneming heeft op balansdatum, kunnen worden afgelost met de cashflow die in het boekjaar werd gerealiseerd.

7. Huurbeleid

7.1. Evolutie van de huurprijsberekening.

De berekening van de maandelijkse reële huurprijs is sinds 2012 grondig gewijzigd ten gevolge van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011.

Voortaan vormt de normale huurwaarde van elke woongelegenheden de basis voor de huurprijsberekening. De normale huurwaarde wordt vastgesteld middels een schatting door de notaris. Voor de berekening van de reële huurprijs van 2018 worden deze normale huurwaarden geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex overeenkomstig het jaar waarin deze zijn geschat. De uitkomst van deze indexatie vormt de basishuurprijs.

De maandelijkse basishuurprijs is vergelijkbaar met de private huurwaarde.

Onze sociale huurders betalen uiteraard niet deze basishuurprijs. Bij de berekening van de reële huurprijs wordt er immers ook rekening gehouden met het inkomen, de patrimoniumkorting en het aantal personen ten laste.

De geschatte normale huurwaarden mogen maximaal 11 keer geactualiseerd worden om nog als representatief staal beschouwd te kunnen worden (Omzendbrief Agentschap Wonen-Vlaanderen van 14 december 2017).

De Vlaamse Regering keurde verder op 30 november 2018 het besluit goed voor de aangebrachte veranderingen in de huurprijsberekening vanaf 01/01/2019.

De belangrijkste veranderingen die eraan komen :

- vanaf 01/01/2019 : de solidariteitsbijdrage voor huurders die meer verdienen dan de toepasselijke inkomensgrens.
- vanaf 01/01/2020 : vaststellen van de marktwaarde via “de sociale huurschatter”.
- vanaf 01/01/20** : inwerkingtreding van de energiecorrectie.

Het systeem van de huurschatter dat de normale huurwaarde zou bepalen en dat in werking zou treden vanaf 1 januari 2019 wordt dus met 1 jaar uitgesteld.

De “huurschatter” is een online berekeningstool waarbij een schatting van een pand online kan worden berekend aan de hand van de invoering van een aantal parameters.

Deze parameters hebben voornamelijk te maken met de ligging, de woningkenmerken en het uitrustingsniveau. De mate waarin elke parameter afzonderlijk invloed uitoefent op de berekende huurprijs, is niet bekend. Elke SHM dient tijdig de patrimoniumgegevens volgens deze parameters te inventariseren en onder te brengen in een geïntegreerde template.

Voor de bepaling van de basishuren voor de huurprijsberekening van 2018 worden de marktwaarden dus nog een voorlaatste laatste keer geïndexeerd.

7.1.1. De vaststelling van het inkomen.

De bovengrens in functie van het inkomen is, zoals voorzien in artikel 46 van het KSH, 1/55^{ste} van het inkomen.

Ieder jaar wordt het inkomen opnieuw vastgesteld. Standaard wordt het inkomen gehanteerd dat betrekking heeft op het referentiejaar, zijnde drie jaar voorafgaand aan de toepassing, tenzij geen van de huurders van wie het inkomen in aanmerking dient te worden genomen, in dat jaar een positief inkomen had. In dat geval neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin minstens één van de huurders van wie het inkomen in aanmerking dient te worden genomen, wel een inkomen genoot.

Dit maakt dat de meeste huurders op basis van hun inkomen uit 2015 een huurprijs zullen betalen, en anderen op basis van hun inkomen uit 2016, 2017 of zelfs 2018. Om dat verschil weg te werken wordt, ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

De leefloonbedragen werden laatst gewijzigd op 1 juni 2017. Op 1 juni 2017 waren dan ook de volgende leefloonbedragen van toepassing, onderverdeeld per categorie :

- Categorie 1: de huurder leeft samen met één of meerdere personen waarmee deze het huishouden gemeenschappelijk regelt. Bedrag per samenwonende persoon = 7.077,88 euro

- Categorie 2: de huurder leeft alleen. Bedrag als alleenstaande persoon = 10.616,84 euro

- Categorie 3: De huurder heeft een gezin ten laste met minstens één minderjarig kind. Bedrag voor het gezinshoofd = 14.155,79 euro. Als het gezinshoofd in dit geval samenwoont met een

partner, geldt dit bedrag voor beide personen samen en krijgt de partner dus geen leefloon toegekend. Leeft het gezinshoofd met een niet-partner samen, dan ontvangt de niet-partner nog eens apart het bedrag van 7.077,88 euro.

Daarbij komt nog dat de bepaling van het inkomen geen rekening houdt met volgende inkomens, zijnde :

- het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum.
- het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend.
- het inkomen wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner, die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

Deze uitzonderingen dienen ook toegepast te worden bij de vaststelling van het toepasselijk leefloon.

7.1.2. De vaststelling van de patrimoniumkorting.

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. De regelgeving voor de sociale huurprijsberekening bepaalt :

- voor een pand met marktwaarde lager dan of gelijk aan 274 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 139 euro
- voor een pand met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 710 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro
- voor een pand met marktwaarde tussen 274 euro en 710 euro varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

$$\text{patrimoniumkorting} = \text{€ } 139 \times (\text{€ } 710 - \text{marktwaarde}) / (\text{€ } 710 - \text{€ } 274)$$

De bovenvermelde patrimoniumkorting wordt afgetrokken van de som van 1/55ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

7.1.3. De vaststelling van de gezinskorting.

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van 19 euro toegekend.

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 19 euro toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 38 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 9,5 euro worden toegekend. Hiervoor moet er een door beide ouders ondertekende verklaring zijn.

Het totaal van de bovenvermelde kortingen wordt de gezinskorting genoemd en wordt afgetrokken van de som van 1/55ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s). Voor 2018 bedraagt deze korting 19 euro (geïndexeerd).

7.1.4. Voorlopig aangepaste huurprijs.

De voorlopig aangepaste huurprijs is de huurprijs die berekend wordt op basis van het inkomen, de waarde van de woning (patrimoniumkorting) en het aantal personen ten laste (gezinskorting).

7.1.5. Begrenzings : minimale huurprijs - maximale huurprijs.

Het resultaat van de voorlopig aangepaste huurprijs wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

De vaststelling van het toe te passen inkomen (zie 7.1.1) en gezinskorting (zie 7.1.3) is eenvoudig. Voor de vaststelling van de toe te passen patrimoniumkorting (zie 7.1.2), minimale huurprijs en basishuurprijs moet er rekening gehouden worden met enkele aandachtspunten. De berekeningswijze is immers afhankelijk van het moment waarop de basishuur in (de lopende) huurovereenkomst werd (wordt) vastgelegd en aangepast volgens de gezondheidsindex.

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een minimale huurprijs ingevoerd:

- voor een pand met marktwaarde lager dan of gelijk aan 274 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 121 euro
- voor een pand met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 710 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 242 euro
- voor een pand met marktwaarde tussen 274 euro en 710 euro varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

$$\text{minimale huurprijs} = \text{€ } 121 + ((\text{marktwaarde} - \text{€ } 274) / (\text{€ } 710 - \text{€ } 274)) \times \text{€ } 121$$

De maximale huurprijs is de geactualiseerde marktwaarde of basishuurprijs.

7.1.6. Reële huur.

De uiteindelijk door de sociale huurder te betalen maandelijkse reële huur is het resultaat van de voorlopig aangepaste huurprijs en de begrenzings. Het verschil tussen de basishuurprijs en reële huurprijs is de sociale korting.

7.2. Analyse van de huurontvangsten – basishuur/reële huur.

	2014	2015	2016	2017	2018
Basishuurprijzen	2.842.498,00	2.884.482,00	2.968.542,00	3.056.392,00	3.121.230,00
Garages	35.831,88	36.900,00	37.140,00	37.440,00	37.620,00
Vermindering basishuren tot te betalen reële huurprijs	-1.407.290,48	-1.517.928,46	-1.574.861,33	-1.595.244,45	-1.637.908,31
TOTAAL	1.471.039,40	1.403.453,54	1.430.820,67	1.498.587,55	1.498.587,55
Reële huurprijzen t.o.v. basishuurprijzen	51,75 %	48,66 %	48,20 %	49,03 %	48,73 %

Uiteindelijk wordt de reële huurprijs berekend op basis van 1/55^{ste} van het inkomen; de patrimoniumkorting; eventueel de gezinskorting en de begrenzingsen. De basis van 1/55^{ste} van het inkomen is reeds onveranderd sinds 2012. Met betrekking tot het werkjaar 2018 bedraagt de reële huurprijs slechts 48,73 % van de basishuurprijzen.

Het verschil tussen de basishuurprijs en de reële huurprijs kan beschouwd worden als een sociale korting (ten opzichte van de normale private huurprijs) die aan een sociale huurder wordt toegekend.

Zoals reeds meermaals aangehaald, wordt de lagere reële huur onvoldoende gecompenseerd door de GSC-werking, waardoor er nog geen sprake is van een “sluitende” financiering.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de gemiddelde reële huurprijs voor een sociale huurwoonruimte bij de Izegemse Bouwmaatschappij over de jaren 2010 tot 2018 :

Jaar	Gemiddelde verhuringen	Reële huur	Vgl. % met
2010	370	278,47	100 %
2011	370	267,70	-3,87 % (2010)
2012	371	262,37	-1,99 % (2011)
2013	382	270,28	+3,01 % (2012)
2014	399	275,32	+1,87 % (2013)
2015	404	284,01	+3,16 % (2014)
2016	415	282,30	-0,60 % (2015)
2017	427	286,75	+1,58 % (2016)
2018	424	293,61	+2,39 % (2017) +5,44 % (2010)

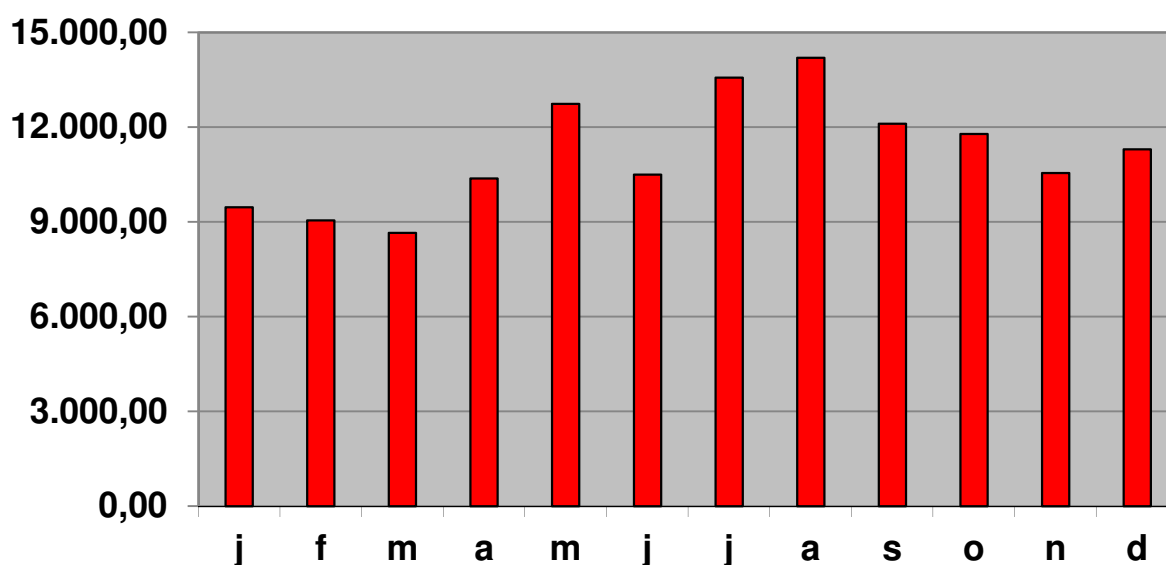
In 2018 bedroeg de gemiddelde reële huur voor een sociale huurwoonruimte **293,61 euro**. Voor 2018 betekent dit voor een stijging van 2,39 % op ten opzichte van 2017. Op de tabel merk je ook dat de gemiddelde reële huurprijs met amper **5,44 % is gestegen ten opzichte van 2010**.

Hiermee tonen we aan dat De Izegemse Bouwmaatschappij haar maatschappelijke strategische doelstelling ten volle opneemt, nl. het verstrekken van betaalbare huisvesting aan de financieel zwakste doelgroepen binnen onze samenleving.

7.3 Huurachterstallen.

7.3.1. Maandelijks huurachterstallen in absolute cijfers.

31/01/2018	9.458,62	31/07/2018	13.569,76
28/02/2018	9.042,62	31/08/2018	14.198,59
31/03/2018	8.647,02	30/09/2018	12.109,49
30/04/2018	10.376,36	31/10/2018	11.785,34
31/05/2018	12.732,05	30/11/2018	10.551,79
30/06/2018	10.499,86	31/12/2018	11.300,81
		(31/12/2017	7.104,73)



7.3.2. Vergelijking huurontvangsten – huurachterstallen per jaar.

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2018</u>
Huurontvangsten	1.612.362,11 euro	1.671.096,06 euro	1.719.861,32 euro
Huurachterstallen	9.789,36 euro	7.104,73 euro	11.300,81 euro
Verhouding achterstal in % van de huurontvangsten *	0,61 %	0,42 %	0,66 %

* Binnen de GSC-uitgaven worden de huurachterstallen genormeerd op 2 %. Vanaf het in voege treden van het nieuwe financieringsbesluit FS3 werd deze norm verlaagd naar 1 %.

De courante huurachterstal per 31/12/2018 bedraagt 11.300,81 euro of 0,66 % van de jaarlijkse huurmassa. In het boekjaar 2018 werden er overeenkomstig de interne

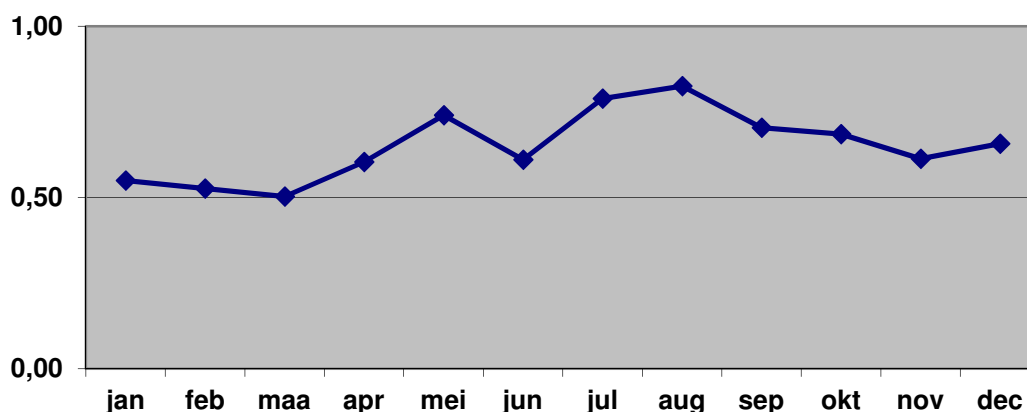
huurachterstallenprocedure 780,94 euro aan huren, als zijnde niet meer recupereerbaar, overgeboekt naar dubieuze debiteuren. Deze overboeking ten bedrage van 780,94 euro is het resultaat van huurachterstallen bij 2 ex-huurders. Hiervan diende één huurovereenkomst beëindigd te worden middels tussenkomst van de Vrederechter. Bij het andere dossier was de huurder overleden zonder nabestaanden.

Dankzij enerzijds een zeer goede opvolging inzake de correcte inning van de maandelijkse huren en anderzijds een strikte toepassing van de huurachterstallenprocedure, gekoppeld aan een preventieve aanpak, kunnen de huurachterstallen binnen de opgelegde normen worden gehouden.

Het “kleinschalig” karakter van onze maatschappij wordt als een belangrijke troef aanzien. Het laagdrempelig karakter draagt er ongetwijfeld toe bij dat tijdelijke liquiditeitsproblemen bij huurders zeer snel worden opgespoord. Hierdoor kunnen ook zeer snel accurate aflossingsplannen in samenspraak met de huurder (en/of OCMW) kunnen worden opgesteld. Dit is uiteraard belangrijk om op een individuele huurachterstal te beheersen en dito uithuiszettingsprocedures te vermijden.

De analyse van de maandelijkse huurachterstallen is altijd een vast agendapunt op de zittingen van de Raad van Bestuur.

7.3.3. Verhouding maandelijkse huurachterstal – jaarlijkse huurontvangst.



De verhouding huurachterstal per maand en de totale huurontvangsten per jaar geeft een getrouw beeld weer van het percentage van de huurachterstallen over het gehele werkjaar. Voor 2018 stellen we vast dat deze verhoudingen over de maanden van het voorbije jaar tussen de 0,50 % en 0,85 % schommelen. De huurachterstallen bleven over het volledig werkjaar 2018 ruim onder de 1 % van de totale huurmassa.

In deze huurachterstallen zitten echter ook een aantal achterstallen van huurders, waarvoor het verzoek tot het verkrijgen van een collectieve schuldenregeling werd toegestaan. De arbeidsrechtbank verklaart of dit verzoek toelaatbaar is, dit na aftoetsen van enkele voorwaarden. Een collectieve schuldenregeling is een gerechtelijke procedure voor structurele schuldproblemen, dit wil zeggen personen van wie de inkomsten niet meer volstaan om - zoals de wet voorziet - hun schulden op duurzame wijze af te betalen. Hiervoor wordt de term schuldoverlast gebruikt.

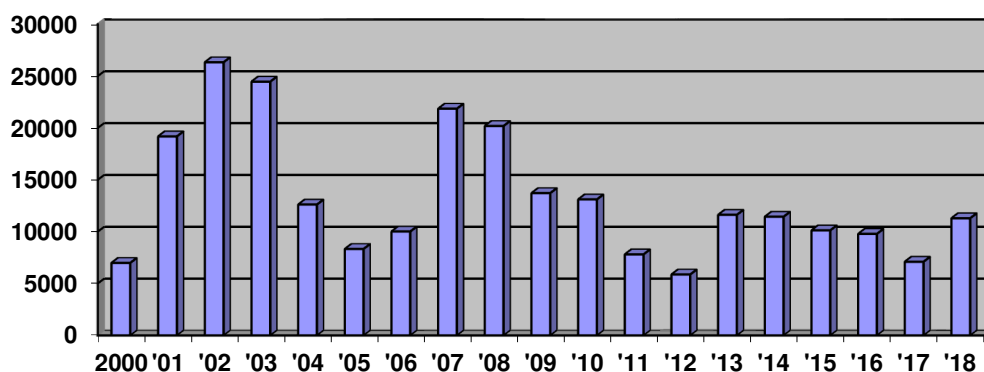
Door de Arbeidsrechtbank wordt een schuldbemiddelaar aangesteld die het dossier van de persoon overneemt en een minnelijke aanzuiveringsregeling voorstelt aan de schuldeisers.

Dit is een plan van bepaalde duur – maximum 7 jaar - waarin staat hoe de schulden van de verzoeker zullen worden afbetaald. Gedurende deze periode worden de schulden als het ware bevroren en mogen er ook geen nieuwe schulden aangemaakt worden.

In principe wordt er jaarlijks aan de schuldeisers een pondspondsgewijze afbetaling van de schuld uitgevoerd. Wat echter op laatst vermelde datum van de schuldvorderingen niet terugbetaald is, moet worden kwijtgescholden.

Op 31/12/2018 bedroeg de aangegeven schuldenlast aan onbetaalde huur in verschillende collectieve schuldenregelingen de som van 1.221,21 euro. Deze som wordt maandelijks meegenomen in de maandelijkse huurachterstallen en vertegenwoordigt 10,81 % van de huurachterstal van de maand december 2018. Deze opgenomen schuldenlast vertegenwoordigt 0,07 % van de huurmassa 2018.

7.3.4. Jaarlijkse evolutie van de huurachterstallen per 31/12.



Door de geleverde inspanningen en met een overboeking van niet recupereerbare huren naar dubieuze debiteuren voor een bedrag van 780,94 euro voor 2018 bleef de achterstal op 31/12/2018 beperkt tot 11.300,81 euro.

Ook de goede samenwerking en het gestructureerd maandelijks overleg met zowel het OCMW als de Huisvestingsdienst Regio Izegem liggen hier mee aan de basis.

Niettemin moet er blijvend voldoende aandacht worden geschonken aan het inperken van huurachterstallen en is een strikte, doorgedreven en continue opvolging onontbeerlijk.

7.3.5. Opvolging achterstallen 2018.

De administratieve inspanningen in het kader van voornoemde opvolging van huurachterstallen kan als volgt worden geïllustreerd :

Voor het werkjaar 2018 werden niet minder dan 344 aanmaningen verstuurd.

Daarnaast werden er nog eens 334 andere handelingen in dit kader uitgevoerd; hieronder

- 15 e-mails voor onder andere huurders in collectieve schuldenregeling,
- 116 telefonische oproepen aan huurders,
- 18 besprekingen met de OCMW begeleiders (buiten het maandelijks overleg),
- 185 diverse persoonlijke afspraken met het oog op het bespreken van betalingsachterstallen met de betrokkenen.

Na overleg met de betrokken sociale huurder en/of begeleidende diensten werden er in 2018 niet minder dan 46 afbetalingsplannen opgemaakt, telkens met als operationeel doel betalingsachterstallen tot een minimum te herleiden en/of te beperken. Op deze manier worden tevens gedwongen uithuiszettingen vermeden.

Aanvullend hierop is er een maandelijks structureel overleg met de dienst OCMW Izegem en de Huisvestingsdienst Regio Izegem, waarbij alle individuele dossiers aan bod komen.

Dit gezamenlijk overleg vond 9 keer plaats op volgende data : 15/01/2018 – 19/02/2018 – 19/03/2018 – 23/04/2018 – 28/05/2018 – 25/06/2018 – 24/09/2018 – 22/10/2018 – 26/11/2018.

Bij achterstal wordt de huurder steeds per brief aangemaand.

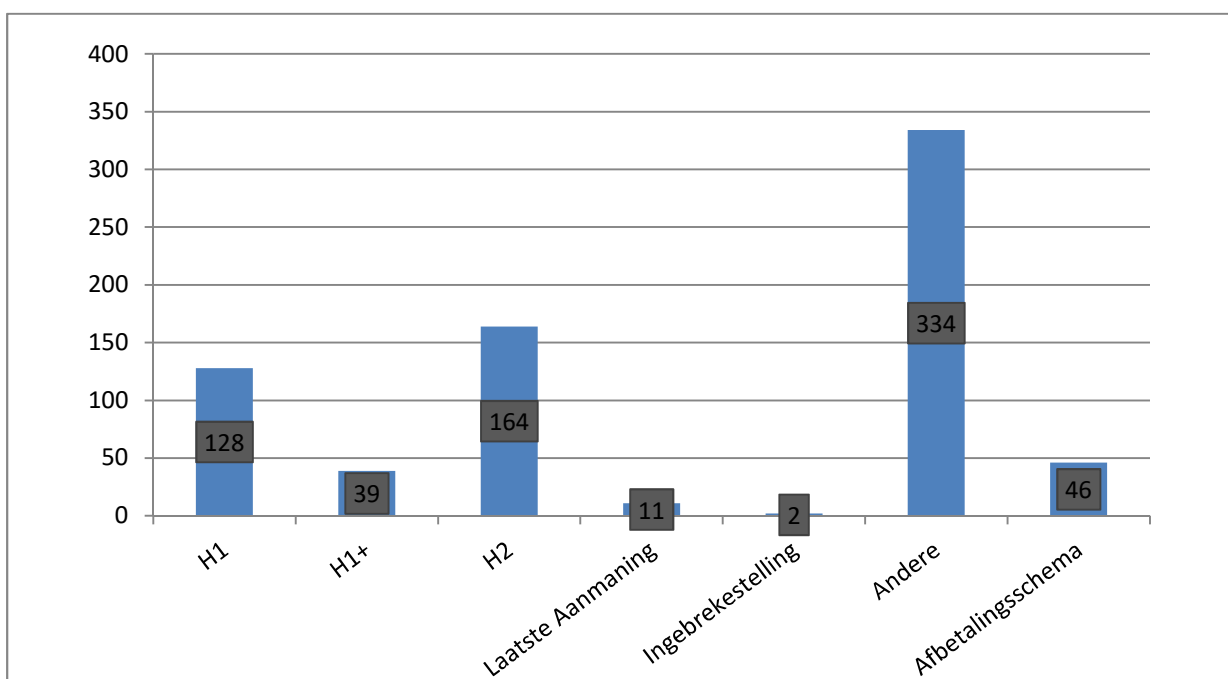
Een eerste aanmaning (H1) is steeds kosteloos en in de meeste gevallen wordt de achterstal naar aanleiding van deze brief ook correct betaald.

Bij niet-betaling volgen in aansluiting daarop andere aanmaningen, ditmaal met bijhorende administratieve kosten. Een 2^{de} aanmaning (H1+) en indien nodig ook een 3^{de} aanmaning (H2). Indien deze ook zonder gevolg blijven volgt een Laatste Aanmaning (L.A.). Als laatste wordt de huurder in gebreke gesteld voor de achterstal (I.S.).

De laatste 2 aanmaningen gebeuren steeds aangetekend.

In onze visie om sociale huurders meer te responsabiliseren, worden de huurders sedert 2015 vanaf de fase van ingebrekestelling met 3 maanden huurachterstal ook ontboden bij de Directeur en de Voorzitter. De huurder wordt uitgenodigd per aangetekend schrijven.

De bijhorende tabel geeft een overzicht weer van de verschillende acties en verstuurde aanmaningen :



8. Patrimonium.

8.1. Algemeen.

Het totaal aantal in oorsprong door de Izegemse Bouwmaatschappij gebouwde sociale woningen in Izegem vertegenwoordigt meer dan 10 % van het totale woningenbestand van de stad Izegem. Globaal overzicht van de verkochte en de verhuurde sociale woningen :

1. Verkochte woningen	922
2. Verhuurde woongelegenheden (allen gebouwd na 10 mei 1940)	435
Slagmeersenstraat 110	1
Beiaardstraat	3
Negenhoek Blok 18	1
Blok 20	13
Blok 21	5
Klein Harelbeke Blok 27	4
Blok 29	2
Blok 30	5
Blok 31	7
Blok 32	25
Blok 34	12
Blok 35	23
Blok 41	12
Blok 39	24
Bosmolens Blok 40	8
Blok 42	32
Blok 43	8
Blok 44	12
Blok 2	2
Ter Biest	22
Stichting Gilles de Pélichy	5
CRC – Slagmeersenstraat	6
Kruisstraat	5
Brugstraat Blok 1	15
Blok 2	8
Blok 3	9
Stationsstraat	7
Hondstraat – Stationsstraat	4
Wijngaardstraat	20
Wijngaardstraat – PPS project (<i>in erfpacht</i>)	27
Roeselaarsestraat (<i>in huur</i>)	5
Roeselaarsestraat (H.Hartschool)	22
Burgemeester Vandenbogaerdelaan	7
Erto	9
Zevekotestraat	11
Baron de Pélichystraat (<i>in huur</i>)	4
Nederbeluik	14
Emelgem	4
Maandagmarkt	13
Camiel Ayemestraat	14
Kachtem	5

3. Grondbezit

a) <u>Bebouwd</u> :	
Wijk Bosmolens	15.580 m ²
Klein Harelbeke (Blok 31)	1.436 m ²
Nederbeluik	1.671 m ²
Kachtem	621 m ²
Maandagmarkt	1.343 m ²
Hondstraat-Stationsstraat	144,96 m ²
Camiel Ameyestraat 25	393 m ²
Camiel Ameyestraat 29	1.674 m ²
CRC – Slagmeersenstraat 44	740 m ²
Heilig Hartschool	5.737 m ²
Candice – Burgemeester Vandenbogaerdelaan 20	740 m ²
Erto	1.142,18 m ²
b) <u>Te ontwikkelen projectgronden</u> :	
Hondekensmolenstraat	2.866 m ²
Gentsestraat 15 & 17	980 m ²

8.2. Verkoop van sociale huurwoningen.

In 2018 werd er net zoals voor 2017 geen enkele aanvraag ontvangen om de sociale woning te kopen in het kader van een kooprecht van de zittende huurder.

Er werd ook geen enkele woning verkocht in 2018.

De voorwaarden om een sociale huurwoning aan te kopen zijn drieledig :

1. De huurwoning is minstens 15 jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld en behoort niet tot één van de 5 uitzonderingsgevallen waardoor een verkoop niet wordt toegestaan.
2. De huurder huurt en bewoont de woning al 5 jaar als huurder categorie A of B.
U bent huurder van categorie A als :
 - u zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder.
 - u bij de aanvang van de huurovereenkomst de echtgenoot, de wettelijk samenwonende partner of de feitelijke partner van de referentiehurder bent.
 U bent huurder van categorie B als :
 - u na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de huurder van categorie A. U heeft de huurovereenkomst mee ondertekend.
 - u na de aanvang van de huurovereenkomst als feitelijke partner met de huurder van categorie A gaat samenwonen. U heeft een jaar uw hoofdverblijfplaats in de huurwoning en u heeft de huurovereenkomst mee ondertekend.
3. De huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde.

De schattingen vallen onder de bevoegdheid van de Vlaamse Overheid. Sedert 01/01/2015 worden deze uitgevoerd door een Commissaris van de afdeling Vastgoedtransacties met vestiging te Roeselare. Een schatting is 1 jaar geldig.

De evolutie van de verkoop van woningen :

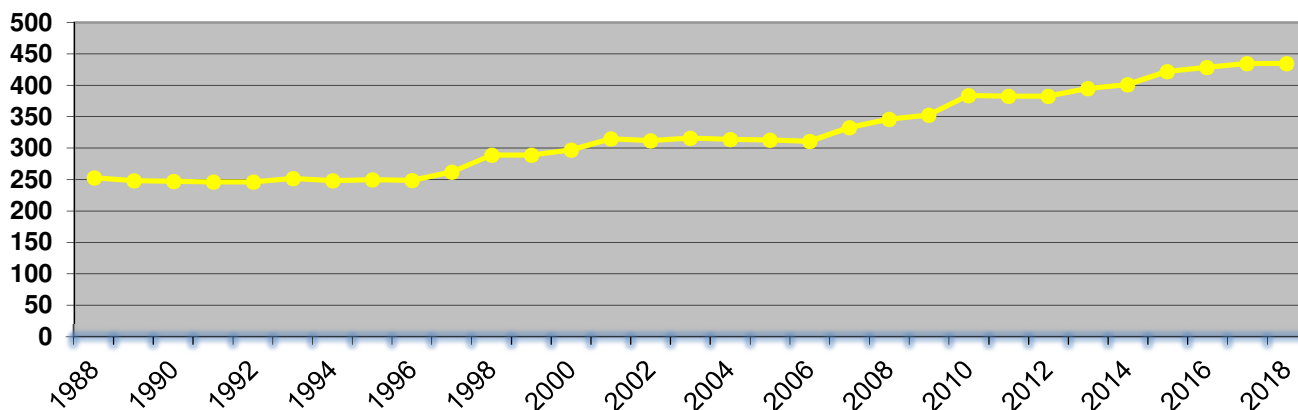
Jaar	Huurwoning	Jaar	Huurwoning
1990	1	2005	2
1991	-	2006	-
1992	2	2007	-
1993	4	2008	-
1994	3	2009	-
1995	1	2010	1
1996	1	2011	-
1997	-	2012	-
1998	-	2013	-
1999	3	2014	1
2000	-	2015	-
2001	-	2016	3
2002	-	2017	-
2003	2	2018	-
2004	1		

8.3. Voorziene uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium.

Hondekensmolenstraat	12 sociale woonegelegenheden
Gentstraat	11 sociale woonegelegenheden

8.4. Evolutie van het aantal woonegelegenheden in beheer.

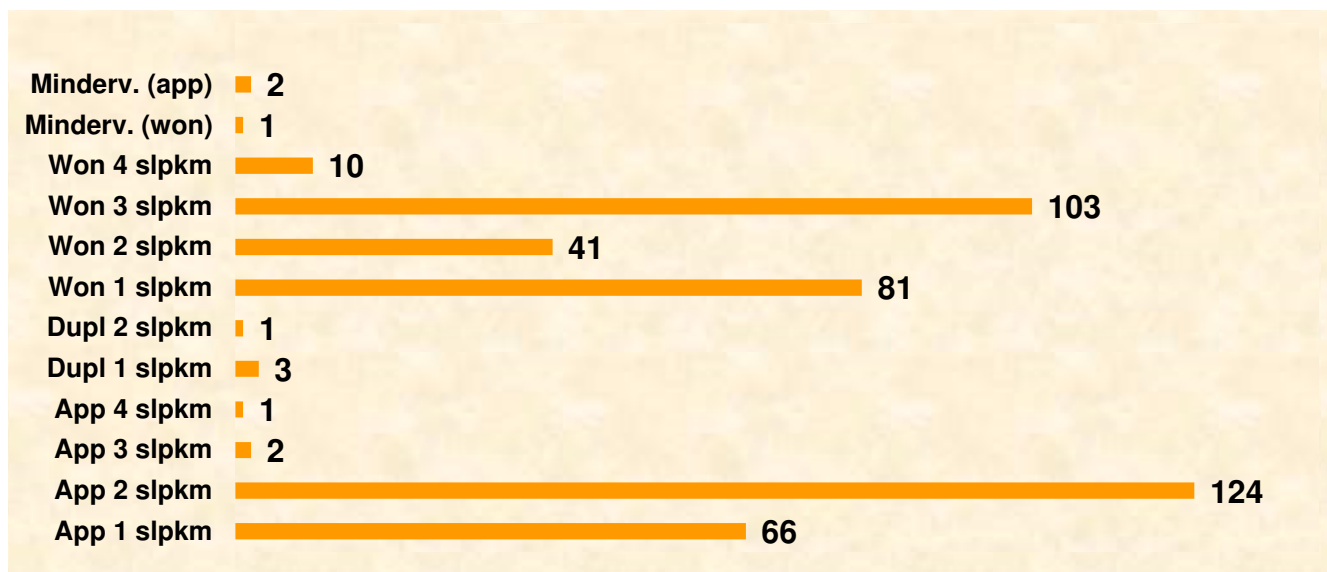
1986	254	1994	246	2002	314	2010	383
1987	253	1995	246	2003	314	2011	383
1988	248	1996	252	2004	313	2012	395
1989	247	1997	248	2005	311	2013	401
1990	246	1998	289	2006	333	2014	422
1991	246	1999	297	2007	346	2015	429
1992	252	2000	315	2008	353	2016	435
1993	248	2001	312	2009	384	2017	435
						2018	435



8.5. Verdeling van het patrimonium volgens typologie.

Appartement met 1 slaapkamer (opgenomen in het LTR)	16
Appartement met 1 slaapkamer	50
Appartement met 2 slaapkamers (opgenomen in het LTR)	7
Appartement met 2 slaapkamers	117
Appartement met 3 slaapkamers	2
Appartement met 4 slaapkamers	1
Duplex Appartement met 1 slaapkamer	3
Duplex Appartement met 2 slaapkamers	1
Woning met 1 slaapkamer (opgenomen in het LTR)	64
Woning met 1 slaapkamer	17
Eengezinswoning met 2 slaapkamers	41
Eengezinswoning met 3 slaapkamers	103 (incl. 1 OCMW)
Eengezinswoning met 4 slaapkamers	10
Mindervalidenwoning	1
Mindervalidenappartement	2
TOTAAL	435

Door de opzeg van de woning gelegen te Papestraat 23 bus 06 door "VZW Samenspel", werd deze eengezinswoning met 4 slaapkamers verder verhuurd volgens het regulier sociaal huurstelsel vanaf 01/07/2017.

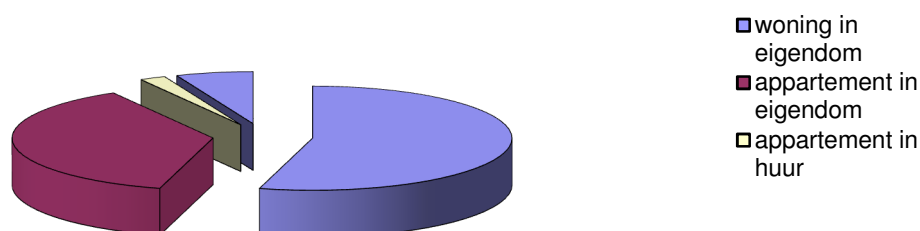


8.6. Verdeling van het patrimonium volgens oorsprong van eigendom.

In totaal beschikt de Izegemse Bouwmaatschappij in 2018 over 435 woonegelegenheden. De verdeling is als volgt:

236 sociale huurwoningen
199 sociale huurappartementen

Alle 236 sociale huurwoningen zijn in eigendom. Bij de sociale huurappartementen zijn er 163 in eigendom, 9 appartementen werden via de Stad Izegem in beheer genomen. Met betrekking tot de 27 appartementen PPS-Wijngaardstraat fungeert de Izegemse Bouwmaatschappij als erfpachtnemer.

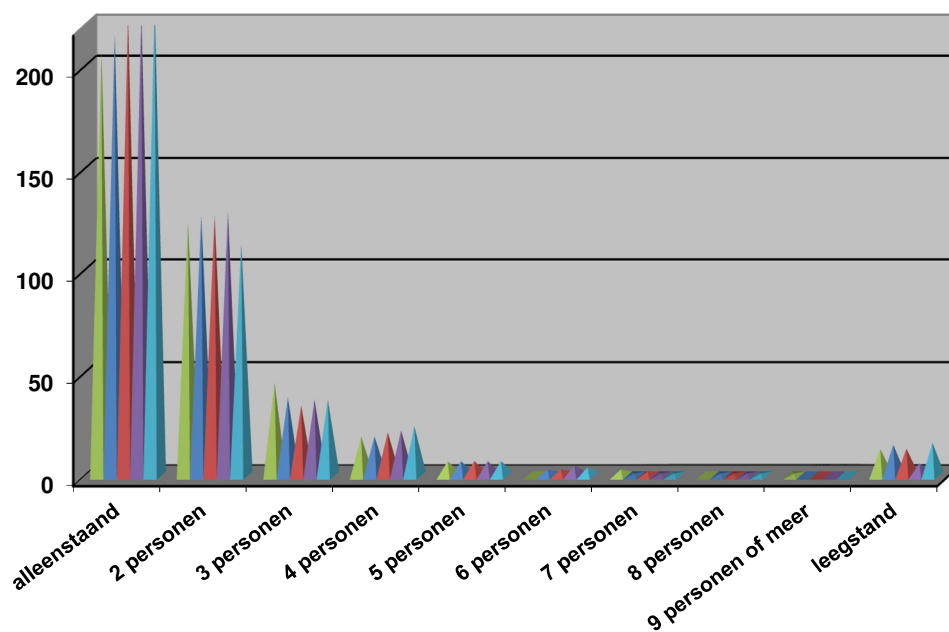


9. Huurders.

9.1. Overzicht van de bewoning van de woongelegenheden per 31/12.

Gezinnen bestaande uit :	2014	2015	2016	2017	2018
2 personen	124	127	127	129	113
3 personen	45	38	34	37	37
4 personen	19	19	21	22	24
5 personen	7	7	7	7	7
6 personen	0	3	3	5	4
7 personen	3	1	2	1	1
8 personen	0	1	1	1	1
9 personen + alleenstaanden (zonder kinderen)	1 208	0 216	0 225	0 226	0 231
Subtotaal	407	412	420	428	418
Leegstand	13	15	13	6	16
Andere	2	2	2	1	1
Totaal	422	429	435	435	435

In 2018 werd 1 woning buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan het OCMW, wat het totaal op 435 woongelegenheden brengt.



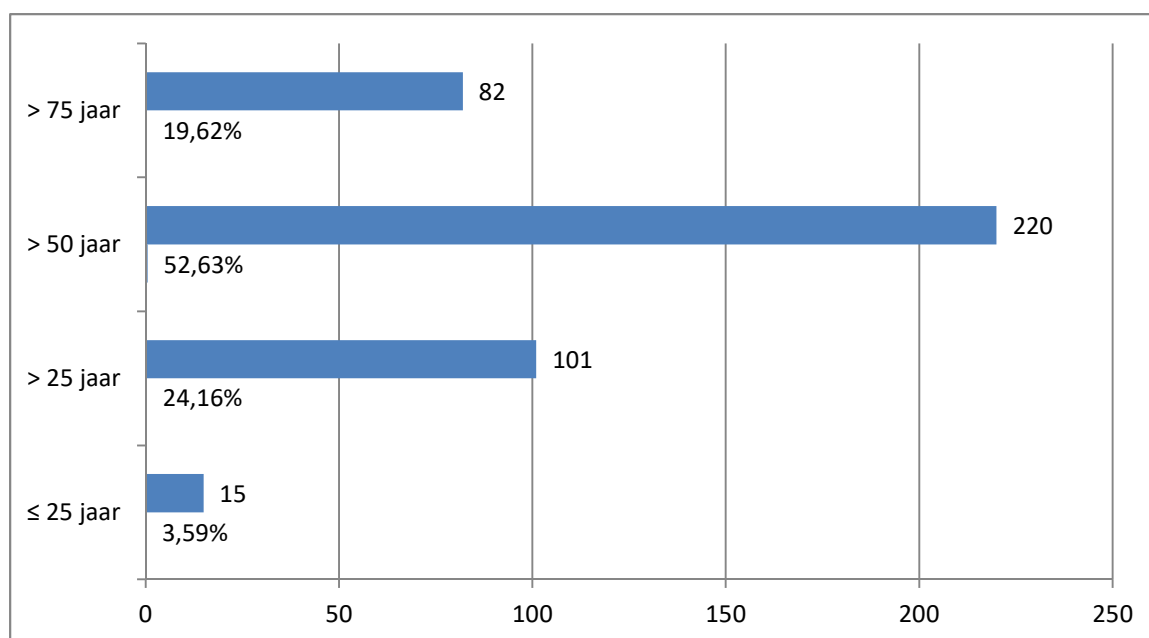
9.2. Overzicht van de leeftijd van onze bewoners per 31/12.

De gemiddelde leeftijd van onze bewoners blijft na meer dan 5 jaar nog steeds ongewijzigd, nl. 59 jaar.

In 2011 bedroeg de gemiddelde leeftijd van onze huurders nog 61 jaar of meer. Meer dan 72 % van onze huurders heeft intussen de leeftijd van 50 jaar of ouder bereikt.

Het huurdersbestand is dus ten opzichte van het vorige jaar (2017), relatief gezien terug “jonger” geworden.

De gemiddelde leeftijd is vergelijkbaar met het werkjaar 2005, waarbij de gemiddelde leeftijd van de toen 309 huurders ook reeds 59 jaar bedroeg. Heden gaat het om een huurdersbestand van 418 huurders, wat een stijging van 35,28 % betekent ten opzichte van 2005.



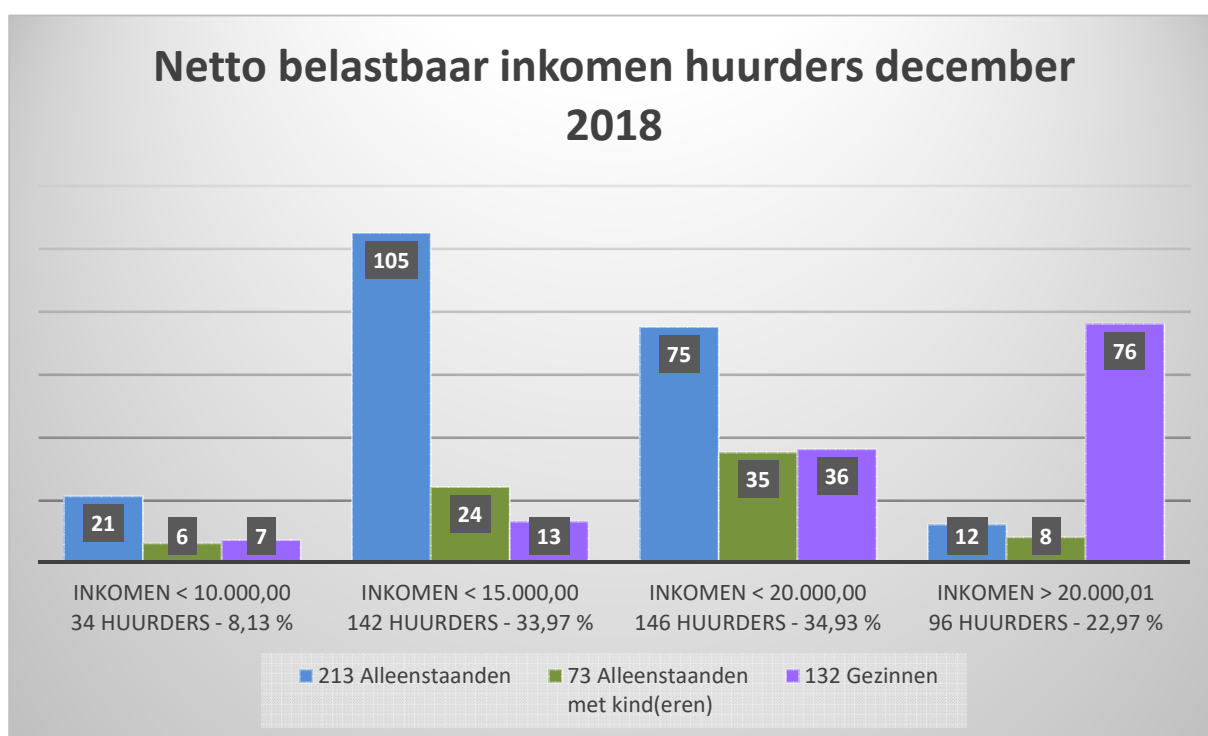
9.3. Overzicht van het netto belastbaar inkomen van de huurders per 31/12.

De inkomsten van onze vennootschap zijn sterk afhankelijk van de inkomsten van onze huurders. Hoe hoger het inkomen van onze huurders, hoe hoger de reële huurprijs en dito inkomen van de Izegemse Bouwmaatschappij.

De inkomensmassa van de huurders kan sterk verschillen van maatschappij tot maatschappij. De verschillen in financiële draagkracht van de huurders tussen de diverse sociale huisvestingsmaatschappijen worden niet volledig gecompenseerd door de GSC werking.

Onderstaande tabel en grafiek geven een overzicht van de niet geïndexeerde netto belastbare inkomsten, die van toepassing waren voor de huurprijsberekening van december 2018.

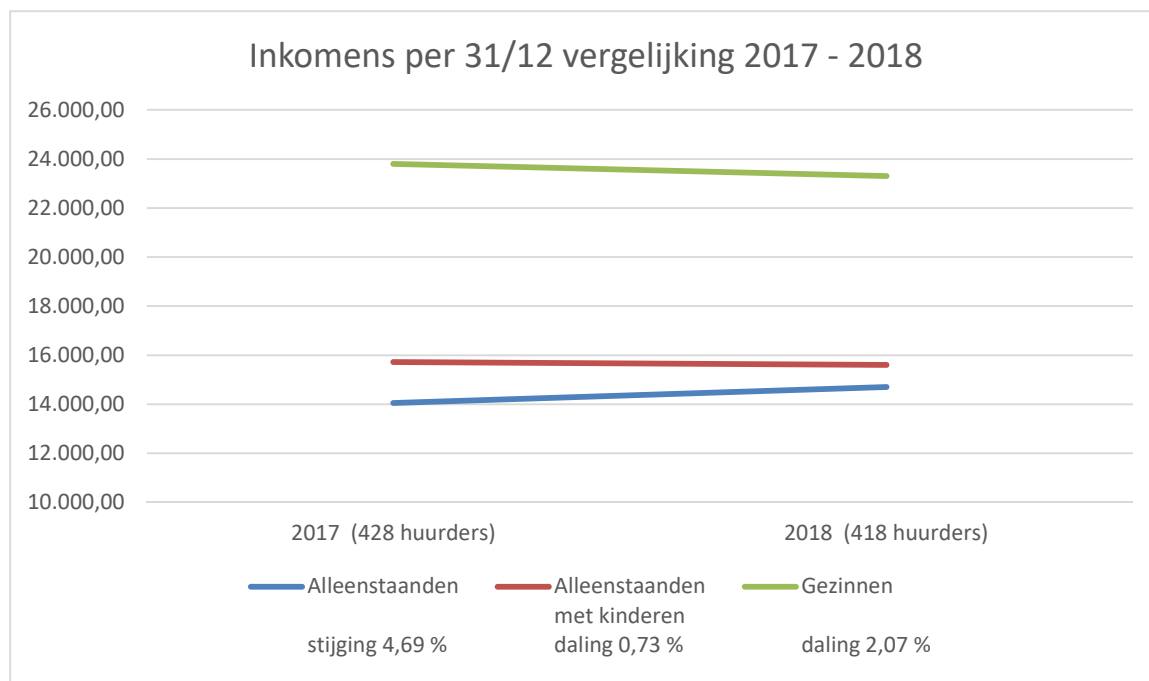
Netto belastbaar inkomen	Alleenstaanden		Alleenstaanden met kind(eren)		Gezinnen		Aantal huurders dec. 2018	
	Alleenstaanden	%	Alleenstaanden met kind(eren)	%	Gezinnen	%	Aantal huurders dec. 2018	%
< 10.000,00	21	5,02%	6	1,44%	7	1,67%	34	8,13%
< 15.000,00	105	25,12%	24	5,74%	13	3,11%	142	33,97%
< 20.000,00	75	17,94%	35	8,37%	36	8,61%	146	34,93%
> 20.000,01	12	2,87%	8	1,91%	76	18,18%	96	22,97%
	213	50,96%	73	17,46%	132	31,58%	418	100,00%



Per 31/12/2018 bedroeg het gemiddeld niet-geïndexeerd netto belastbaar inkomen :

- voor alleenstaanden : 14.704,41 euro
- voor alleenstaanden met kinderen : 15.599,37 euro
- voor gezinnen : 23.310,00 euro

Inkomens huurders per 31/12 in vergelijking met vorig jaar :



10. De Izegemse Bouwmaatschappij en haar kandidaat-huurders.

10.1. Inschrijvingen.

In 2018 werden er 145 nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven en één ontdubbeling van een kandidaat-huurder dossier.

De ontdubbeling van de kandidatuur kwam er doordat een koppel tijdens de wachttijd besliste om niet langer samen ingeschreven te staan op de wachtlijst. Er werd een nieuw inschrijvingsnummer toegekend met behoud van de datum van inschrijving.

Van de in 2018 ingeschreven kandidaat-huurders zijn er inmiddels 10 huurder geworden, maar zijn er ook al 8 opnieuw van de inschrijvingslijst geschrapt.

Rekening houdend met de toewijzingen en schrappingen in 2018 (zie ook punt 10.2, 10.3 & 10.4), bedraagt het aantal kandidaat-huurders die ingeschreven zijn en op de wachtlijst staan bij de Izegemse Bouwmaatschappij per 31/12/2018 : **334**.

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen en het totaal aantal kandidaat-huurders weer voor een bepaald jaar :

	Inschrijvingen	Totaal kandidaat huurders
2011 :	110	271 op 31/12/2011
2012 :	119	302 op 31/12/2012
2013 :	124	270 op 31/12/2013
2014 :	122	312 op 31/12/2014
2015 :	124	246 op 31/12/2015
2016 :	138	271 op 31/12/2016
2017 :	130	257 op 31/12/2017
2018 :	145	334 op 31/12/2018

10.2. Actualisatie 2018.

Voor het werkjaar 2018 is er geen actualisatie voorzien, want deze gebeurt slechts 2-jaarlijks telkens in de oneven jaren. De volgende actualisatie is dus voorzien in 2019. Alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn tot 31/12/2017 zullen dan worden aangeschreven.

Een actualisatie van de inschrijvingslijsten is in wezen een tussentijdse controle. Hierbij wordt de huidige gezinssamenstelling nagezien en wordt er gecontroleerd of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde.

10.3. Toewijzingsprocedures.

Elke toewijzing en uiteindelijke verhuring gebeurt volgens een wettelijk beschreven procedure. Aan de Raad van Bestuur wordt jaarlijks gerapporteerd over de verschillende opzeggingen, de toewijzingen en de verhuringen. Bij elke toewijzingsprocedure worden deze regels strikt gevolgd. De opgegeven waarden zijn benaderende berekeningen.

In 2018 werden er 35 toewijzingsprocedures opgestart. Er werden hiervoor in totaal 214 kandidaat-huurders aangeschreven.

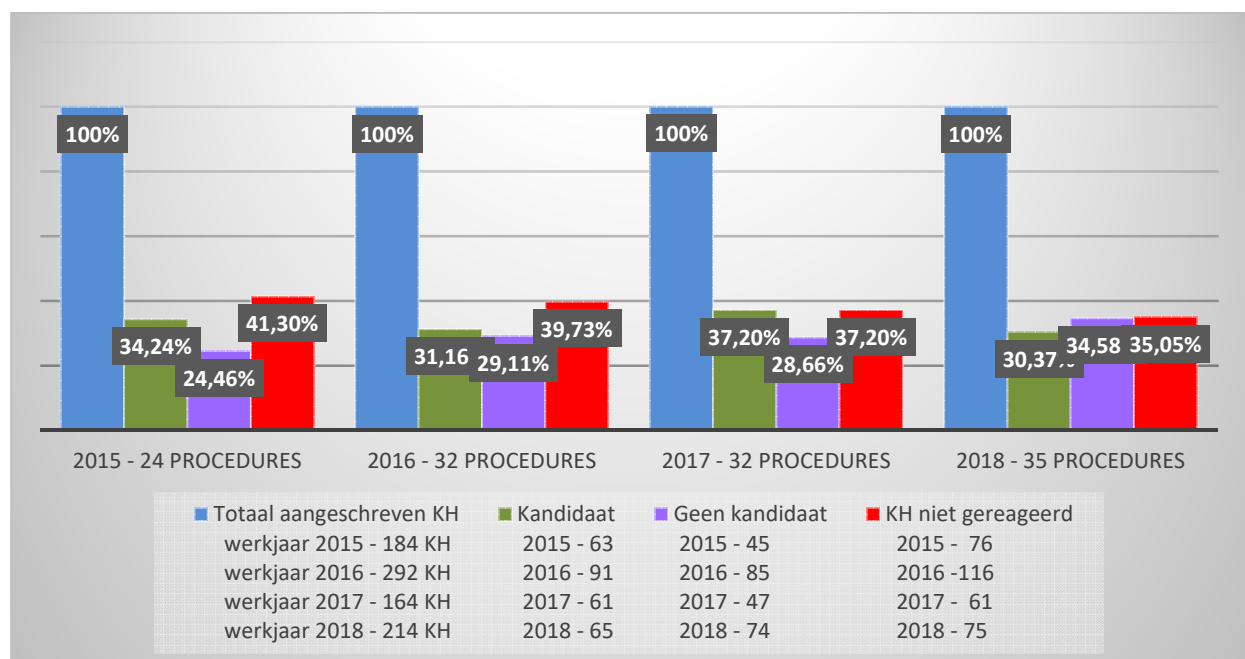
Hiervan hebben er 65 of 30,37% positief gereageerd (aanvaarding van het aanbod).

Van 69,63 % van de 214 aangeschreven kandidaat-huurders is dit negatief omwille van één van de onderstaande redenen :

- 66 kandidaat-huurders of 30,84 % is niet ingegaan op het aanbod,
- 8 kandidaat-huurders of 3,74 % heeft gevraagd om zich te laten schrappen,
- 75 kandidaat-huurders of 35,05 % heeft niet gereageerd op het aanbod.

Onderstaande tabel en grafiek geeft een overzicht van het aantal en het resultaat van de toewijzingsprocedures per jaar.

Jaartal	Aantal procedures	Aangeschreven kandidaat-huurders	Kandidaat	Geen kandidaat	KH niet gereageerd
2015	24	184	63	45	76
		100%	34,24%	24,46%	41,30%
2016	32	292	91	85	116
		100%	31,16%	29,11%	39,73%
2017	32	164	61	47	61
		100%	37,20%	28,66%	37,20%
2018	35	214	65	74	75
		100%	30,37%	34,58%	35,05%



10.4. Toewijzingen.

In 2018 werden er in de Raad Van Bestuur in totaal 28 toewijzingsbeslissingen genomen. Deze resulteerden allemaal in een nieuwe verhuuringsovereenkomsten.

De toewijzingen kunnen we onderverdelen in :

- 22 gewone toewijzingen,
- 5 toewijzing ingevolge mutatie (verhuis van een zittende huurder),
- 1 andere toewijzingen (afwijking).

Naast de 22 gewone toewijzingen zijn er ook 5 zittende huurders toegewezen ingevolge een mutatie. Hiervan is 1 alleenstaande kleiner gaan wonen omwille van een gezinswijziging en 3 gezinnen groter gaan wonen in het kader van een toestand van overbevolking. De laatste toewijzing gebeurde in het kader van een verminderde mobiliteit.

In afwijking op de toewijzingsregels was er 1 voorrangstoewijzing in het kader van Proefwonen. Er was in 2018 geen enkele voorrangstoewijzing omwille van een onbewoonbaarverklaring.

In 2018 werden er 67 nieuwe personen gehuisvest :

- ⇒ 18 alleenstaanden waarvan 4 met kinderen
- ⇒ 16 gehuwden waarvan 5 koppels met kinderen
- ⇒ 2 wettelijk samenwonenden
- ⇒ 2 feitelijk samenwonenden
- ⇒ 28 kinderen die permanent inwonen
- ⇒ 1 kind met co-ouderschap

Hierbij nog enkele cijfers bij de toewijzingen 2018 :

- ⇒ De gemiddelde plaats op de wachtlijst van de toegewezen kandidaat-huurders was de 14^{de} plaats.
- ⇒ De gemiddelde wachttijd van de toegewezen kandidaat-huurders bedroeg 18,07 maanden.
- ⇒ De frictieleegstand van de in 2018 opnieuw verhuurde panden bedroeg 1,95 maanden.
- ⇒ De huurders die in 2018 hun sociale huurentiteit hebben opgezegd waren gemiddeld 12,79 jaar huurder bij de Izegemse Bouwmaatschappij. De langste verhuur bedroeg 43,94 jaar en de kortste 1,08 jaar.

Het volgende overzicht geeft een beeld van de 28 toewijzingen volgens typologie van sociale woonentiteit :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
App 1 slpkamer :	2	6	10	10	5	0
App +65j - 1 slpkamer :	8	1	1	0	1	1
Duplex app – 1 slpkamer :	0	0	1	0	1	1
App 2 slpkamers :	11	10	22	15	16	10
App +65j – 2 slpkamers :	0	0	0	0	1	0
Duplex app – 2 slpkamers :	0	0	1	0	0	0
Mindervaliden app :	0	0	2	1	0	0
Won +65j - 1 slpkamer :	10	5	5	5	5	5
Won 1 slpkamer :	10	8	2	2	2	0
Won 2 slpkamers :	0	8	1	4	0	2
Won 3 slpkamers :	1	3	6	7	3	7
Won 4 slpkamers :	0	0	0	1	1	2
Mindervaliden woning :	0	0	0	1	0	0
	<u>Tot.: 42</u>	<u>Tot.: 41</u>	<u>Tot.: 51</u>	<u>Tot.: 46</u>	<u>Tot.: 35</u>	<u>Tot.: 28</u>

10.5. Schrappingen.

De inschrijvingslijst wordt ook beïnvloed door het aantal schrappingen van kandidaat-huurders. In 2018 werden er naast de toewijzingen ook nog 40 kandidaat-huurders geschrapt. Onderstaande tabel geeft ook een overzicht van de reden van schrapping van een kandidaat-huurder.

Overzicht schrappingen :	2013	2014	2015	2016	2017	2018
2e weigering na min. 3 mnd. :	21	27	45	47	25	29
Aanvraag tot schrapping :	10	8	21	14	8	8
Andere :	6	3	10	3	1	3
	<u>Tot.: 37</u>	<u>Tot.: 38</u>	<u>Tot.: 76</u>	<u>Tot.: 64</u>	<u>Tot.: 34</u>	<u>Tot.: 40</u>

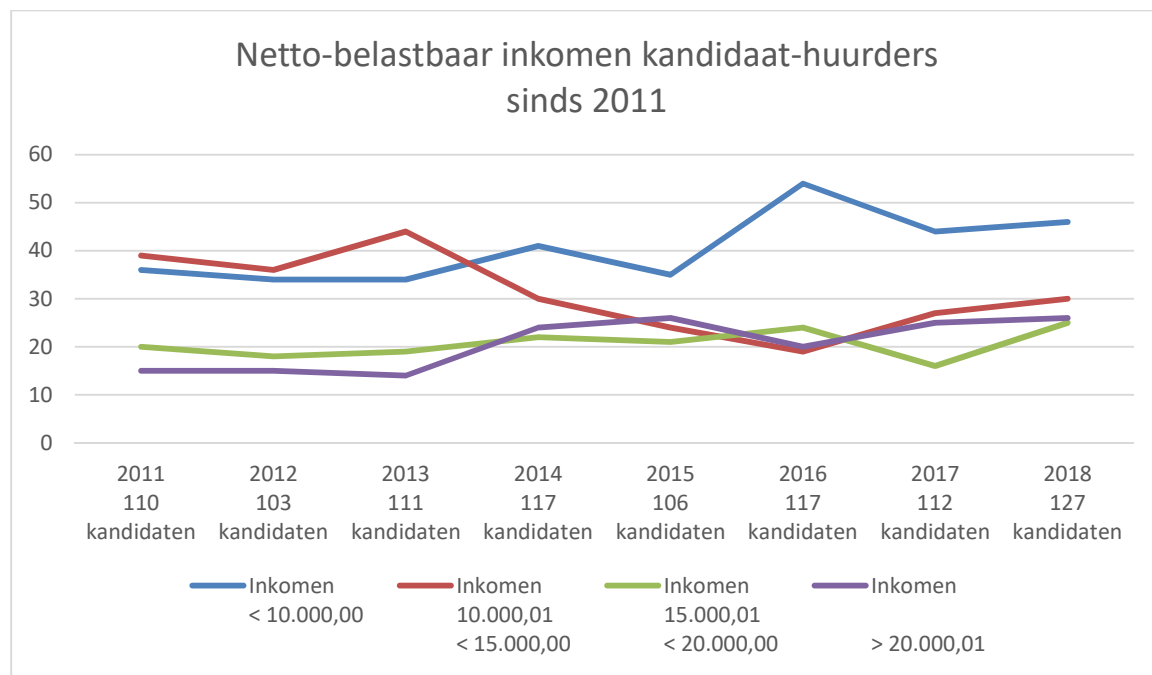
10.6. Verdeling inkomsten van de kandidaat-huurders per 31/12.

Van de in 2018 ingeschreven kandidaat-huurders lag het jaarlijkse gezinsinkomen 2015 van meer dan 59 % lager dan 15.000,00 euro. Dit betekent een daling van 5,60 % ten opzichte van vorig jaar.

2010 : 75 %	2011 : 68 %	2012 : 67 %	2013 : 70 %
2014 : 60 %	2015 : 55 %	2016 : 62 %	2017 : 63 %
2018 : 59,84 % lager dan 15.000,00 euro.			

Indien bleek dat een kandidaat-huurder bij inschrijving niet over een inkomen beschikte van het referentiejaar (telkens 3 jaar terug) werd het eerstkomend jaar genomen waarover de kandidaat-huurder wel over een inkomen beschikte. Voor de inschrijvingen in 2018 werd het inkomen van het referentiejaar 2015 gehanteerd.

Deze cijfers geven een indicatie van de in de toekomst te verwachten huurinkomsten. Overeenkomstig onderstaande gegevens mag worden aangenomen dat de toekomstige reële huurmassa (gegeven een gelijklopende wijze van huurprijsberekening) bijzonder laag zal blijven, wat op zijn beurt weer invloed zal hebben op de toekomstige werkingsmiddelen van de vennootschap.



Per 31/12/2018 bedroeg het gemiddeld niet-geïndexeerd netto belastbaar inkomen :

- voor alleenstaanden : 9.836,76 euro
- voor alleenstaanden met kinderen : 15.782,94 euro
- voor gezinnen : 20.083,94 euro

Het gemiddelde inkomen van deze 127 kandidaat-huurders bedraagt 13.193,76 euro.

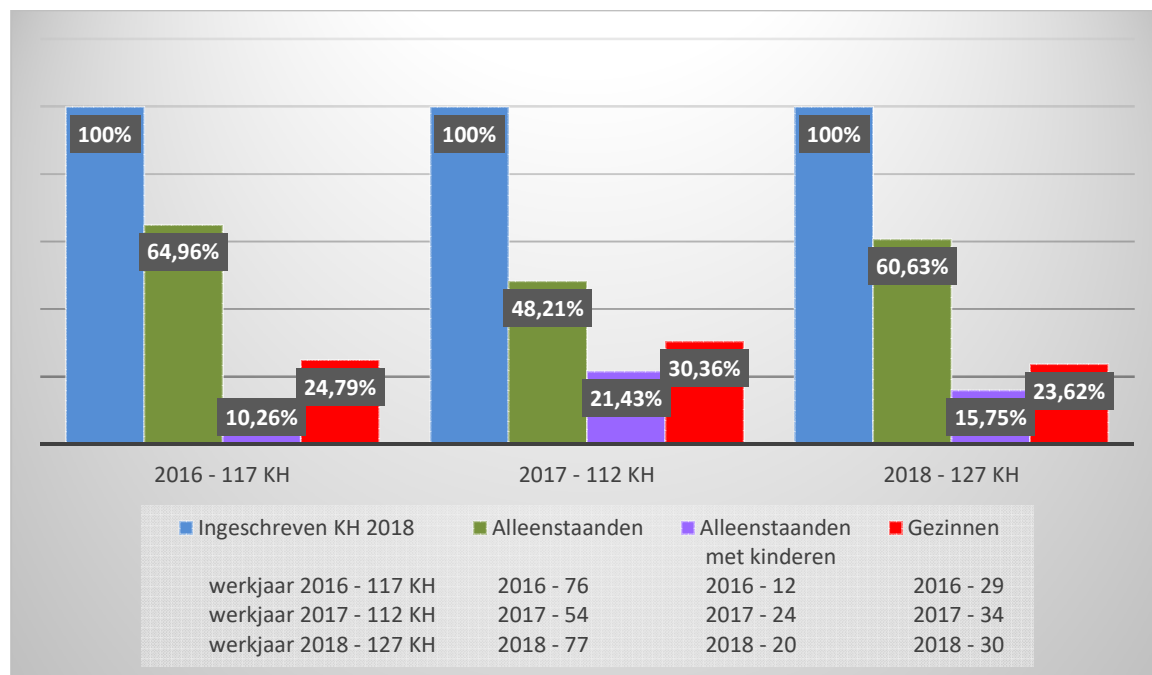
De vaststelling voor 2018 is net zoals de vorige jaren, namelijk een duidelijke afscheiding tussen de lage inkomens en de hogere.

10.7. Gezinsamenstelling van de kandidaat-huurders per 31/12.

Meer dan 2/3^{de} van de in 2018 nog ingeschreven kandidaat-huurders per 31/12 (127 kandidaat-huurders) zijn alleenstaanden. Precies 1/5^{de} van de inschrijvingen zijn alleenstaanden met kinderen :

- alleenstaanden : 77 kandidaat-huurders of 60,63 %
- alleenstaanden met kind(eren) : 20 kandidaat-huurders of 15,75 %
- gezinnen : 30 kandidaat-huurders of 23,62 %

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de inschrijvingen van 2016 tot 2018 :



Hierbij nog enkele cijfers van de per 31/12 resterende ingeschreven 127 kandidaat-huurders 2018 :

- ⇒ De 127 kandidaat-huurders hebben 18 verschillende nationaliteiten.
- ⇒ Van deze 127 hebben 92 kandidaat-huurders of 72,44 % de Belgische nationaliteit.
- ⇒ Van de 127 kandidaat-huurders zijn er 97 afkomstig van een EU lidstaat of 76,38 %.

11. Klachtenrapportering en -behandeling.

De Izegemse Bouwmaatschappij beschikt over een klachtenprocedure welke is gebaseerd op het decreet van 1 juni 2001, houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen (gewijzigd bij het decreet van 20 februari 2004 en het decreet van 17 juni 2011).

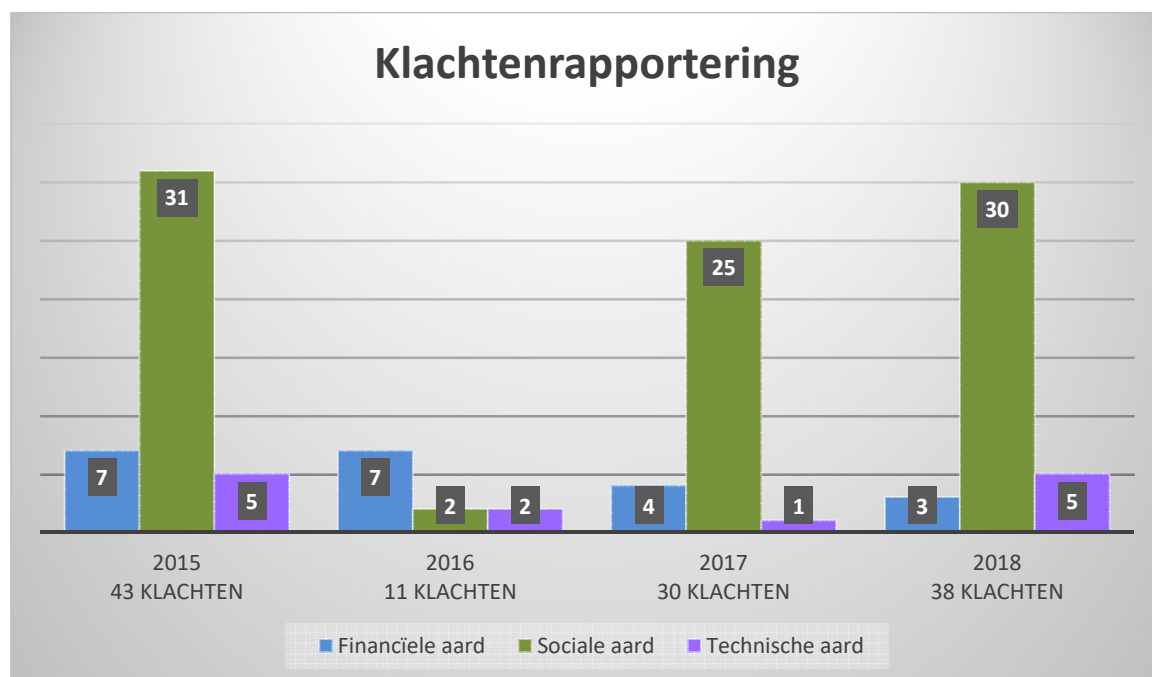
Deze klachtenprocedure is eveneens gebaseerd op de omzendbrief nr. 20 d.d. 18/03/2005, houdende leidraad voor de organisatie van het klachtenmanagement ter uitvoering van het decreet van 01/06/2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van de bestuursinstellingen. De laatste wijzigingen aan deze procedure werden door de Raad van Bestuur goedgekeurd in haar zitting van 21/10/2013.

Jaarlijks, vóór 10 februari, of desgevallend de datum die door de Vlaamse Ombudsdienst wordt medegedeeld, wordt er gerapporteerd aan de Vlaamse Ombudsdienst.

De Vlaamse Ombudsman heeft de aangereikte format voor de rapportering sinds 2013 sterk vereenvoudigd. Er worden minder gegevens gevraagd. De huidige Vlaamse Ombudsman

wenst het accent te leggen op wat meer inhoudelijke feedback. Deze is een toe te juichen evolutie die iedereen ten goede komt.

Er werden in 2018 een totaal van 38 klachten genoteerd. Hiervan zijn er 25 klachten gegrond en 13 klachten ongegrond verklaard. Van de klachten zijn er 19 gedeeltelijk of volledig opgelost. Ten opzichte van 2016 en 2017 blijven de klachten in stijgende lijn gaan. De Izegemse Bouwmaatschappij streeft ernaar deze klachten tot een minimum te herleiden en anticipeert zoveel als mogelijk via duidelijke communicatie en een directe aanpak om te helpen zoeken naar een oplossing.



Voor 2018 en net zoals in 2017 blijkt het merendeel van de klachten terug van sociale aard.

Van de in totaal 38 klachten zijn er 79 % hiervan van sociale aard. Deze klachten zijn het meest uiteenlopend en gaan van diefstal, agressie, een aangestoken vuur op één van onze parkeerplaatsen, hondenoverlast tot burenoverlast. Ook diverse klachten van ongepast woongedrag, feestvierende burenen en ongewenste bezoekers en zelfs melding van onrechtmatige bijwoning.

We stellen vast dat een aantal klachten wel steeds van terugkomende aard zijn. Van de 30 klachten van sociale aard zijn de helft ervan door 2 huurders aangebracht. Het eerste dossier kadert in het Project Proef-Wonen en hier zijn er verschillende diensten intensief bij betrokken, die samen met de huurder een specifiek begeleidingstraject hebben uitgewerkt. Wat betreft het tweede dossier dienden wij een raadsman in te schakelen om verdere stappen hierin te ondernemen. Niet alle klachten waren gegrond en de huurder verleende geen medewerking om de problemen op te lossen. Beide dossiers zijn nog steeds lopende.

Deze klachten worden ook telkens individueel in de Raad van Bestuur behandeld en vanuit de Izegemse Bouwmaatschappij worden de betrokkenen eerst en vooral aangeraden om in dialoog te gaan en om het probleem persoonlijk aan te kaarten. Indien blijkt dat deze klachten niet oplosbaar zijn binnen het bestuur van de Izegemse Bouwmaatschappij, wordt aansluitend

een beroep gedaan op andere diensten zoals de Politie, diensten OCMW, diensten CAW om tot een mogelijke oplossing te komen.

Wat betreft de 3 financiële klachten zijn deze omwille van hun aard relatief goed te behandelen en op te lossen. De huurders zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht van de onderliggende procedures en uitvoerig geïnformeerd. Alle financiële klachten bleken ongegrond, maar daarom niet opgelost. Ondanks de nodige stavingsstukken en communicatie blijft één huurder de kosten betwisten. De klacht van deze huurder verliep via zijn raadsman.

Van de 5 klachten van technische aard was er 1 deels ongegrond en 1 klacht bleek niet voor de Izegemse Bouwmaatschappij bestemd. De huurder in kwestie werd doorverwezen naar de correcte dienst en voor de andere technische problemen werd een oplossing voorzien.

De klachtenrapportering over het werkjaar 2018 werd aan de Heer Robert Willems van de Vlaamse Ombudsdienst overgemaakt op 10/05/2019.

12. Raad van Bestuur – Dagelijks Bestuur.

12.1. Vergaderingen.

De Raad van Bestuur is in 2018 **tien maal** bijeengekomen, nl. op : 15 januari, 19 februari, 19 maart, 16 april, 28 mei, 25 juni, 17 september, 22 oktober, 19 november en 17 december.

Het Dagelijks Bestuur vergaderde in 2018 **elf maal**, namelijk op 9 januari, 6 februari, 6 maart, 10 april, 8 mei, 12 juni, 10 juli, 4 september, 2 oktober, 6 november en 4 december.

12.2. Mandaten.

Bij beslissing van de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2018 werden de Heren Ameye Philippe en Vandenbogaerde Raymond, Bestuurders namens de andere inschrijvers, met éénparigheid van stemmen voor drie jaar herbenoemd.

Door de fusie in 2019 van de Izegemse Bouwmaatschappij met de Mandelbeek zal het aantal mandaten grondig gewijzigd worden volgens de Vlaamse regelgeving. De beslissing inzake de installatie van de nieuwe Raad van Bestuur vanaf juni 2019 wordt genomen op de Bijzondere Algemene Vergadering op 27 mei 2019. Deze Raad van Bestuur zal dan nog bestaan uit 9 bestuursleden waarvan minimum 1/3^{de} van het andere geslacht.

13. Verslagen.

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

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95,96 en 661, 6° van de wet d.d. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001) ;

Gelet op het artikel 30 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de algemene vergadering van 14 december 2015 en gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 08 maart 2016 onder het nummer 16038146 ;

Bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2018 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 1 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Izegem, 27 mei 2019.

20				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0405.573.133	Blz.	E.	D.	VKT 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Izegemse Bouwmaatschappij**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Brugstraat**

Nr.: **16**

Postnummer: **8870**

Gemeente: **Izegem**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent, afdeling Kortrijk**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0405.573.133**

DATUM **8/01/2016** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)**²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **27/05/2019**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2018** tot **31/12/2018**

Vorig boekjaar van **1/01/2017** tot **31/12/2017**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **19** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.5, 6.7, 6.9, 7.1, 7.2, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Denolf Johan
Directeur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Raedt Maureen
Voorzitter

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

Vandeputte Sybille

Cyriel Tangheplein 1, 8870 Izegem, België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Vermeulen Peter

Molenhoekstraat 43, 8870 Izegem, België

Functie : Bestuurder

Jonckheere Danny

W. Elsschotsstraat 21, 8870 Izegem, België

Functie : Bestuurder

Ameye Philippe

Grote Markt 41, 8900 Ieper, België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Raedt Maureen

Hogestraat 98, 8870 Kachtem, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Vandenbogaerde Raymond

Driemastenstraat 6, 8880 Ledegem, België

Functie : Bestuurder

Vannieuwenhuyze Luc

Bruggestraat 22, 8700 Tielt, België

Functie : Bestuurder

Dewitte Bart

Klijtstraat 129, 8870 Izegem, België

Functie : Bestuurder

Feys Lothar

Henri Dunantstraat 53, 8870 Izegem, België

Functie : Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Vandeputte Didier

Nederweg 14, bus 7, 8870 Izegem, België

Functie : Bestuurder

Derycke, Catry & C° BVBA 0429.717.027

President Kennedypark 4, bus a, 8500 Kortrijk, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00038

Vertegenwoordigd door :

1. Derycke Martin

Roggeveld 15 , 8860 Lendeledede, België

, Lidmaatschapsnummer : A01006

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd / ~~werd niet~~ * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
Accountancy Van As BVBA 0426.286.591 Morinnestraat 1 , 8500 Kortrijk, België Functie : Externe accountant Vertegenwoordigd door : 1. Van As Ruben Vande Vennestraat 67 , 8550 Zwevegem, België Accountant	2202044N84 12228 2N 79	B

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>26.312.773,08</u>	<u>26.299.355,43</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	26.312.773,08	26.299.355,43
Terreinen en gebouwen		22	23.275.566,21	23.373.977,09
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	4.916,37	7.745,05
Leasing en soortgelijke rechten		25	2.010.674,67	2.127.806,43
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.021.615,83	789.826,86
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>1.362.811,30</u>	<u>1.451.178,08</u>
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	57.909,22	68.278,98
Handelsvorderingen		40	26.740,83	21.737,09
Overige vorderingen		41	31.168,39	46.541,89
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.174.977,39	1.243.373,79
Overlopende rekeningen		490/1	129.924,69	139.525,31
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	27.675.584,38	27.750.533,51

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>5.866.381,57</u>	<u>5.976.038,99</u>
Kapitaal		10	8.248,41	8.248,41
Geplaatst kapitaal		100	20.031,25	20.031,25
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	11.782,84	11.782,84
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	2.691.217,11	2.709.990,60
Wettelijke reserve.....		130	2.003,13	2.003,13
Onbeschikbare reserves		131	1.775.190,72	1.793.964,21
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	1.775.190,72	1.793.964,21
Belastingvrije reserves		132	914.023,26	914.023,26
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15	3.166.916,05	3.257.799,98
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	<u>390.431,69</u>	<u>390.827,06</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	218.486,10	213.947,44
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	218.486,10	213.947,44
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168	171.945,59	176.879,62

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	<u>21.418.771,12</u>	<u>21.383.667,46</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	20.153.618,77	20.116.955,61
Financiële schulden		170/4	19.873.071,28	19.841.468,64
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden.....		172/3	19.873.071,28	19.841.468,64
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	280.547,49	275.486,97
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.140.817,97	1.141.279,53
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	672.474,71	801.496,03
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	417.890,47	263.944,85
Leveranciers		440/4	417.890,47	263.944,85
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	35.837,57	54.914,90
Belastingen		450/3		18.124,75
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	35.837,57	36.790,15
Overige schulden		47/48	14.615,22	20.923,75
Overlopende rekeningen		492/3	124.334,38	125.432,32
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	27.675.584,38	27.750.533,51

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	1.624.085,33	2.113.700,38
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		53.086,36
Omzet*		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.4	62	330.285,19	344.167,93
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	846.672,11	832.604,57
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	8.723,88	10.928,58
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8	4.538,66	6.149,50
Andere bedrijfskosten		640/8	162.260,76	187.038,04
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		(-)
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	<u>271.604,73</u>	<u>732.811,76</u>
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	235.879,98	250.570,58
Recurrente financiële opbrengsten		75	235.879,98	250.570,58
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	530.953,26	530.917,88
Recurrente financiële kosten		65	530.953,26	530.917,88
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	<u>-23.468,55</u>	<u>452.464,46</u>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.934,03	4.934,03
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat		67/77		18.124,75
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	<u>-18.534,52</u>	<u>439.273,74</u>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	<u>-18.534,52</u>	<u>439.273,74</u>

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-18.534,52	439.273,74
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-18.534,52	439.273,74
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	18.534,52	
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		439.273,74
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		439.273,74
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkost 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	35.964.217,58
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	1.294.072,01	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	433.982,25	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	36.824.307,34	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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			
Mutaties tijdens het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.664.862,15
Geboekt	8279	846.672,11	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	10.511.534,26	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	<u>26.312.773,08</u>	

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	672.474,71
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	3.276.688,18
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	16.876.930,59
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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	5,4	5,9
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN		
Niet-recurrente opbrengsten	76	53.086,36
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	53.086,36
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	
Niet-recurrente kosten	66	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	
FINANCIËLE RESULTATEN		
Geactiveerde interesten	6503	

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Derycke, Catry & C°, President Kennedypark 4bus a, 8500 Kortrijk - Derycke Martin

Boekjaar

2.202,20

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

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:

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 belooft (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 (<i>lineaire</i>) D (<i>degressieve</i>) A (<i>andere</i>)	Basis NG (<i>niet-geherwaardeerde</i>) G (<i>geherwaardeerde</i>)	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	1,96 - 7,14	1,96 - 7,14
Gebouwen vanaf 1997	L	NG	2,00 - 6,67	2,00 - 6,67
Garages	L	NG	3,03 - 5,00	3,03 - 5,00
Brugstraat 16	L	NG	1,51 - 3,03	1,51 - 3,03
Centrale verwarming	L	NG	3,03 - 3,03	3,03 - 3,03
Liften	L	NG	3,03 - 3,33	3,03 - 3,33
Boilers	L	NG	6,67 - 10,00	6,67 - 10,00
Badkamers	L	NG	3,03 - 6,67	3,03 - 6,67
Daken	L	NG	3,03 - 4,00	3,03 - 4,00
Dakisolatie	L	NG	3,03 - 3,03	3,03 - 3,03
Keukens	L	NG	3,03 - 6,67	3,03 - 6,67
Metselwerken	L	NG	3,03 - 4,00	3,03 - 4,00
4. Installaties, machines en uitrusting*				
5. Rollend materieel*				
6. Kantoormaterieel en meubilair*				
Meubilair	L	NG	10,00 - 10,00	10,00 - 10,00
Informaticamateriaal	L	NG	20,00 - 20,00	20,00 - 20,00
Kantoormaterieel	L	NG	10,00 - 10,00	10,00 - 10,00
7. Andere materiële vaste activa				
Gebouwen PPS	L	NG	3,70 - 4,17	3,70 - 4,17

* 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 ~~(bevatten)~~ (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.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN TE VERMELDEN INLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN <i>(post 45 en 178/9 van de passiva)</i>		
Vervallen belastingschulden	9072	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN	9078	235.190,28

SOCIALE BALANS

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

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

	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)
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar					
Gemiddeld aantal werknemers	100	2,7	3,7	5,4 (VTE)	5,9 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	4.387	3.146	7.533 (T)	8.654 (T)
Personeelskosten	102	192.348,48	137.936,71	330.285,19 (T)	344.167,93 (T)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	2	4	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	2	4	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	2		2,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121		4	3,0
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		3	2,3
hoger niet-universitair onderwijs	1212		1	0,7
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	2	2	3,5
Arbeiders	132		2	1,5
Andere	133			

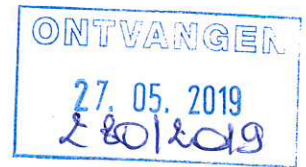
TABEL VAN HET PERSONEELSVEROOR TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205			
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	305		1	0,7

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

DERYCKE, CATRY & C^o
BEDRIJFSREVISOREN



Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Register I.B.R. nr. B038

Bedrijfsrevisoren :
Martin DERYCKE

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET
BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA Izegemse Bouwmaatschappij ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 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 CVBA Izegemse Bouwmaatschappij uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 27.675.584,38 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen verlies van het boekjaar van € 18.534,52.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.



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

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

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



Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van 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, 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

Overeenkomstig artikel 94 van het Wetboek van Vennootschappen is de vennootschap niet wettelijk verplicht tot opstelling en neerlegging van een jaarverslag conform artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen.

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 onze opdracht.

Vermelding betreffende de overeenkomstig artikel 100, §1, 5° en 6°/1 van het Wetboek van vennootschappen neer te leggen documenten

De volgende documenten, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, §1, 5° en 6°/1 van het Wetboek van vennootschappen, bevatten – zowel qua vorm als qua inhoud – de door dit Wetboek vereiste informatie en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht:

- een stuk met de volgende gegevens, tenzij die reeds afzonderlijk in de jaarrekening worden vermeld:
 - het bedrag over het afgesloten boekjaar van de kapitaal- en rentesubsidies uitbetaald of toegekend door openbare besturen of instellingen;



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 bestuursrechtelijke 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.

Kortrijk, 13 mei 2019



Derycke, Catry & Co
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Martin Derycke
Bedrijfsrevisor