



JAARVERSLAG 2016

Verslag van de Bestuurders aan de
Algemene Vergadering van 12 juni 2017

INHOUDSTAFEL

I.	Inleiding	p. 1
II.	Algemene werking van de Vennootschap	p. 3
	2.1. Algemeen	p. 3
	2.2. Algemene Vergadering	p. 4
	2.3. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk	p. 4
	2.4. Raad van Bestuur	p. 5
	2.4.1. Leden Raad van Bestuur op 31/12/2016	p. 5
	2.4.2. Bekrachtiging voorlopige benoemingen	p. 5
	2.4.3. Uittredende bestuurders	p. 6
	2.5. Directiecomité en Toewijzingscommissie Huurwoningen	p. 7
	2.5.1. Leden Directiecomité en Toewijzingscom. Huurwoningen	p. 7
	2.6. Controleorganen	p. 7
	2.6.1. Inspectie RWO	p. 7
	2.6.2. Revisor	p. 8
	2.6.3. Visitatiecommissie	p. 8
	2.7. Personeel	p. 14
	2.7.1. Actieve personeelsleden op 31/12/2016	p. 14
	2.7.2. Pensionering en Brugpensionering in 2016	p. 14
	2.7.3. Geplande aanwervingen in 2017	p. 14
	2.7.4. Verloning algemeen directeur	p. 15
	2.8. Contactgegevens Vivendo	p. 15
III.	Bouwactiviteiten en Onroerende Transacties	p. 17
	3.1. Overzicht onbebouwde gronden op 31/12/2016	p. 17
	3.2. Opleveringen nieuwbouwprojecten in 2016	p. 19
	3.2.1. Moerkerke, Halve Maanstraat	p. 19
	3.2.2. Sint-Kruis, Babbaertstraat	p. 20
	3.2.3. Zeebrugge, Sint-Donaasstraat	p. 21
	3.3. Nieuwbouwprojecten in uitvoering	p. 22
	3.3.1. Beernem, Berenheem	p. 22
	3.3.2. Eernegem, Sint-Annawijk	p. 23
	3.3.3. Oostkamp, Macieberg	p. 23
	3.3.4. Knokke-Heist, Heulebrug	p. 24
	3.3.5. Sint-Michiels, Stokveldewijk	p. 25
	3.3.6. Varsenare, Ter Hauwestraat	p. 25
	3.3.7. Zedelgem, Magerhillestraat	p. 26
	3.3.8. Zwevezele, Hommel- en Waterjufferstraat	p. 26
	3.4. Geplande nieuwbouwprojecten in 2017	p. 27
	3.4.1. Beernem, Reigerlo	p. 27
	3.4.2. Sijsele, Spermalie	p. 27
	3.4.3. Sint-Andries, Lange Molenstraat	p. 28
	3.4.4. Veldegem, Halfuurdreef	p. 29
	3.4.5. Zwevezele, Schoolstraat	p. 29
	3.5. Geplande nieuwbouwprojecten na 2017	p. 30
	3.6. Renovaties in 2016	p. 32
	3.6.1. Beernem, Berkenstraat, interne renovatie	p. 32
	3.6.2. Beernem, Cipressen- en Olmenstraat, renovatie platte daken	p. 32
	3.6.3. Beernem, Cipressenstraat, spouwmuurisolatie	p. 33
	3.6.4. Beernem, Tuinwijk, renovatie platte daken	p. 33
	3.6.5. Beernem/Sijsele, renovatie schrijnwerk	p. 34
	3.6.6. Beernem/Zedelgem, renovatie buitenschrijnwerk	p. 34
	3.6.7. Brugge, Zilverpand, renovatie gebouwschil	p. 34
	3.6.8. Koolkerke, Oude Zwinstr./Vaartbekeweg, renovatie daken	p. 36
	3.6.9. Moerkerke, Vissers- en Watergangstraat, vervangen ketels	p. 36
	3.6.10. Oostkamp, Tulpen- en Rozenstraat, interne renovatie	p. 37
	3.6.11. Oostkamp/Ruiselede, 61 woningen, renovatie gebouwschil	p. 38

3.6.12.	Ruddervoorde, Kruidenstraat ea, vervangen ketels	p. 40
3.6.13.	Sijsele, Kerkakker/Nieuwe Weg, renovatie gevels	p. 40
3.6.14.	Sijsele, Coppietersstraat, interne renovatie fase 2015/2016	p. 41
3.6.15.	Sijsele, Coppietersstraat, interne renovatie fase 2016/2017	p. 41
3.6.16.	Sint-Andries, TLH en Eigen Heerd, renovatie woningen	p. 42
3.6.17.	Sint-Andries, Eigen Heerd 14, renovatie	p. 42
3.6.18.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie	p. 43
3.6.19.	Sint-Andries, Ter Lindehof, renovatie	p. 43
3.6.20.	Wenduine/Varsenare, metsel- en voegwerk	p. 44
3.6.21.	Zedelgem, Linde/Groene Meersen, renovatie dakdichting	p. 45
3.6.22.	Zedelgem, De Varens, renovatie schrijnwerk	p. 45
3.6.23.	Dakisolatie	p. 46
3.6.24.	Leveren en plaatsen cv-ketels	p. 47
3.6.25.	Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies	p. 48
3.7.	Geplande renovaties in 2017 en later	p. 49
3.7.1.	Assebroek, Blekkaard, renovatie gebouwenschil	p. 49
3.7.2.	Beernem/Oedelem/Sijsele, renovatie platte daken garages	p. 49
3.7.3.	Brugge, Kartuizerwijk, renovatie	p. 49
3.7.4.	Koolkerke, Oude Zwinstraat, renovatie platte daken	p. 50
3.7.5.	Oedelem, Herfststraat, renovatie gebouwenschil	p. 50
3.7.6.	Oostkamp, Sint-Joris, interne renovatie	p. 50
3.7.7.	Oostkerke, Braambeierhoekstraat, omtunen cv-installaties	p. 50
3.7.8.	Sijsele/Ruddervoorde, vervangen schuiframen	p. 51
3.7.9.	Sint-Andries, Eigen Heerd/Molenijzer, buitenschrijnwerk	p. 51
3.7.10.	Sint-Andries, Steentje, vervanging cv-ketels	p. 51
3.7.11.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 11 woningen	p. 52
3.7.12.	Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie 3 app	p. 52
3.7.13.	Sint-Andries, Ter Lindehof, omgevingswerken	p. 52
3.7.14.	Sint-Michiels, Bloemetjesapp., renovatie gebouwenschil	p. 53
3.7.15.	Sint-Michiels, Stokveldewijk, renovatie gebouwenschil	p. 53
3.7.16.	Sint-Pieters, Papenplein/ -weg/Gentele, interne renovatie	p. 54
3.7.17.	Wenduine, Walvis- en Zeehondstraat, tuinen	p. 55
3.7.18.	Zedelgem/Veldegem/Aartrijke, renovatie gebouwenschil	p. 55
3.7.19.	Patrimonium Vivendo, vervangen cv-ketels	p. 55
3.8.	Onderhoud en herstel 2016	p. 56
3.8.1.	Assebroek, Meidoorn en Oliemolen, schilderwerken	p. 56
3.8.2.	Brugge, Bilkske, schilderwerken	p. 56
3.8.3.	Brugge, Ganzenstraat, schilderwerken	p. 56
3.8.4.	Damme, Burgstraat, schilderwerken	p. 56
3.8.5.	Oedelem, Herfststraat, schilderwerken	p. 57
3.8.6.	Oostkamp, F. Timmermansplein, schilderwerken	p. 57
3.8.7.	Oostkamp, Nieuwenhove, schilderwerken	p. 57
3.8.8.	Oostkamp, Ter Elst, schilderwerken	p. 58
3.8.9.	Sijsele/Oostkerke, gevelrenovatie en schilderwerken	p. 58
3.8.10.	Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk, schilderwerken	p. 58
3.8.11.	Zedelgem, Sperreweg, schilderwerken	p. 59
3.8.12.	Zwevezele, Warande, schilderwerken	p. 59
3.8.13.	Opdrachtbonnen onderhoud en herstel	p. 59
3.9.	Geplande projecten onderhoud en herstel 2017 en later	p. 61
3.9.1.	Geplande schilderwerken	p. 61
3.10.	Onderhoud en pechverhelping	p. 61
3.11.	Verwerving van eigendommen	p. 62
3.11.1.	Beernem	p. 62
3.11.2.	Brugge	p. 62
3.11.3.	Damme	p. 62
3.11.4.	Jabbeke	p. 62
3.11.5.	Oostkamp	p. 63
3.11.6.	Torhout	p. 63
3.11.7.	Zedelgem	p. 63
3.12.	Vervreemding van eigendommen	p. 64

3.12.1.	Brugge	P. 64
3.12.2.	Oostkamp	p. 64
3.12.3.	Zedelgem	p. 65
3.12.4.	Zwevezele	p. 65
3.13.	Grond- en pandendecreet	p. 66
IV.	Sociale Huuractiviteit	p. 68
4.1.	Overzicht patrimonium 2016	p. 68
4.1.1.	Het patrimonium in zijn totaliteit op 31/12/2016	p. 68
4.1.2.	Verhuurbare woongelegenheden op 31/12/2016: samenvatting	p. 69
4.1.3.	Evolutie van het huurpatrimonium + prognose	p. 70
4.1.4.	De anciënniteit van het patrimonium per gemeente	p. 71
4.1.5.	Gedetailleerd overzicht van het patrimonium per 31/12/2016	p. 73
4.2.	Kaderbesluit sociale huur d.d. 02/10/2007	p. 82
4.2.1.	Intern huurreglement	p. 82
4.2.1.1.	Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	p. 82
4.2.1.2.	Toewijzing	p. 83
4.2.1.3.	Lokaal toewijzingsreglement	p. 84
4.2.1.4.	De huurovereenkomst	p. 84
4.2.1.5.	Proefperiode van 2 jaar	p. 85
4.2.1.6.	Sociale Dienst Vivendo	p. 87
4.2.1.7.	Huurprijberekening 2016	p. 87
4.2.1.8.	Wijzigingen Kaderbesluit vanaf 01/03/2017	p. 90
4.3.	Huuradministratie	p. 93
4.4.	Huurinkomsten	p. 108
4.5.	Achterstal	p. 109
4.6.	Uithuiszettingen	p. 110
4.7.	Evolutie verhuurbare woningen	p. 112
V.	Koop en Kredietverlening	p. 113
5.1.	Koop	p. 113
5.1.1.	Voorwaarden	p. 113
5.1.2.	Gerealiseerde koopprojecten	p. 113
5.1.3.	Geplande koopprojecten (op korte termijn)	p. 114
5.2.	Kredietverlening	p. 116
5.2.1.	Voorwaarden	p. 116
5.2.2.	Soorten leningen	p. 116
5.2.2.1.	Bijzondere sociale leningen voor renovatie- verrichtingen	p. 116
5.2.2.2.	Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning	p. 116
VI.	Klachtenbeheer	p. 117
6.1.	Cijfergegevens	p. 117
6.1.1.	Totaal aantal klachten op 31/12/2016	p. 117
6.1.2.	Aantal dagen volgens mate van gegrondheid	p. 117
6.1.3.	Aantal klachten volgens mate van oplossing	p. 117
6.1.4.	Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	p. 117
6.2.	Klachtenbeeld	p. 117
VII.	Commentaar op de jaarrekening	p. 118
7.1.	Balans na resultaatverwerking	p. 118
7.2.	Resultatenrekening	p. 120
7.3.	Resultaatverwerking	p. 121
7.4.	Tegenstrijdig belang van vermogensrechterlijke aard van een bestuurder	p. 121
7.5.	Positie van de entiteit gedurende het lopende jaar	p. 121
7.6.	Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar	p. 121
7.7.	Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap daadwerkelijk kunnen beïnvloeden	p. 121
7.8.	Onderzoek en ontwikkeling	p. 122

7.9. Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en warrants waartoe door de Raad van Bestuur besloten werd in de loop van het boekjaar	p. 122
7.10. Bijkantoren	p. 122
7.11. Verkrijging eigen aandelen	p. 122
7.12. Bijkomende werkzaamheden commissaris	p. 122
7.13. Wijziging waarderingsregels	p. 122
7.14. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat	p. 122

VIII. Jaarrekening en verslag van de commissaris

IX. Detail Jaarrekening



JAARVERSLAG 2016

I. INLEIDING

Geachte aandeelhouders

Op de voorpagina vindt u een afbeelding van het afgewerkte project in de Sint-Donaasstraat te Zeebrugge. We zijn terecht trots dat we dit project - na vele jaren voorbereiding - in 2016 konden afwerken. Het voormalige gemeentehuis werd volledig gerestaureerd en ingericht tot 6 huurappartementen. Daarnaast werden 10 nieuwe ééngezinswoningen gebouwd. De volledige Sint-Donaasstraat werd heraangelegd en rond het voormalige gemeentehuis werd een mooie gemeenschappelijk tuin ingericht. Met dit kleinschalige project van 16 woonegelegenheden bereiken we een perfecte mix van grote en kleine gezinnen, eigenaars en huurders en mobiele en minder mobiele bewoners.

Het project in de Sint-Donaasstraat is het eerste project dat Vivendo realiseerde in de deelgemeente Zeebrugge. Ook in Zerkegem, deelgemeente van Jabbeke, hebben we voor het eerst een aanbod van sociale huurwoningen. Ook hier realiseerde Vivendo een opmerkelijk project: 3 gekoppelde tweegezinswoningen met op het gelijkvloers een woning voor alleenstaanden of kleine gezinnen en op het verdiep een duplexwoning met 3 slaapkamers. Ook hier een kleinschalig project met aandacht voor verschillende bewoners en behoeften.

Met dergelijke projecten realiseren we één van de doelstellingen van de Vlaamse Overheid m.n. *“de sociale huisvestingsmaatschappij stemt haar aanbod op de noden van de verschillende doelgroepen”*.

Voor het eerst in de geschiedenis van de sociale huisvesting werd de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) “gevisiteerd”. Het doel hiervan is om de prestaties te meten en te verbeteren. Maar liefst 24 doelstellingen werden opgesteld verdeeld over 6 verschillende domeinen: beschikbaarheid van woningen, kwaliteit van woningen, betaalbaarheid, sociaal beleid, interne werking en financiële leefbaarheid en klantvriendelijkheid. Stuk voor stuk heel belangrijke doelstellingen die door een visitatiecommissie worden onderzocht en beoordeeld.

Eind 2015 was het de beurt aan Vivendo en mochten we de visitatiecommissie van 3 personen ontvangen voor een bezoek van 2 dagen. Deze commissie beoordeelt onze werking op basis van cijfermateriaal, gesprekken met afgevaardigden van Vivendo (bestuur, directeur, personeel) en externe instanties (huurders, gemeenten, OCMW's, huurdersbond...). Het rapport werd voorgesteld in de Raad van Bestuur van 27/01/2016. Als gemengde maatschappij werd Vivendo op 32 operationele doelstellingen beoordeeld. Daarvan was er 1 beoordeling “uitstekend” (de SHM biedt huisvestingsondersteuning aan de bewoners), 26 beoordelingen “goed” en 5 beoordelingen “voor verbetering vatbaar”. De Raad van Bestuur is tevreden met de goede scores en zal samen met Directie en personeel werk maken van de verbeterpunten. Verder in het verslag vindt u de samenvatting van het visitatierapport en de reactie van Vivendo.

De meeste doelstellingen die door de visitatiecommissie werden beoordeeld waren alle vele jaren belangrijke aandachtspunten voor Vivendo.

De beschikbaarheid van woningen: in 2016 werden 71 nieuwbouwwoningen- of appartementen opgeleverd en startte de bouw van nog 167 extra woonegelegenheden. Ook in 2016 heeft Vivendo sterk geïnvesteerd in toekomstige projecten. Zo werd er voor een bedrag van 1,9 miljoen euro geïnvesteerd in de aankoop van bouwgronden. Van het OCMW van Beernem werden 3 kant en klare woningen aangekocht in Oedelem voor een bedrag van 546.000 €. Daarnaast werden - via ons recht van voorkoop - 2 woningen terug ingekocht van private eigenaars in Oostkamp en Sint-Andries voor een bedrag van 435.000 €. Het betreft strategisch gelegen woningen die in de toekomst zullen worden gesloopt om plaats te maken voor een vervangingsbouwproject.



Aan de kwaliteit van woningen wordt al een aantal jaar sterk gewerkt. In het verslag vindt u zoals steeds een overzicht van alle uitgevoerde en geplande renovatiewerken met als 1^o doel het halen van de energienormen van 2020.

Niettegenstaande alle investeringen in nieuwbouw en renovatie wenst Vivendo de betaalbaarheid van de huur- of koopwoningen te garanderen. Met een gemiddelde huurprijs van 304 €/maand kunnen we nog steeds een mooi resultaat voorleggen. Betaalbaarheid gaat evenwel niet enkel over de loutere huur maar ook over de kosten van energie en de huurlasten. Wat betreft dit laatste doen we bijvoorbeeld al vele jaren zeer veel inspanningen om de huurlasten in onze appartementsgebouwen zo goed mogelijk op te volgen en de kosten zo veel mogelijk te beperken. De energiekosten van de huurder beperken we door verder te investeren in dakisolatie, dubbel glas en efficiënte verwarmingsinstallaties.

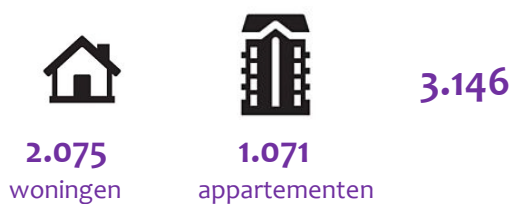
In 2016 haalde Vivendo een omzet van 20.351.982 €, o.a. door de verkoop van 32 koopwoningen. De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt 1.261.987 €. Dit resultaat ligt onder het niveau van 2014 en 2015. De reden hiervan zijn de zware investeringen in het huurpatrimonium die niet worden gecompenseerd door extra huuropbrengsten. In 2016 daalden de huuropbrengsten zelfs licht t.o.v. 2015. De huidige investeringen in het huurpatrimonium worden deels gedragen door de opbrengsten van de koopactiviteiten van Vivendo. De afschaffing van de subsidies voor sociale koopprojecten zal op middellange termijn leiden tot minder koopprojecten en dus een kleinere omzet en resultaat. Dit is het belangrijkste aandachtspunt voor de financiële leefbaarheid van Vivendo op lange termijn.

In 2016 hebben we terug de woondroom van vele huurders en kopers kunnen realiseren. Vivendo kan deze droom verwezenlijken door de dagdagelijkse inzet van het bestuur, de directie en het personeel. Voor deze inzet en de goede resultaten van 2016 wens ik iedereen die hieraan meewerkte te bedanken.

Dirk De fauw
Voorzitter

KERNCIJFERS 2016

Te Huur



Te Koop



1.030
aanvragen



189
toewijzingen

Huurprijs
304 €
gemiddeld



3.009
vaste huurders



3.655
personen op
wachlijst



47 maanden
wachtijd
gemiddeld



+



61

sociale leningen voor aankoop en
renovatieverrichtingen



45

sociale leningen voor aankoop
van een sociale woning

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

SOCIAAL WONEN 2016 IN CIJFERS

WONINGAANBOD



9143 SVK-WONINGEN IN BEHEER | STIGING VAN 9,77%

OPGEBRUIKT BUDGET ENERGIEPREMIES



stand van zaken 31.12.2016

FINANCIËLE PERFORMANTIE

SOCIALE WOONACTOREN
€1,1 MILJARD
GESUBSIDIEERDE
WONINGEN BIJ
TOEGEREKEN

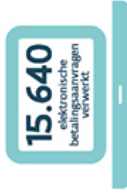
SHM'S BEHEREN HUN
HUURWAARBORGEN
BIJ DE VMSW



DE VMSW
€1 MILJARD
KREDIETEN
TOEGEREKEN BIJ
DE VLAAMSE OVERHEID



MILJARD EURO
UITSTAANDE
VORDERINGEN
SCHULD



DE VLAAMSE WOONLEENING



PERSONEEL VMSW



OPLÉIDINGEN VOOR DE SECTOR





JAARVERSLAG 2016

II. ALGEMENE WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP

II ALGEMENE WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP

2.1. ALGEMEEN

Cvba Vivendo is opgericht in 2006 en is een fusiemaatschappij van de voormalige Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting (opgericht in 1955) en het voormalige Haard en Kouter (opgericht in 1937). De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 08/06/2015 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29/06/2015 onder nr. 15091982.

Een sociale huisvestingsmaatschappij werkt onder de voogdij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW).

De VMSW zelf maakt deel uit van het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed). De huidige bevoegde minister is mevr. Liesbeth Homans.

Het Departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. De VMSW doet de projectbegeleiding d.m.v. kwaliteitscontrole en kostprijscontrole en staat in voor de aanleg van de gesubsidieerde infrastructuur. De VMSW heeft ook een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten.

Eind 2016 waren er 100 sociale huisvestingsmaatschappijen en 49 erkende sociale verhuurkantoren.

Vivendo behoort tot de maatschappijen met gemengde activiteiten (huur, koop en kredietverlening). Elke bouwmaatschappij heeft een eigen werkgebied. Vivendo werkt in 14 verschillende gemeenten.

De doelstellingen van onze maatschappij zijn:

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

2.2. ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de vennoten, dit zijn degenen die aandelen bezitten van de vennootschap. De nominale waarde van één aandeel bedraagt 12,50 €. De Algemene Vergadering is het belangrijkste orgaan van de vennootschap. Zij kan bijvoorbeeld de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt.

De Algemene Vergadering komt minstens één maal per jaar samen. Dit is de Gewone Algemene Vergadering, waarvan de dag en het uur wordt vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur steeds een Bijzondere of Buitengewone Algemene Vergadering (voor een notaris) samenroepen indien zij dit nodig acht.

2.3. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23/01/2001 tot wijziging van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17/07/1975 op de boekhouding van de ondernemingen.

Gelet op het artikel 3 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 08/06/2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29/06/2015 onder het nummer 15091982, bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2016 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft bepaald. Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijkingen van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

2.4. RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur komt 1 maal per maand samen, met uitzondering van de maand juli.

2.4.1. Leden Raad van Bestuur op 31/12/2016

▪ De fauw Dirk	Namens Provincie West-Vlaanderen	Voorzitter
▪ Arnou Patrick (Zedelgem)	Namens gemeente Zedelgem	Bestuurder
▪ Desmet Marijke	Namens gemeente De Haan	Bestuurder
▪ Mus Marc	Namens stad Damme	Bestuurder
▪ Braet Tom	Namens gemeente Wingene	Bestuurder
▪ Demuyt Wim	Namens OCMW Brugge	Bestuurder
▪ D'hoedt Annie	Namens gemeente Jabbeke	Bestuurder
▪ Vandervennet Robin	Namens gemeente Ichtegem	Bestuurder
▪ Ennaert Pascal	Namens stad Brugge	Bestuurder
▪ De Roest Sofie	Namens gemeente Ruiselede	Bestuurder
▪ Konings Philip	Namens stad Blankenberge	Bestuurder
▪ Quintens Geert	Namens gemeente Zuienkerke	Bestuurder
▪ Demeestere Guy	Namens gemeente Knokke-Heist	Bestuurder
▪ Strobbe Ruben	Namens gemeente Beernem	Bestuurder
▪ Talloen Katrien	Namens gemeente Oostkamp	Bestuurder
▪ Vanderspurt Annick	Namens gemeente Torhout	Bestuurder
▪ Demarest Jos	Privé aandeelhouder	Gevolmachtigd Bestuurder
▪ Arnou Patrick (Brugge)	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Boydens Moniek	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Desmet Elsie	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Herpoele Wilfried	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Jacquart Reginé	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Leupe Stefaan	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Erik Snauwaert	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Vancoppenolle Ewald	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Vanhoutteghem Toon	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ Verstraete Johan	Privé aandeelhouder	Bestuurder
▪ De Craemer Koen	Algemeen Directeur	
▪ de Smedt Luc	Waarnemer	

2.4.2. Bekrachtiging voorlopige benoemingen

Overeenkomstig artikel 22 van de statuten hebben de overige bestuurders bij het vacant worden van een mandaat van bestuurder het recht voorlopig in de vacature te voorzien. De heer Erik Snauwaert werd in de Raad van Bestuur van 30/11/2016 voorlopig benoemd als bestuurslid ter vervanging van Hilde Decler die ontslag heeft genomen.

Er wordt voorgesteld om Erik Snauwaert definitief te benoemen op de gewone Algemene Vergadering van 12/06/2017, ter vervanging van Hilde Decler.

2.4.3. Uittredende bestuurders

Overeenkomstig artikel 22 van de statuten treden elk jaar vier of vijf bestuurders af tijdens de gewone jaarlijkse Algemene Vergadering.

Overeenkomstig artikel 1.5 wordt de duur van hun mandaat vastgesteld op 6 jaar.

De uittredende bestuurders op de gewone algemene vergadering van 12/06/2017 zijn:

- Demeestere Guy (vertegenwoordiger gemeente Knokke-Heist)
- Quintens Geert (vertegenwoordiger gemeente Zuienkerke)
- Boydens Moniek (privé aandeelhouder)
- Herpoele Wilfried (privé aandeelhouder)
- Leupe Stefaan (privé aandeelhouder)

De Raad van Bestuur stelt voor de mandaten van Guy Demeestere, Geert Quintens, Moniek Boydens, Wilfried Herpoele en Stefaan Leupe te vernieuwen voor een periode van zes jaar.

2.5. DIRECTIECOMITE EN TOEWIJZINGSCOMMISSIE HUURWONINGEN

Het Directiecomité en de Toewijzingscommissie Huurwoningen komen 1 maal per maand samen.

2.5.1. Leden Directiecomité en Toewijzingscommissie Huurwoningen op 31/12/2016

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| ▪ De fauw Dirk | Voorzitter |
| ▪ Demarest Jos | Gevolmachtigd Bestuurder |
| ▪ Boydens Moniek | Bestuurder |
| ▪ Arnou Patrick (Zedelgem) | Bestuurder |
| ▪ De Craemer Koen | Algemeen Directeur |



2.6. CONTROLEORGANEN

2.6.1. Inspectie RWO

Dit agentschap voert het handhavingsbeleid uit. Het ziet toe op de naleving van de reglementering inzake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen wat de woonkwaliteitsnormen betreft, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed en treedt preventief of correctief op bij inbreuken.

De afdeling Toezicht controleert de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds, de erkende huurdiensten, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de erkende kredietmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten, OCMW's en intercommunales die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren. Naast enkele jaarlijkse rapporteringen worden alle beslissingen genomen in de Toewijzingscommissie Huurwoningen, het Directiecomité en de Raad van Bestuur verplicht overgemaakt naar Inspectie RWO, die het recht heeft deze beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De afdeling Inspectie treedt op tegen bouwovertradingen en inbreuken op woonkwaliteitsnormen, de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed.

2.6.2. Revisor

Bedrijfsrevisor Dujardin met zetel te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 12 en vertegenwoordigd door de heer Piet Dujardin, is aangesteld als revisor voor een statutaire termijn van 3 jaar eindigend op de Algemene Vergadering van 2018. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op 6.000 € (excl. BTW). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.6.3. Visitatiecommissie

Doel van de prestatiebeoordeling door de Visitatiecommissie

- de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) in staat te stellen hun eigen prestaties te verbeteren
- de bevoegde minister alle relevante informatie te verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling
- transparante en eenduidige informatie te verschaffen over de werking van SHM's
- de bevoegde minister toe te laten de prestaties van de SHM's te meten en te volgen

De prestatiebeoordeling vertrekt van een aantal **Strategische Doelstellingen** (SD), waaraan de SHM een bijdrage levert, en een aantal **Operationele Doelstellingen** (OD), waarvoor de SHM verantwoordelijk is. Deze doelstellingen worden opgedeeld over 6 prestatievelden, met name:

- de beschikbaarheid van woningen (SD en OD)
- de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (SD en OD)
- de betaalbaarheid (SD en OD)
- het sociaal beleid (OD)
- de interne werking en de financiële leefbaarheid (OD)
- de klantvriendelijkheid (OD)

Het visitatierapport bevat de door een Visitatiecommissie vastgestelde **prestatiebeoordeling** van de door SHM Vivendo geleverde prestaties. Het prestatieoordeel is gebaseerd op de output van de prestatiedatabank, door de SHM verstrekte gegevens en documenten, publieke gegevens en gesprekken met vertegenwoordigers van de betrokken SHM, huurders en lokale woonactoren.

Timing

- Op 1 en 2 oktober 2015 vonden er gesprekken plaats met de Visitatiecommissie
- Presentatie voorlopig visitatierapport aan de Raad van Bestuur: 27/01/2016
- Formulering opmerkingen met als gevolg dat beoordeling werd aangepast voor PV 'Kwaliteit van woningen en woonomgeving' naar GOED
- Definitief rapport: 28/03/2016

Visitatierapport
Vivendo,
Brugge



De onderstaande tabel geeft per Prestatieveld (PV) en per Operationele Doelstelling (OD) een samenvatting van de beoordeling.

		Beoordeling voor huuractiviteiten	Beoordeling voor koopactiviteiten
PV 1	BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN	GOED	
		Goed	Goed
OD 1.1	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Goed	n.v.t.
OD 1.2	De SHM realiseert nieuwe sociale koopwoningen	n.v.t.	Goed
OD 1.3	De SHM brengt sociale kavels op de markt	n.v.t.	n.v.t.
OD 1.4	De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren	Goed	Goed
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed	Goed
PV 2	KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING	GOED	
		Goed	Goed
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig	Goed	n.v.t.
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid	Goed	Goed
OD 2.3	De SHM bouwt aanpasbaar	Goed	Goed
PV 3	BETAALBAARHEID VAN WONEN	GOED	
		Goed	Goed
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust	Goed	Goed
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust	Goed	n.v.t.
PV 4	SOCIAAL BELEID	VOOR VERBETERING VATBAAR	
		Voor verbetering vatbaar	Goed
OD 4.1	De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Goed	n.v.t.
OD 4.2	De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan	Voor verbetering vatbaar	Goed
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Voor verbetering vatbaar	n.v.t.
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Uitstekend	n.v.t.

		Beoordeling voor huuractiviteiten	Beoordeling voor koopactiviteiten
PV 5	INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID	VOOR VERBETERING VATBAAR	
		Voor verbetering vatbaar	Voor verbetering vatbaar
OD 5.1	De SHM is financieel leefbaar	Goed	
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed	Goed	Goed
OD 5.3	De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Goed	n.v.t.
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	Goed	
OD 5.5	De SHM streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij	Goed	
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle	Voor verbetering vatbaar	
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering	Goed	
PV 6	KLANTVRIENDELIJKHEID	VOOR VERBETERING VATBAAR	
		Voor verbetering vatbaar	Voor verbetering vatbaar
OD 6.1	De SHM informeert burgers snel en duidelijk	Goed	Goed
OD 6.2	De SHM informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk	Goed	
OD 6.3	De SHM meet de tevredenheid van klanten	Voor verbetering vatbaar	Voor verbetering vatbaar

Reactie Vivendo d.d. 28/04/2016

De leden van de Raad van Bestuur van Vivendo hebben kennis genomen van het definitieve visitatierapport en dit ten gronde besproken.

Vooreerst wensen we de leden van de Visitatiecommissie te bedanken voor het geleverde werk. De Visitatiecommissie is er in geslaagd om een realistisch beeld te vormen van de werking van onze sociale huisvestingsmaatschappij. De Raad van Bestuur kan zich dan ook in grote mate vinden in de beoordeling van Vivendo en het opgestelde rapport. Belangrijk is ook dat het personeel, de Directie en de Raad van Bestuur de visitatie hebben aangegrepen om op voorhand zelf de werking van Vivendo te beoordelen en te evalueren om op basis hiervan onze dienstverlening aan onze doelgroep te verbeteren en te optimaliseren. Als gemengde huisvestingsmaatschappij werd Vivendo op 32 operationele doelstellingen beoordeeld.

Daarvan was er 1 beoordeling “uitstekend” (de SHM biedt huisvestingsondersteuning aan de bewoners), 26 beoordelingen “goed” en 5 beoordelingen “voor verbetering vatbaar”.

De Raad van Bestuur is tevreden met de goede scores en zal samen met Directie en personeel werk maken van de verbeterpunten. De Raad van Bestuur is er van overtuigd dat deze verbeterpunten op een relatief eenvoudige en snelle manier kunnen worden aangepakt gezien de basis hiervoor reeds aanwezig is in de organisatie.

We zullen hierbij dankbaar gebruik maken van de aangereikte aanbevelingen:

- O.D. 4.3 Vivendo zal in samenwerking met andere actoren een visie en strategie uitwerken inzake leefbaarheid en de aanpak van leefbaarheidsproblemen
- O.D. 4.3 Reeds in 2014 werd beslist om steeds een informatievergadering met de bewoners te organiseren bij ingrijpende renovatiewerken of vervangingsbouw. Zoals aangegeven zal Vivendo van daaruit starten om met kleine stappen te evolueren naar meer bewonersbetrokkenheid (participatie).
- O.D. 5.6 Vivendo heeft al een heel aantal procedures. De ontbrekende procedures inzake projectbeheer en personeelsbeleid kunnen reeds in 2016 worden aangevuld. Tevens zal er in 2016 en 2017 werk gemaakt worden van een verdere uitwerking van de strategische nota die momenteel, zoals terecht gemeld, nog zeer summier is. Beide items zullen in overleg met de verschillende medewerkers worden afgewerkt zodat verantwoordelijkheden vastliggen en actiepunten door de verschillende medewerkers worden gedragen.
- O.D. 6.3 In 2017 zal Vivendo een nieuwe algemene bevraging van onze huurders organiseren. In afwachting hiervan zullen we al een aantal deelbevragingen (bijv bij kopers, nieuwe huurders, vertrokken huurders, ...) organiseren.

De Raad van Bestuur van Vivendo wenst zelf ook een aantal aanbevelingen door te geven aan het Vlaamse Woonbeleid:

- Vivendo vindt dat alle 14 gemeenten in haar Raad van Bestuur vertegenwoordigd moeten blijven, als contactpunt met de gemeente, als pleitbezorger van de maatschappij en als bron van informatie voor de verwerving van nieuwe panden en gronden
- Vivendo wenst dat het Vlaamse woonbeleid verder investeert in de bevordering van eigendomsverwerving van de beoogde doelgroepen en dus ook in de verdere ontwikkeling van sociale koopwoningen
- Vivendo staat achter de doelstelling om huurdersbetrokkenheid meer te stimuleren. Gezien het grote belang dat de Vlaamse Overheid hecht aan bewonersparticipatie en tevredenheidsbevraging vragen we aan het Vlaamse Woonbeleid om hierin mee te investeren.

Vlaamse Regering

Viceminister-president van de Vlaamse
Regering
Vlaams minister van Binnenlands
Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke
Kansen en Armoedebestrijding
Arenbergstraat 7
1000 BRUSSEL
T 02 552 69 00
F 02 552 69 01
kabinet.homans@vlaanderen.be

De heer Dirk De fauw,
voorzitter SHM Vivendo
Magdalenastraat 20, bus 1
8200 BRUGGE

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
28 april 2016	VI/VD/2016/36		
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Goele Mondelaers		02 552 69 82	25-05-2016
goele.mondelaers@vlaanderen.be			

Betreft: beslissing n.a.v. het definitieve visitatierapport d.d. 28 maart 2016 inzake de SHM Vivendo, Brugge

Geachte voorzitter,

Het definitieve visitatierapport van uw maatschappij evenals uw reactie d.d. 28 april 2016 op dit rapport hebben mijn volledige aandacht genoten.

Alvast gefeliciteerd met de goede prestaties qua huuractiviteiten. Uit het visitatierapport blijkt immers dat uw SHM goede prestaties leverde op 18 (van de 22) operationele doelstellingen waarbij de door Vivendo geboden huisvestingondersteuning zelfs 'uitstekend' werd beoordeeld. Tevens feliciteer ik u met de op 14 (van de 16) 'goed' beoordeelde prestaties inzake de door uw SHM uitgeoefende koopactiviteiten.

De visitatiecommissie is echter eveneens van oordeel dat de prestaties van uw maatschappij op 4 doelstellingen 'voor verbetering vatbaar' zijn en formuleerde daartoe 5 concrete aanbevelingen.

Uit de reactie van uw maatschappij meen ik alvast te mogen opmaken dat Vivendo zich bewust is van de in het visitatierapport vastgestelde verbeterpunten en het verbetertraject dat zich dienaangaande opdringt.

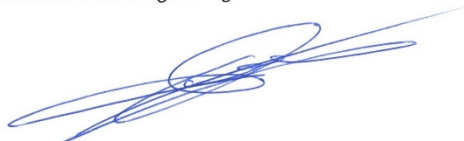
De visitatiecommissie is van oordeel dat Vivendo zelfstandig in staat is om de verbeterpunten te remediëren. Het opleggen van specifieke maatregelen acht de visitatiecommissie bijgevolg niet nodig.

Uw maatschappij verwijst in haar formele reactie op het visitatierapport onder meer naar al dan niet reeds ten dele geïmplementeerde valabele initiatieven inzake het voorkomen en aanpakken van leefbaarheidsproblemen, het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer, het bewerkstelligen van een goede interne controle en het organiseren van tevredenheidsmetingen. Het accuraat implementeren van deze verbeteracties zal ongetwijfeld bijdragen tot het leveren van betere prestaties. Zodoende ben ik van oordeel dat er zich, in opvolging van de prestatiebeoordeling van Vivendo ambtshalve geen specifieke (bijkomende) maatregelen opdringen. Teneinde toe te laten dat uw raad van bestuur de uitvoering van de verbeteracties systematisch kan opvolgen acht ik het echter noodzakelijk dat uw maatschappij daartoe een efficiënt opvolgingsinstrument ontwikkelt en dit instrument vervolgens consequent beleidsmatig aanwendt.

Overeenkomstig artikel 31 van het *'besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen'* (het zogenaamd 'Erkenningenbesluit') zal deze beslissing samen met het definitieve visitatierapport en uw formele reactie op de website van Wonen-Vlaanderen worden gepubliceerd. Wonen-Vlaanderen zal u vooraf informeren over de exacte publicatiedatum.

Ik dank u en uw medewerkers voor uw inzet en hoop alvast dat de visitatie effectief heeft bijgedragen tot het verder verbeteren van de werking van uw maatschappij. Ik laat niet na om de aanbeveling van de visitatiecommissie voor het Vlaamse woonbeleid evenals de dienaangaande door uw SHM geformuleerde aanbevelingen ten gronde te bestuderen.

Met de meeste hoogachting,



Liesbeth Homans
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

2.7. PERSONEEL

2.7.1. Actieve personeelsleden op 31/12/2016

- Koen De Craemer Algemeen Directeur
- Veerle De Groof Directie-assistente

- René Van de Winkel Stafmedewerker

- Kris Vanreybrouck Diensthoofd Boekhouding
- Wim Welvaert Boekhouder
- Anne De Wetter Administratie boekhouding
Onthaal - balie

- Luc Deneweth Diensthoofd Koop en Kredietverlening

- Wim Vollekint Maatschappelijk werker

- Anthony De Clerck Teamverantwoordelijke 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
Medewerker Koop en Kredietverlening
- Maya Casteleyn Dossierbeheerder 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
Medewerker Koop en Kredietverlening
- Joyce Dhoore Dossierbeheerder 'kandidaat-huurders' Departement Betaalbaar Wonen
Medewerker Koop en Kredietverlening

- Sophie Braeckmans Teamverantwoordelijke 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Christa Mouton Dossierbeheerder 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen
- Wendy Vanhooren Dossierbeheerder 'huurders' Departement Betaalbaar Wonen

- Benoît Lateste Departementshoofd Betaalbaar Bouwen
- Marc Staelens Projectverantwoordelijke Renovatie Departement Betaalbaar Bouwen
- Peter Dumez Projectverantwoordelijke Nieuwbouw Departement Betaalbaar Bouwen
- Nathalie Haegeman Projectverantwoordelijke Nieuwbouw Departement Betaalbaar Bouwen
- Sven Mistler Projectvoorbereider Departement Betaalbaar Bouwen
- Sandra Plovie Administratie Departement Betaalbaar Bouwen
- Sandra Maekelbergh Administratie Departement Betaalbaar Bouwen
- Sofie Lameire Patrimoniumbeheerder Departement Betaalbaar Bouwen
- Patrick Vermaut Toezichter
- Patrick Devinck Toezichter
- Christoph Vincke Toezichter
- Kurt Gadeyne Onderhoudsman
- Marnix Deketelaere Onderhoudsman
- Erwin Denys Onderhoudsman
- Martine Carels Huisbewaarder
- Trees Ryckaert Huisbewaarder

2.7.2. Pensionering en Brugpensionering in 2016

- Christian Schreurs (Toezichter) : pensioen : in dienst van 04/01/1999 tot 30/04/2016
- Ivan De Lille (Toezichter) : brugpensioen : in dienst van 05/05/2003 tot 10/05/2016

2.7.3. Geplande aanwervingen in 2017


- Maatschappelijk assistent: vervanging Maya Casteleyn (brugpensioen eind 2017)

2.7.4 Verloning Algemeen Directeur

- Salarisschaal: A 286
- Minimum: 45.530 €
- Maximum: 60.530 €
- Vakantiegeld: n.v.t.
- Eindejaarstoelage: n.v.t.
- Dienstwagen: ja
- Managementtoelage: 0 €
- Groepsverzekering: ja
 - bijdrage werkgever: ja
 - bijdrage werknemer: ja
- Type pensioenregeling: te bereiken doel



2.8. CONTACTGEGEVENS VIVENDO

- **Vivendo**
Magdalenastraat 20 bus 1 te 8200 Sint-Andries
Tel: 050/44 61 10
Fax: 050/44 61 11
www.vivendo.be
info@vivendo.be
 www.facebook.com/vivendocvba

- **Rechtstreeks nummer Technische Dienst**
Tel: 050/44 61 14
•

▪ **Rechtstreekse contactpersonen voor de huurders**

Huisbewaarder

- Trees Ryckaert (tot 30/04/2017):
 - Assebroek: Rooze op dinsdagnamiddag, Forum op woensdagvoormiddag, Meidoorn op woensdagnamiddag, Kaproen op donderdagvoormiddag
 - Sint-Kruis: Fourage II op dinsdagvoormiddag
- Martine Carels:
 - Sint-Michiels: Klaproos, Eglantier, Boterbloem, Korenbloem, Zonnebloem op maandag en donderdag
 - Oostkamp: Ter Elst I en II op dinsdag en woensdag

	Verantwoordelijke Wonen	Verantwoordelijke Toezichter
Beernem	Wendy	Christoph
Oedelem	Wendy	Christoph
Sint-Joris	Wendy	Christoph
Brugge	Christa	Patrick D.
Assebroek	Wendy	Christoph
Dudzele	Christa	Patrick D.
Koolkerke	Wendy	Patrick D.
Lissewege	Christa	Patrick D.
Sint-Andries	Sophie	Patrick V.
Sint-Kruis	Wendy	Christoph
Sint-Michiels	Wendy	Patrick D.
Sint-Pieters	Christa	Patrick D.
Zeebrugge	Christa	Patrick D.
Damme	Sophie	Patrick D.
Lapscheure	Sophie	Patrick D.
Moerkerke	Sophie	Patrick D.
Oostkerke	Sophie	Patrick D.
Sijsele	Sophie	Patrick D.
Wenduine	Christa	Patrick D.
Eernegem	Christa	Patrick V.
Jabbeke	Christa	Patrick V.
Varsenare	Christa	Patrick V.
Oostkamp	Wendy	Christoph
Moerbrugge	Wendy	Christoph
Ruddervoorde	Wendy	Christoph
Ruiselede	Christa	Christoph
Zwevezele	Christa	Christoph
Zedelgem	Christa	Patrick V.
Veldegem	Christa	Patrick V.
Loppem	Christa	Patrick V.
Aatrijke	Christa	Patrick V.



JAARVERSLAG 2016

III. BOUWACTIVITEITEN EN ONROERENDE TRANSACTIES

III BOUWACTIVITEITEN EN ONROERENDE TRANSACTIES

3.1. OVERZICHT ONBEBOUWDE GRONDEN OP 31/12/2016

LIGGING	OPPERVLAKTE			BOEKWAARDE OP 31/12/2016	KOSTPRIJS PER m ²
	HA	A	CA		
Beernem, Bargelaan (over te dragen naar gemeente)		32	88,14	0,00	0,00
Beernem - Elzenbosselke		30	87,00	404 766,00	131,12
Beernem, Male Hof (over te dragen naar gemeente)		2	20,00	0,00	0,00
Beernem (Oedelem), Den Akker	2	53	16,00	1 913 032,99	75,57
Beernem (Oedelem), Haverbilken		50	93,00	462 787,48	90,87
Beernem (Sint-Joris), Galgeveld	1	33	86,44	1 021 456,68	76,31
Brugge, Oostmeers 21		2	85,00	150 591,26	528,39
Brugge (Koolkerke), Zagersweg	1	85	33,50	165 032,14	8,90
Brugge (Koolkerke), Gemene Weidestraat		46	12,00	485 168,55	105,20
Brugge (Sint-Andries), Hermitage (incl overdracht)	4	13	64,92	61 815,70	1,49
Brugge (Sint-Andries), Dennenhof	2	22	78,81	142 354,74	6,39
Brugge (Sint-Andries), Dennenhof (gem.met OCMW)		25	0,00	7 987,50	6,39
Brugge (Sint-Andries), Langemolenstraat 150		22	35,00	239 159,37	107,01
Brugge (Sint-Andries), Langemolenstraat		16	01,00	407 557,59	254,56
Brugge (Sint-Andries), Leeg tot Zand		25	79,00	137 703,75	53,39
Brugge (Sint-Kruis), Bachten Beukenbos		39	47,00	1 432,06	0,36
Brugge (Sint-Kruis), Boomkwekersstraat		4	24,04	53 629,86	126,47
Brugge (Sint-Kruis), - Babbaertstraat (overdracht)		52	81,00	0,00	0,00
Brugge (Sint-Michiels), Stokvelde		89	85,79	241 609,47	26,89
Brugge (Sint-Pieters) (1)	9	66	73,91	1 049 738,36	10,86
Damme (Moerkerke), Watergang / Halve Maanstraat	1	13	84,37	84 447,55	7,42
Damme (Sijsele), Spermalieweg		72	66,01	726 300,00	99,96
Damme (Sijsele), Stakendijke		30	43,00	214 309,11	70,43
Ichtegem (Eernegem), Akkerbeek	1	38	90,00	385 487,05	27,75
Ichtegem (Eernegem), bij Stationsstraat 107		16	45,00	324 927,05	197,52
Jabbeke (Jabbeke) - Koornblomme		70	77,00	62 145,20	8,78
Jabbeke (Varsenare) - Ter Hauwestraat		20	54,00	783 459,59	381,43
Knokke-Heist, Breed Veertien		49	79,00	109 783,02	22,05
Knokke-Heist (Ramskapelle)	1	74	60,00	315 502,20	18,07
Oostkamp, Macieberg		64	37,20	857 210,60	133,17
Oostkamp, Nieuwenhove IBB	1	58	91,87	134 053,18	8,44
Oostkamp, Nieuwenhove IBS	6	56	23,24	1 004 284,03	15,30
Oostkamp (Ruddervoorde), Hazelbeekstraat		53	48,00	87 713,64	16,40
Torhout (Wijnendale) Guldensporenlaan		14	64,00	165 948,89	113,35
Torhout (Wijnendale) Wijnendalestr 18 koopwon		71	83,00	646 577,04	90,01
Torhout (Wijnendale) Camiel Meysmanstraat	1	98	70,00	798 024,89	40,16
Wingene (Zweezele), Bruggestraat		28	71,00	113 379,24	24,08
Wingene (Zweezele), Den Hille		6	46,00	119 752,58	185,38
Wingene (Zweezele), Tramstraat		6	67,00	173 420,00	260,00
Wingene (Zweezele), Yzenbergstraat		5	73,00	107 326,84	187,31
Zedelgem (Aartrijke), Aartrijksestraat		7	09,80	154 197,08	217,24
Zedelgem (Aartrijke), Sint-Aarnoutstraat	2	10	84,00	912 270,04	43,27
Zedelgem (Aartrijke), Ossebilkstraat	3	83	83,59	2 777 152,84	72,35
Zedelgem (Veldegem), Halfuurdreef	2	74	16,65	438 053,55	15,98
Zedelgem (Veldegem), Bezembindersstraat	1	26	55,24	739 293,09	58,42
Zedelgem - Magerhille		14	39,00	290 384,73	201,80
Zedelgem, De Linde	1	12	15,43	72 828,44	6,49
TOTAAL	56	99	67,95	19 544 054,97	34,29

(1) Deze gronden zijn in onverdeeldheid met de Brugse Maatschappij

Wijzigingen t.o.v. situatie op 31/12/2015

- Beernem, Elzenbosselke
10/03/2016: aankoop van 30 a 87 ca
Aankoopbedrag: 404.766 € (131,12 €/m²)
- Brugge, Sint-Andries, Dennenhof – Legeweg
13/12/2016: verkoop van 50% van 2.500 m² grond aan het OCMW van Brugge
Boekwaarde: 7.987,50 € (6,39 €/m²)
- Brugge, Sint-Kruis, Babbaertstraat
27-29/06/2016: verkoop van de grond horend bij 29 koopwoningen
Alle grondwaarde is afgeboekt.
Er blijft nog 52 a 81 ca over te dragen naar het openbaar domein van de Stad Brugge.
- Brugge, Sint-Kruis, Boomkwekersstraat
27/06/2016: aankoop van 1 a 25 ca
Aankoopbedrag: 13.600 € (108,80 €/m²)
- Damme, Sijsele, Spermalie
29/06/2016: aankoop van 72 a 66 ca 01 dm²
Aankoopbedrag: 726.300 € (99,96 €/m²)
- Jabbeke, Varsenare, Ter Hauwestraat
18/03/2016: aankoop van 20 a 54 ca
Aankoopbedrag: 783.459,59 € (381,43 €/m²)
- Jabbeke, Zerkegem, Vedastusstraat
01/01/2016: alle woongelegenheden voor de 1^e keer verhuurd
Alle grondwaarde is afgeboekt.
- Oostkamp, Nieuwenhove IBS
10/10/2016: verkoop van 202 m² (rest)grond nabij de Hogendaledreef
Verkoopbedrag: 64.640 € (320 €/m²)
- Oostkamp, Ruddervoorde - Baliebrugge
2/02/2016: verkoop van de laatste koopwoning (Watering 5)
Alle grondwaarde is hiermee afgeboekt.
- Torhout, Wijnendalestraat
3/11/2016: aankoop van 1 a 59 ca
Aankoopbedrag: 14.310 € (90 €/m²)

3.2. OPLEVERINGEN NIEUWBOUWPROJECTEN IN 2016

In 2016 werden 71 nieuwbouwwoonegelegenheden voorlopig opgeleverd.
Het betreft 6 huurappartementen, 19 huurwoningen en 46 koopwoningen.

3.2.1 Moerkerke, Halve Maanstraat: 14 huurwoningen en 12 koopwoningen

Aannemer: Recon Bouw, Maldegem

VO: 16/12/2016

Dit project gelegen in het omsloten binnengebied achter de voormalige gemeenteschool te Moerkerke (vandaag gemeenschapscentrum De Lieve) is een uitbreiding van de bestaande sociale wijk aan de Halve Maanstraat en Watergangstraat. Er wordt voorzien in de bouw van 26 woningen van het halfopen of gesloten type die beschikken over een inpandige garage. De typologieën variëren van 2/3 tot 5/9.

• Oppervlakte terrein	: 10.365 m ²
• Ontwerper	: MSDN Architecten, Brugge
• Aanbesteding	: 19/09/2014
• Bestelbedrag	: 3.088.142,86 €
• Eindbedrag	: 3.192.536,81 €
• Meerwerken	: 104.393,81 €
• Waardevermindering	: 0 €
• Prijsherziening	: 0 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: FS3
• Startdatum	: 23/03/2015
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 540 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 602 kalenderdagen

Verhuur en verkoop vanaf februari 2017.



3.2.2. Sint-Kruis, Babbaertstraat: 29 koopwoningen

Aannemer: Recon Bouw, Maldegem

VO: 22/04/2016

Dit betreft fase C van de wijk Malehoek. Op dit terrein werden de wegenis- en rioleringswerken reeds uitgevoerd. Hier voorziet Vivendo de bouw van 29 woningen op ruime percelen, in halfopen of gesloten woningvorm. Alle woningen hebben 4 slaapkamers en beschikken over een inpandige garage.

• Oppervlakte terrein	: 14.652 m ²
• Ontwerper	: Hubert Davans, Brugge
• Aanbesteding	: 06/02/2014
• Bestelbedrag	: 3.385.787,21 €
• Eindbedrag	: 3.415.213,40 €
• Meerwerken	: 29.426,19 €
• Waardevermindering	: 0 €
• Prijsherziening	: 0 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: FS3
• Startdatum	: 06/08/2014
• Voorziena uitvoeringstermijn	: 600 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 620 kalenderdagen

Verkoop juni en augustus 2016.



3.2.3. Zeebrugge, Sint-Donaasstraat: 6 huurappartementen, 5 huurwoningen en 5 koopwoningen

Aannemer: Recon Bouw, Maldegem

VO: 13/10/2016

Dit project omvat het bouwen van 10 woningen en de verbouwing van het voormalig gemeentehuis van Zeebrugge tot 6 rolstoelaangepaste flats. Op de site worden 9 halfondergrondse parkeergelegenheden gebouwd en 4 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 1 bestemd is voor rolwagengebruikers. Het plat dak van de halfondergrondse garages wordt uitgevoerd als extensief groendak.

• Oppervlakte terrein	: 2.806 m ²
• Ontwerper	: CRUX architecten, Sijsele
• Aanbesteding	: 06/02/2014
• Bestelbedrag	: 2.614.608,55 €
• Eindbedrag	: 2.607.836,84 €
• Meerwerken	: - 6.771,71 €
• Waardevermindering	: 0 €
• Prijsherziening	: 0 €
• Boete (vertraging)	: nihil
• Financiering	: FS3
• Startdatum	: 12/11/2014
• Voorziena uitvoeringstermijn	: 550 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 675 kalenderdagen



Verhuring en verkoop december 2016.



3.3. NIEUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

In 2016 was Vivendo actief met de bouw van in totaal 167 woongelegenheden (zonder opleveringen). Het betreft 25 koopwoningen, 45 koopappartementen, 15 huurwoningen en 82 huurappartementen.

3.3.1. Beernem, Berenheem: 24 huurappartementen

Vivendo plant langs de Rollebaanstraat gelegen in het centrum van de gemeente Beernem, de realisatie van 24 huurappartementen. Het project omvat 2 lage woonblokken van 12 appartementen verbonden door een ondergrondse parkeergarage voor 32 wagens. De 24 appartementen beschikken allen over 2 slaapkamers en een zuidgericht terras.

- Oppervlakte terrein : 3.539,75 m²
- Ontwerper : Architecten Jan Claeys en Eddy Demeyere, Passendale en Ieper
- Aanbesteding : 11/09/2015
- Bestelbedrag : 3.083.368,51 €
- Aannemer : Chris Vuylsteke Aannemingen
- Startdatum : 01/03/2016
- Uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het najaar 2017.



3.3.2. Eernegem, Sint-Annawijk: 40 huurappartementen

Op de plaats waar er in 2014 26 bejaardenwoningen werden gesloopt voorziet Vivendo de bouw van 40 huurappartementen verdeeld over 3 gebouwen. 19 van deze appartementen worden gezien als aanleunflats bij het woonzorgcentrum Sint-Anna dat zich momenteel in een uitbreidingsfase bevindt. Met dit woonzorgcentrum is er een overeenkomst gesloten waarbij bepaald is dat de huurders van de flats ontwikkeld door Vivendo, de mogelijkheid hebben beroep te doen op de diensten van het woonzorgcentrum. De 40 appartementen hebben elk 2 slaapkamers (type 2/3) en een terras. Ondergronds is er parkeermogelijkheid voor 46 wagens.

- Oppervlakte terrein : 5.170 m²
- Ontwerper : Gino Debruyne, Brugge
- Aanbesteding : 23/02/2015
- Bestelbedrag : 5.754.966,75 €
- Aannemer : Coussee-Bostoën
- Startdatum : 12/10/2015
- Uitvoeringstermijn : 620 kalenderdagen
- Financiering : FS3



De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het najaar 2017.



3.3.3. Oostkamp, Macieberg: 18 koopwoningen

In de wijk Macieberg te Oostkamp - meer bepaald op de terreinen van de vroegere site van meubelbedrijf Bauwens dat in 2003 voor de helft door een brand werd verwoest - voorziet Vivendo de bouw van 8 woningen van het halfopen type en 10 woningen van het gesloten type, deels rond een centraal plein met speel- en ontspanningsvoorzieningen. De woningen beschikken over 3 of 4 slaapkamers en een inpandige garage.

- Oppervlakte terrein : 6.437,20 m²
- Ontwerper : architect Bart Verstaen, Tielt
- Aanbesteding : 11/09/2015
- Bestelbedrag : 2.113.466,87€
- Aannemer : Recon Bouw, Maldegem
- Startdatum : 15/02/2016
- Uitvoeringstermijn : 460 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in de zomer van 2017.



3.3.4. Knokke-Heist, Heulebrug: 24 koopappartementen

Dit is een project in samenwerking met t' Heist Best, de sociale huisvestingsmaatschappij van Knokke-Heist. In de wijk Heulebrug te Heist wordt op gronden van t' Heist Best in een typische - opgelegde - architectuurstijl, een appartementsgebouw voor 28 huurappartementen en 24 koopappartementen gerealiseerd. Vivendo staat in voor de bouw van de koopappartementen. De appartementen beschikken over 1, 2 of 3 slaapkamers en terras. Onder het gebouw is er een parkeergarage voor 24 wagens (zone Vivendo) en 25 wagens (zone t' Heist Best).

- Oppervlakte terrein : 945 m²
- Ontwerper : Luc de Beir Architecten, Knokke-Heist
- Aanbesteding : 23/10/2015
- Bestelbedrag : 3.121.772,22 €
- Aannemer : TV Heulebrug (BVBA Van Tornhout)
- Startdatum : 02/05/2016
- Uitvoeringstermijn : 700 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in de zomer 2018.



AANZICHT ZUID



3.3.5. Sint-Michiels, Stokveldewijk: 21 koopappartementen

Het appartementsgebouw zal worden gerealiseerd op een onbebouwd terrein langs de straat Stokveldewijk. Het project bestaat uit 21 koopappartementen en een ondergrondse garage voor 21 wagens. Het gebouw heeft 3 bouwlagen met telkens 7 appartementen per bouwlaag. Alle appartementen zijn voorzien van een terras en beschikken over een bijhorende ondergrondse parkeerplaats.

- Oppervlakte terrein : 2.403,63 m²
- Ontwerper : ARC, Erik Deraymaeker, Halle
- Aanbesteding : 11/09/2015
- Bestelbedrag : 2.168.583,66 €
- Aannemer : Recon Bouw, Maldegem
- Startdatum : 15/02/2016
- Uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het najaar van 2017.



3.3.6. Varsenare, CBO Ter Hauwestraat: 18 huurappartementen

Dit is het tweede CBO-project (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) dat door Vivendo en aannemer Durabrik in Varsenare wordt gerealiseerd. Het gebouw telt 3 bouwlagen met elk 6 appartementen variërend van 1 tot 3 slaapkamers. De ondergrondse parking herbergt 18 parkeerplaatsen en 4 fietsenbergingen voor een totaal van 36 fietsen. Dit gebouw zal uitgevoerd worden in gelijkaardige Engelse cottage- of pastoriestijl als de recent gebouwde woningen en appartementen in de Durabrik verkaveling Ter Hauwe.

- Oppervlakte terrein : 2.054 m²
- Ontwerper : Jonckheere ir-architecten, Sint-Michiels
- Aanbesteding : door VMSW
- Bestelbedrag : 2.544.000 €
- Aannemer : Durabrik Bouwbedrijven, Drongen
- Startdatum : 18/04/2016
- Uitvoeringstermijn : 520 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het najaar van 2017.



3.3.7. Zedelgem, Magerhillestraat: 7 huurwoningen

In de WVI-verkaveling Magerhillestraat, gelegen tussen de Brugsestraat en Magerhillestraat te Zedelgem, voorziet Vivendo de bouw van 7 rijwoningen. De 2 halfopen types hebben 4 slaapkamers, de 5 gesloten types 3 slaapkamers. Alle woningen beschikken over een tuin met aparte garage, aansluitende tuinberging en een extra eigen parkeerplaats.

- Oppervlakte terrein : 1.439 m²
- Ontwerper : architect Rudy Vandeputte, Zedelgem
- Aanbesteding : 03/04/2015
- Bestelbedrag : 1.041.252,68€
- Aannemer : Recon Bouw, Maldegem
- Startdatum : 28/03/2016
- Uitvoeringstermijn : 435 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in de zomer van 2017.



3.3.8. Zwevezele, Hommel- en Waterjufferstraat: 8 huurwoningen en 7 koopwoningen

Dit is de derde fase die Vivendo realiseert in een verkaveling van een 100-tal woningen. Daarvan wordt het grootste deel particulier gebouwd. Dit project wordt verdeeld over 2 rijen woningen in 2 verschillende straten: de Waterjufferstraat (8 woningen type 2/4) en de Hommelstraat (6 woningen type 4/5 en 1 woning type 5/6). De woningen zijn van het halfopen of gesloten type en elk voorzien van een inpandige garage.

Na een eerste aanbesteding op 23/09/2013 werden de werken niet gegund. De bouwvergunning van 06/03/2012 kwam te vervallen. Bijgevolg werd er een nieuwe bouwvergunning aangevraagd en verkregen waarna het dossier opnieuw werd aanbesteed.

- Oppervlakte terrein : 4.785 m²
- Ontwerper : Deryckere architectenbureau, Wingene
- Aanbesteding : 03/04/2015
- Bestelbedrag : 1.906.246,19 €
- Aannemer : Recon Bouw, Maldegem
- Startdatum : 02/11/2015
- Uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Financiering : FS3

De afwerking van de bouwwerken is voorzien in het voorjaar 2017.



3.4. GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN IN 2017

Voor 2017 is de opbouw of aanbesteding gepland van in totaal 86 bijkomende woonegelegenheden. Het betreft 38 huurwoningen, 24 koopwoningen en 24 huurappartementen.

3.4.1. Beernem, Reigerlocomplex: sloop

Op de hoek van de Wingenesteenweg en de Kerkhofdreef nabij het station van Beernem heeft Vivendo het Reigerlocomplex met achterliggende grond en aanpalende woningen gekocht. Op de site van de vroegere cultuur- en theaterzaal zijn momenteel een afdeling van Kind & Gezin en een kinderdagverblijf gehuisvest.

Vivendo plant op de site de realisatie van ongeveer 28 huurappartementen. In een eerste fase zal het complex afgebroken worden aangezien dit in slechte staat verkeert.

- Oppervlakte terrein : 3.475 m²
- Ontwerper : Architectenbureau Deryckere, Wingene
- Sloopvergunning : 9/11/2015
- Raming : 232.698,75 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De vermoedelijke uitvoeringsperiode van de sloopwerken is voorzien voor midden 2017.

3.4.2. Sijsele, Spermalie: 9 koopwoningen en 16 huurwoningen

In de verkaveling 'Spermalieweg', opgericht door de WVI, heeft Vivendo 25 percelen grond van de stad Damme aangekocht. Deze nieuwe verkaveling is gelegen nabij het centrum van Sijsele, deelgemeente van Damme.

Het project omvat 16 huurwoningen, types 3/5, 4/5 en 5/7 en 9 koopwoningen, types 3/5 en 4/5. Twee huurwoningen zijn uitgerust voor personen met een fysieke beperking aangezien op het gelijkvloers een extra slaapkamer en badkamer werd voorzien. Alle woningen beschikken over een eigen tuin en inpandige garage. De twee woningen voor mindervaliden beschikken over een carport met berging.

- Oppervlakte terrein : 7.250,69 m² (25 percelen)
- Ontwerper : TV Archus - Aiko
- Bouwvergunning : 31/03/2015
- Raming : 3.768.236,83 €
- Aanbesteding : 05/10/2016
- Financiering : FS3

De start van de bouwwerken is voorzien voor 17 maart 2017.



3.4.3. Sint-Andries, Lange Molenstraat: 9 huurwoningen

Het project is gelegen aan de Lange Molenstraat te Sint-Andries op een perceel uitgeruste bouwgrond van 1.601,41 m². Dit perceel maakt deel uit van een goedgekeurd verkavelingsplan. Deze verkaveling is een initiatief van projectontwikkelaar Danneels.

Het project omvat 1 rij van 9 woningen, 2 halfopen types en 7 gesloten types. Alle woningen beschikken over 2 slaapkamers, een inpandige garage en een tuin en zijn qua uitzicht en bouwstijl gerelateerd aan de nieuwbouwwoningen in de verkaveling.

- Oppervlakte terrein : 1.601,41 m²
- Ontwerper : Jonckheere ir-architecten, Sint-Michiels
- Bouwvergunning : 23/02/2015
- Raming : 1.180.594,31 €
- Aanbesteding : 10/06/2016
- Financiering : FS3

De vermoedelijke start van de bouwwerken is voorzien voor 13 februari 2017.



3.4.4. Veldegem, Halfuurdreef, Fase 1: 24 huurappartementen, 13 huurwoningen en 15 koopwoningen

Dit project is gelegen tussen de Halfuurdreef te Veldegem en de bestaande sociale woningen in de Kloosterwijk te Veldegem (Merelstraat).

In deze nieuwe wijk zal Vivendo 24 huurappartementen, 8 koopappartementen, 13 huurwoningen en 29 koopwoningen realiseren. De huurappartementen zijn van het type 2/3, de koopappartementen types 2/3 en 3/4. De woningtypes variëren van 3/4, 4/5, 4/6 tot 5/7.

In een eerste fase zullen 24 huurappartementen, 13 huurwoningen en 15 koopwoningen gebouwd worden.

- Oppervlakte terrein : 26.762,62 m²
- Ontwerper : Felix & Partners, Oostende
- Bouwvergunning : 10/06/2016
- Raming : 7.546.318,78 € (fase 1)
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De vermoedelijke start van de bouwwerken is voorzien voor het voorjaar 2018.

3.4.5. Zwevezele, Schoolstraat: sloop

Vivendo werd eigenaar van de vroegere basisschool 'De Regenboog' gelegen langs de Schoolstraat, nabij het centrum van Zwevezele. Op de plaats van het vroegere schoolgebouw voorziet Vivendo de realisatie van 40 huurappartementen. Op de achterliggende gronden zullen er 11 koopwoningen worden opgetrokken, wegenis en openbaar groen worden aangelegd.

In een eerste fase zal het schoolgebouw afgebroken worden en een voorlopige weg in asfaltverharding naar het achterliggende gebied worden aangelegd.

- Oppervlakte terrein : 8.455 m²
- Studiebureau : Plantec, Oostende
- Sloopvergunning : 29/03/2016
- Raming sloop : 232.698,75 €
- Aanbesteding : n.n.b.
- Financiering : FS3

De vermoedelijke uitvoeringsperiode van de sloopwerken en de aanleg van een voorlopige weg is voorzien voor augustus – september 2017.



3.5. GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN NA 2017

Hierna een lijst met alle projecten die gepland zijn na 2017 samen met de - indien reeds momenteel gekend - voorziene te bouwen woonegelegenheden.

		HUUR	KOOP
▪ Aartrijke	Sint-Aarnoutstraat	30W	16W
	Aartrijkestraat		2W
	Ossebilkstraat		
▪ Assebroek	OC Engelbewaarder	10A	
	Mispelaar, Van Hammestraat	21A	21A/6W
▪ Beernem	Steenbrugge, Sint-Trudo	32A/9W	34A/7W
	Reigerlocomplex	28A	
▪ Brugge	Parkstraat	9W	
	Hoefijzerlaan	8A	
▪ Eernegem	Oostmeers	7A	
	Militair Hospitaal, Peterseliestraat		
	Akkerbeek	26W	
▪ Jabbeke	Stationsstraat	8A	
	Koornblomme	12W	
▪ Koolkerke	Zagersweg, Noorweegse Kaai	26W	23W
▪ Oedelem	Gemene Weidestraat		
	Den Akker	31W	31W
▪ Oostkamp	Haverbilken (grond en pandendecreet)	2W	
	Haverbilken		
	Nieuwenhove VIII	30A/20W	
▪ Ramskapelle	Nieuwenhove IX		
	Fabiolalaan	47A/20W	6W
▪ Ruddervoorde	Ramskapelle		21W
▪ Ruiselede	Hazelbeekstraat	15W	
▪ Sint-Andries	Toekomstlaan	10W	
	Van Leeg tot Zand	18A/4W	5W
▪ Sint-Joris	Avondrust (assistentiewoningen)		
▪ Sint-Kruis	Galgeveld	12W	24W
▪ Sint-Michiels	Bachten Beukenbos	10W	
	De Lijster	62A	
	Stokveldepad	27W	11W
▪ Sijsele	Leeuwerik		
	Veeweide	6W	
▪ Torhout	Stakendijk (aanleunflats)	24A	
	Stakendijk (verkaveling)	16W	13A/26W
▪ Varsenare	Beerstraat	5A	
	Wijnendale, Guldensporenlaan		3W
	Wijnendale, Wijnendalestraat		19W
▪ Veldegem	Wijnendale, Meysmanstraat		
	Varsenare-noord	25A/10W	12A/30W
▪ Zedelgem	Oudenburgstraat		
▪ Zwevezele	Bezembinderstraat	33A	11A/7W
	De Varens		
▪ Zvezele	't Groenhof, vervangbouw		
	Tramstraat	8A	
	Schoolstraat	40A/5W	6W
	Den Hille		2W
	Yzerbergstraat		2W



SINT-MICHIELS

Eerste nieuwe bewoners Stokveldewijk verwacht in 2018

Het nieuwbouwproject in de Stokveldewijk zit aardig op schema. Sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo bouwt er momenteel een twintigtal nieuwe koopappartementen waarvan de verkoop gepland is voor de eerste helft van 2018. Tegen dan zou ook de bouw opgestart moeten zijn van de 38 nieuwe gezinswoningen die er komen aan de overkant van de appartementsgebouwen. Op de site in de Stokveldewijk, naast de bestaande 'bloemetjesappartementen' op de hoek met Kortbrugge, is Vivendo half februari van start gegaan met de bouw van 21 nieuwe koopappartementen en een ondergrondse garage voor evenveel wagens. Over ongeveer een jaar zou alles afgewerkt moeten zijn, de verkoop van de appartementen is gepland voor de eerste helft van 2018. In het verlengde van de appartementsgebouwen is een handels- of kantoorzone mogelijk. Op het terrein aan de overkant, waar begin dit jaar 24 verouderde huurwoningen werden gesloopt, realiseert Vivendo later nog een mix van huur- en koopwoningen. Eerst wordt daar, parallel met de bestaande straat Stokveldewijk, een nieuw verbindingswegje aangelegd dat het nieuwe woonerf langs weerskanten moet ontsluiten. En tot slot heeft Vivendo ook nog renovatieplannen voor een vijftigtal huurwoningen in de Stokveldewijk. (WK - foto WK)

BEERNEM

Sociale huurappartementen op site Berenheem



In de Rollebaanstraat in Beernem, waar vroeger zaal Berenheem prijkte, worden momenteel 24 sociale huurappartementen opgetrokken. Het gaat om een project van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo uit Brugge. Het woonproject bestaat uit twee gebouwen met telkens twaalf woontiteiten. Elk appartement telt twee slaapkamers. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een tuinterras. Er is een ondergrondse parkeergarage voorzien voor tweeëndertig wagens. De oplevering is voorzien in het voorjaar van 2018. www.vivendo.be



3.6. RENOVATIES IN 2016

3.6.1. Beernem, Berkenstraat: interne renovatie van 7 + 2 woningen

Voor deze woningen wordt dezelfde manier van werken toegepast als voor de woningen van de Coppietersstraat te Sijsele.

Aangezien dit de eerste interne renovaties zijn voor deze woninggroepen dient een typeplan opgesteld te worden dat voor de renovatie van alle woningen uit deze groep kan gebruikt worden.

In het najaar van 2015 werden offertes voor de diverse loten opgevraagd. De werken werden eind december 2015 besteld.



De werken kenden in de loop van 2016 hun beloop. Alle woningen werden in het najaar van 2016 opnieuw verhuurd.

In de loop van 2016 kwamen nog 2 adressen extra in leegstand. Ook deze woningen worden gerenoveerd.

Vermoedelijke afwerking en verhuring van de 2 woningen: midden 2017.

7 woningen	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	14.842,92 €	48.020 €	37.148,99 €	28.640,49 €
Firma	Elektro Depauw, Wingene	TSVB, Torhout	Vanhulle, Tielt	Dedeyne, Oostkamp

Voor dit project werden volgende subsidies ontvangen:

- Eandis : 2.154,84 €
- VMSW : 1.804,32 €

De subsidies voor de nieuwe ketels worden in het voorjaar van 2017 aangevraagd bij de VMSW voor een bedrag van 800 € per woning of 5.600 € in totaal.

3.6.2. Beernem, Cipressen- en Olmenstraat: renovatie platte daken garages van 20 woningen

In de periode 2012 - 2013 werden reeds de roosterings van de hellende daken van de woningen in de Cipressen- en Olmenstraat geïsoleerd. Gelet op het feit dat er heel wat problemen opdoken met de platte daken van de garages van deze woningen werd een project opgestart om deze te renoveren (nieuwe beplating + roofing) en te isoleren. De beplating van de daken werd vernieuwd waarvoor de daken volledig opengemaakt werden en er dus enkel gewerkt werd in de dagen met stabiel goed weer. De uitvoering werd dan ook uitgespreid in een 3-tal periodes in de loop van 2015-2016.

Aannemer: VOF Vandesteene-Vandenbergh, Maldegem
V.O. 04/10/2016

- Ontwerper : architect Bouckhout
- Aanbesteding : 24/06/2015
- Bestelbedrag : 77.411,79 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 02/11/2015
- Uitvoeringstermijn : cfr. weersomstandigheden



3.6.3. Beernem, Cipressenstraat 17 en 19: plaatsen van spouwmuurisolatie

Aangezien het plaatsen van spouwmuurisolatie nog niet frequent gebeurt in het patrimonium Vivendo werden deze 2 woningen uitgekozen als proefproject. De firma Isolteam uit Kortemark voerde de werken uit.

De huurders van de woning engageerden zich om op regelmatige basis feedback te geven ivm de impact van de renovaties, dit zowel op financieel vlak (afrekening gasverbruik) als op vlak van comfort. In de afgelopen 5 jaar werden dmv verschillende projecten deze woningen energetisch volledig gerenoveerd.

Volgende renovaties werden uitgevoerd:

- Isoleren van hellend dak (roostering)
- Vernieuwen van buitenschrijnwerk
- Isoleren van plat dak garage
- Plaatsen van een hoogrendements cv-ketel

Voor dit project werden volgende subsidies voor spouwmuurisolatie ontvangen (totaalprijs werken: 3.565,06 €):

- Eandis : 1.215,36 €
- VMSW : 1.426,02 €

3.6.4. Beernem, Tuinwijk: renovatie platte daken van 8 gelijkvloerse woningen

Afgelopen jaren werden steeds meer lekkages gemeld mbt de platte daken. Er werd besloten deze te renoveren en te isoleren.

T.g.v. het voortdurende instabiele weer najaar 2015 werden de dakwerken uitgesteld tot het voorjaar 2016, wanneer de werken effectief werden opgestart, uitgevoerd en opgeleverd.

Aannemer: Crabbé dakwerken, Zoutleeuw

VO : 20/06/2016

- Ontwerper : Vyvey en partners
- Offertevraag : 19/06/2015
- Bestelbedrag : 72.497,97 €
- Meerwerken : 9.777,62 €
- Prijsherziening : nvt
- Eindbedrag : 82.275,59 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 16/09/2015
- Voorziene uitvoeringstermijn : 45 kalenderdagen



Voor dit project werden volgende subsidies voor dakisolatie ontvangen:

- Eandis : 3.871,68 €
- VMSW : 4.517,82 €



3.6.5. Beernem en Sijsele: renovatie schrijnwerk 84 woningen: plaatsen balustrades

In het kader van het project renovatie schrijnwerk 84 woningen te Sijsele en Beernem werd vastgesteld dat in een aantal woningtypes de schoothoogte van de nieuw geplaatste ramen lager is dan de huidige norm voorschrijft. Architect Bouckhout maakte een ontwerpdossier op om - waar nodig - extra balustrades te plaatsen.

Aannemer: Dewitte, Assebroek

- Ontwerper : architect Bouckhout
- Aanbesteding : 23/03/2016
- Bestelbedrag : 60.680 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/10/2016
- Uitvoeringstermijn : opmeting in 2016, plaatsing voorjaar 2017



3.6.6. Beernem en Zedelgem: renovatie buitenschrijnwerk van 41 woningen

In de periode 2014 - 2015 vernieuwde de firma Pierret Projects uit Transinne het buitenschrijnwerk van 84 woningen in Beernem en Sijsele. Gelet op de vlotte uitvoering van dit project en het feit dat in het aanbestedingsdossier de mogelijkheid tot uitbreiding voorzien was, werd besloten om het buitenschrijnwerk voor 41 woningen in Zedelgem en Beernem bij te bestellen.

In Beernem komen de 12 bejaardenwoningen in de Berkenstraat en de 20 woningen (zowel bejaarden- als gezinswoningen) in Sint-Joris aan de beurt. In Zedelgem worden 9 gezinswoningen in 't Groenhof gerenoveerd.

Architect Els Bouckhout maakte een uitbreidingsdossier dat goedgekeurd werd door de VMSW.

- Ontwerper : architect Els Bouckhout
- Aanbesteding : uitbreiding op dossier 84 woningen Beernem/Sijsele
- Bestelbedrag : 334.827,42 €
- Financiering : NFS3
- Startdatum : 01/06/2016
- Uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen

In de loop van de uitvoering werden o.a. voor een aantal woningen kroonlijstbekledingen en bergingsdeuren bijbesteld. De termijnverlening in dit kader zorgt ervoor dat het project pas in 2017 wordt opgeleverd.

De subsidies worden in de loop van 2017 aangevraagd bij Eandis en bij de VMSW.



Zedelgem, 't Groenhof

3.6.7. Brugge, Zilverpand: renovatie gebouwschil 124 appartementen

De werken voor de 3 loten zijn in volle uitvoering.

In de rand van dit dossier kreeg architect Debruyne de opdracht om een dossier op te stellen voor onderhoudsschilderwerken in de gangen en trapzalen van het Zilverpand en om in de 124 appartementen de keukens te vernieuwen. Dit dossier wordt in de loop van 2017 verder ontwikkeld. Betreffende de verwarming voerde studieburo Vandenberghe een vergelijkende studie uit naar de kostprijs van verschillende verwarmingssystemen (gas, elektrisch, collectief, individueel). Uit deze studie bleek dat het momenteel het meest opportuun is om de huidige installatie te vervangen door een nieuw hedendaags systeem van elektrische accumulatie en directe verwarming. Inmiddels startte het studieburo met de opmaak van een voorontwerpdossier.

Er werd heel wat nazicht gedaan betreffende de dakstructuur van het Zilverpand. Op heden zijn ongeveer de helft van de toegankelijke - niet-bewoonde daken - geïsoleerd door De Schakelaar. Aangezien de resterende daken enkel toegankelijk zijn vanop de daken werd aan aannemer Six gevraagd om in het lot dakwerken deze isolatiewerken uit te voeren.

Tijdens deze renovatie werd vastgesteld dat de gebouwen heel wat beter geïsoleerd zijn dan verwacht. Zo constateerde men dat de gevels bij de oorspronkelijke opbouw aan de binnenzijde met 6 cm isolatieplaten bekleed zijn (onder het pleisterwerk) en dat de studio's van een aanzienlijk pakket dakisolatie voorzien zijn (12 cm).

Lot vernieuwen houten buitenschrijnwerk

Aannemer: Wycor, Wetteren

- Ontwerper : arch. Gino Debruyne
- Aanbesteding : 16/12/2015
- Bestelbedrag : 1.268.665,75 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 18/04/2016
- Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen



Lot dakwerk

Aannemer: Six, Izegem

- Ontwerper : arch. Gino Debruyne
- Aanbesteding : 16/12/2015
- Bestelbedrag : 963.627,22 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 18/04/2016
- Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen



Lot gevelrenovatie en buitenschilderwerk

Aannemer: Aquastra, Lauwe

- Ontwerper : arch. Gino Debruyne
- Aanbesteding : 16/12/2015
- Bestelbedrag : 686.152,20 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 01/06/2016
- Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen

De subsidies voor isolatie en vernieuwde ramen worden in de loop van 2017 aangevraagd bij Eandis en de VMSW.



3.6.8. Koolkerke, Oude Zwinstraat en Vaartbekeweg: renovatie platte daken van 10 gelijkvloerse woningen

T.g.v. het onderzoek platte daken van het patrimonium, werd architectenbureau Vyvey & partners aangesteld om een dossier op te maken voor de renovatie van de platte daken. Deze dienen op vlak van stabiliteit, isolerend vermogen en waterdichtheid nagekeken te worden.

Na offertevraag voerde aannemer Vandenbussche-Lampo uit Brugge de werken uit.

Aannemer: Vandenbussche-Lampo, Brugge

VO : 25/01/2016

- Ontwerper : architectenatelier Vyvey & partners
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 16/06/2015
- Bestelbedrag : 80.497,10 €
- Meerwerken : 41.502,33 €
- Prijsherziening : geen
- Eindbedrag : 121.999,43 €
- Voorziene uitvoeringstermijn : 76 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 124 kalenderdagen
- Financiering : eigen middelen
- Start : 17/08/2015



Voor dit project werden volgende subsidies voor dakisolatie ontvangen:

- Eandis : 5.168,56 €
- VMSW : 12.916,00 €

De muren worden nog herschilderd, cfr. punt 3.7.4



3.6.9. Moerkerke, Vissers- en Watergangstraat: vervangen van ketels op 10 adressen

Het merendeel van de bestaande cv-installaties in de wijk dateren van 1982. Deze zorgen wel vaker voor problemen en geraken nog met moeite gekeurd. Daarom werd besloten om deze installaties te vernieuwen en ondertussen ook over te schakelen van stookolie naar gas.

Aannemer: TSVB, Torhout

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 20/06/2016
- Bestelbedrag : 35.290 €
- Voorziene uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen
- Financiering : eigen middelen
- Start : 19/09/2016
- Afwerking : 19/11/2016

De subsidieaanvragen voor de nieuwe ketels zullen in het voorjaar van 2017 aangevraagd worden bij de VMSW.

3.6.10. Oostkamp, Tulpenstraat 3 en 54 en Rozenstraat 4: interne renovatie

In de Tulpenstraat en Rozenstraat te Oostkamp verhuurt Vivendo verschillende gezinswoningen. Deze woningen dateren van eind jaren '60. Bij enkele woningen werden reeds kleinere renovaties uitgevoerd bv. vervangen keuken en badkamer, vernieuwen van de cv-installatie...

Drie woningen in deze wijk stonden leeg waardoor deze grondig kunnen gerenoveerd worden. De werken werden opgesplitst in vier loten.

	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Keukens
Bestelbedrag	10.125,39 €	50.868,88 €	29.289,58 €	21.754,75 €
Firma	Elektro Depauw, Wingene	Vdb.-Lampo, Sint-Andries	Tegelbedrijf Provijn, Nevele	Interieur Dedeyne, Oostkamp

Voor deze woningen zullen in 2017 de subsidies aangevraagd worden bij Eandis en VMSW.



Voor



Na



Voor



Na

3.6.11. Oostkamp en Ruiselede: renovatie gebouwschil van 61 woningen

In februari 2014 werd architect Bernard Deryckere aangesteld om een dossier op te maken voor de renovatie van de gebouwschil van 61 woningen in Oostkamp en Ruiselede. Van deze woningen zal niet alleen het houten schrijnwerk met enkel glas vervangen worden door pvc-schrijnwerk met hoogwaardig isolerend dubbel glas, maar wordt de totale gebouwschil bestudeerd. Gelet op de diversiteit van de verschillende types en de complexiteit mbt het technische aspect (koudebruggen) nam de studiefase heel wat tijd in beslag. Op 08/07/2015 werd het uitvoeringsdossier goedgekeurd door de VMSW en aansluitend openbaar aanbesteed.

De werken voor deze renovatie zijn in volle uitvoering. De voorlopige oplevering wordt verwacht voorjaar 2017. Na de werken zullen de subsidies aangevraagd worden bij Eandis en de VMSW.

Lot dakwerken

Aannemer: Zolderse dakprojecten, Lummen

- Ontwerper : arch. Bernard Deryckere
- Aanbesteding : 15/12/2015
- Bestelbedrag : 388.488,38 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 17/05/2016
- Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen

Lot gevelmetselwerken

Aannemer: PIC, Laarne

- Ontwerper : arch. Bernard Deryckere
- Aanbesteding : 15/12/2015
- Bestelbedrag : 353.135,52 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 17/05/2016
- Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen

Lot schilderwerken

Aannemer: FDK, Oostkamp

- Ontwerper : arch. Bernard Deryckere
- Aanbesteding : 15/12/2015
- Bestelbedrag : 12.130,60 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : voorjaar 2016
- Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen

Lot buitenschrijnwerk

Aannemer: Bekaert Building Co, Waregem

- Ontwerper : arch. Bernard Deryckere
- Aanbesteding : 15/12/2015
- Bestelbedrag : 596.897,22 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : voorjaar 2016
- Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen



Ruiselede



Oostkamp



3.6.12. Ruddervoorde, Rozemarijn-, Marjolein- en Kruidenstraat: vervangen ketels op 20 adressen

In dit project worden de resterende 20 woningen in de wijk die nog niet voorzien zijn van een gasinstallatie omgeschakeld. De bestaande cv-installaties op stookolie werden door de firma TSVB uit Torhout vervangen door cv-installaties die werken op gas.

Aannemer: TSVB, Torhout

VO: 13/07/2016

• Ontwerper	: Nathalie Haegeman
• Bouwvergunning	: nvt
• Aanbesteding	: 12/02/2016
• Bestelbedrag	: 56.839,98 €
• Meerwerken	: 1.899,00 €
• Prijsherziening	: geen
• Eindbedrag	: 58.738,98 €
• Voorziena uitvoeringstermijn	: 140 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 140 kalenderdagen
• Financiering	: eigen middelen
• Start	: 21/03/2016

Voor dit project werd volgende subsidie voor het vervangen van de ketels ontvangen:

- VMSW : 15.200 €

3.6.13. Sijsele, Kerkakker en Nieuwe Weg: renovatie afschilferende gevels 3 woningen

In het kader van het project renovatie schrijnwerk 84 woningen te Sijsele en Beernem werd t.g.v. controlebezoeken opgemerkt dat een aantal woningen afschilferende gevelstenen bevatten. Architect Bouckhout maakte een ontwerp dossier op om het bestaande metselwerk van deze gevels te consolideren, waarna een thermisch geïsoleerde voorhanggevel in leien geplaatst wordt.

De werken werden in 2016 effectief opgestart en uitgevoerd. De werken sleepten echter lang aan; er dienden na het nazicht door de architect nog aanpassingen en afwerking uitgevoerd te worden die de nodige tijd in beslag namen. Effectief beëindigen van de werken: voorjaar 2017.

Aannemer: Dakwerken Bruneel, Merkem

• Ontwerper	: architect Bouckhout
• Aanbesteding	: 24/11/2015
• Bestelbedrag	: 17.627,43 €
• Financiering	: eigen middelen
• Startdatum	: 01/04/2016
• Uitvoeringstermijn	: 30 dagen + weerverlet

De subsidies worden in de loop van 2017 aangevraagd bij Eandis en de VMSW.



3.6.14. Sijsele, Coppietersstraat: interne renovatie van 5 woningen – fase 2015/2016

In de Coppietersstraat verhuurt Vivendo 26 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer. Dmv gefaseerde renovaties worden leegstaande woninggroepen stelselmatig intern gerenoveerd. In 2015 werden 5 woningen op deze manier gerenoveerd. De verschillende loten werden d.m.v. een offertevraag toegewezen en besteld op 01/06/2015. De renovatie vond deels plaats in 2015 en werd afgewerkt begin 2016. Intussen zijn alle in deze fase gerenoveerde woningen opnieuw verhuurd (februari 2016).

	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Keukens
Bestelbedrag	9.000 €	28.995,10 €	27.375,25 €	12.024,50 €
Firma	Pacco, Assebroek	Vdb.-Lampo, Sint-Andries	Van Hulle, Tielt	Dedeyne, Oostkamp



3.6.15. Sijsele, Coppietersstraat: interne renovatie van 5 woningen – fase 2016/2017

In de loop van 2016 kwamen tgv verhuisbewegingen opnieuw 4 woningen in leegstand. Er werd besloten een offertevraag op te starten om deze te renoveren. De verschillende loten werden besteld op 09/12/2016. Net na de bestelling kwam nog 1 woning in leegstand. Deze werd eveneens toegevoegd aan deze fase. De werken zijn momenteel in uitvoering. Vermoedelijke afwerking en start verhuring: najaar 2017. Na de renovatie zullen 14 van de 26 woningen intern gerenoveerd zijn.

4 woningen	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	7.000 €	26.760 €	21.675,38 €	13.746,90 €
Firma	Pacco, Assebroek	Prinzie, Houthulst	Verhelst, Oudenburg	Dedeyne, Oostkamp



VOOR



NA

3.6.16. Sint-Andries, Ter Lindehof en Eigen Heerd: renovatie van 5 ééngezinswoningen (fase 1)

De 15 ééngezinswoningen in de wijk Ter Lindehof te Sint-Andries zijn verouderd en dringend toe aan een grondige renovatie. Het comfort van de woningen is zeer beperkt (o.a. geen centrale verwarming) en de woningen zijn slecht geïsoleerd (enkel glas, geen dakisolatie...). Twee woningen staan reeds geruime tijd leeg gezien deze niet meer verhuurbaar zijn.

Eind 2012 werd architect Murk Hanssens uit Damme aangesteld om een renovatiedossier op te maken. Mei 2014 werd goedkeuring verleend aan het definitief ontwerp voor de eerste fase: 5 woningen (2 woningen in Ter Lindehof en 3 woningen in Eigen Heerd). Vanaf 01/05/2016 werden deze woningen opnieuw verhuurd.

Aannemer: Six, Izegem

VO: 11/04/2016

• Ontwerper	: arch. Murk Hanssens
• Bouwvergunning	: nvt
• Aanbesteding	: 19/01/2015
• Bestelbedrag	: 454.342,43 €
• Meerwerken	: 45.016,75 €
• Prijsherziening	: -5.673,85 €
• Eindbedrag	: 493.685,33 €
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 240 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 285 kalenderdagen
• Financiering	: FS3
• Start	: 01/06/2015

Voor dit project werden volgende subsidies ontvangen:

• Eandis vloerisolatie	: 1.070,76 €
• VMSW vloerisolatie	: 1.520,99 €
• Eandis spouwmuurisolatie voor 2 woningen	: 744,00 €
• VMSW spouwmuurisolatie voor 2 woningen	: 3.581,23 €
• Eandis combinatiepremie ramen/muren	: 3.930,48 €
• VMSW combinatiepremie ramen/muren	: 5.430,38 €

Eigen Heerd



3.6.17. Sint-Andries, Eigen Heerd 14: renovatie van ééngezinswoning (uitbreiding fase 1)

Tijdens de uitvoering van de eerste fase van de werken, kwam in de wijk Eigen Heerd nog een woning leeg te staan. Ook deze woning was toe aan renovatie alvorens deze opnieuw verhuurd kon worden. Gezien het bestek de ruimte gaf om een uitbreiding van soortgelijke werken te doen en de aannemer bereid was om de werken uit te voeren, werd begin april gestart.

De 'Staat van goed uit' van de vorige huurder dateert van eind november 2015, de verhuur van de woning aan de nieuwe huurder gebeurde vanaf 01/12/2016.

Aannemer: Six, Izegem

VO: 20/10/2016

• Ontwerper	: arch. Murk Hanssens
• Bouwvergunning	: nvt
• Aanbesteding	: -
• Bestelbedrag	: 71.243,81 €
• Meerwerken	: 3.551,42 €
• Prijsherziening	: geen
• Eindbedrag	: 74.795,23 €
• Voorziene uitvoeringstermijn	: 180 kalenderdagen
• Uitvoeringstermijn	: 180 kalenderdagen
• Financiering	: FS3
• Start	: 04/04/2016

De verkregen subsidies zijn verrekend in punt 3.6.16



3.6.18. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 11 + 1 woongelegenheden

Van de groep van 32 woongelegenheden werden ondertussen 9 stuks intern gerenoveerd door de firma KWR uit Ursel. Tgv interne mutaties en uittredende huurders kwamen in de afgelopen maanden opnieuw 11 woongelegenheden vrij. Groep III architecten kreeg de opdracht een nieuw dossier op te maken om deze groep te renoveren. In dit nieuwe dossier worden meteen alle uitvoeringswijzigingen vanuit de eerste fase geïmplementeerd.

Op 25/08/2015 verleende de VMSW gunstig advies aan het uitvoeringsdossier. Aansluitend werd de openbare aanbesteding ingepland.

Na goedkeuring openbare aanbesteding werd het dossier gegund aan P.I.C. Renodecor uit Laarne. Er werd kort na de start nog 1 bijkomend adres besteld zodat het project 11+1 woongelegenheden behelst. De werken dienden hun volledige beloop te hebben in 2016.

Aannemer: P.I.C. Renodecor, Laarne

- Ontwerper : Architecten Groep III
- Aanbesteding : 30/10/2015
- Bestelbedrag : 390.214,32 €
- Financiering : NFS3
- Startdatum : 18/04/2016
- Uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen

T.g.v. een niet ordentelijk beheer van deze werf door aannemer P.I.C (zowel technisch als op vlak van planning) kon het project niet opgeleverd worden binnen de voorziene termijn. De werken worden verdergezet in 2017 en worden vermoedelijk opgeleverd voorjaar 2017, waardoor de subsidies in de loop van 2017 zullen aangevraagd worden bij Eandis en de VMSW.

3.6.19. Sint-Andries, Ter Lindehof: renovatie van 13 ééngezinswoningen

Betreffende de gezinswoningen in Ter Lindehof maakte arch. Murk Hanssens het ontwerpdossier van de tweede fase op. Hierbij werd in eerste instantie het dossier uit de eerste fase (deel Ter Lindehof) terug opgenomen en werd dit aangepast met een aantal verbeterpunten meegenomen uit de werfervaring van de eerste fase. Na openbare aanbesteding werd het dossier besteld aan aannemer Recon Bouw. De bewoners uit deze groep woningen werden in de loop van 2016 herhuisvest, deels in de afgewerkte woningen uit de eerste fase, deels in ander patrimonium in Sint-Andries dat in leegstand kwam na huuropzeg.

In het najaar van 2016 startte aannemer Recon met de interne sloop van de woningen en de voorbereidingen ter vernieuwing van de daken (dakstructuren en dakbedekking). De subsidies worden na de werken aangevraagd bij Eandis en de VMSW.

Aannemer: Recon, Maldegem

- Ontwerper : arch. Murk Hanssens
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 13/04/2016
- Bestelbedrag : 1.626.281,08 €
- Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Start : 24 oktober 2016





Sint-Andries, Ter Lindehof



3.6.20. Wenduine, Varsenare: metsel- en voegwerken voor 43 woningen

Tijdens de renovatie van het buitenschrijnwerk (Cartoflex) en dakwerken (Crabbé) in 2015 werd geconstateerd dat voor een aantal woningen in Wenduine en Varsenare dringende metsel- en voegwerken dienden uitgevoerd te worden:

- Wenduine: van een aantal woningen roestten de spouwankers (tgv het agressieve zeeklimaat) langzaam door. Uit veiligheidsoverwegingen dienden de gevels daar opnieuw verankerd te worden. Aangezien het hier over niet-geïsoleerde gevels gaat werd besloten om de oude gevels volledig af te breken en meteen nieuwe geïsoleerde buitenspouwbladen te voorzien.
- Varsenare: een aantal gevels waren onderhevig aan uitbrokkelend voegwerk. Dit o.a. tgv het bij de opbouw verkeerd plaatsen van nokpannen op de lessenaarsdaken. Nagenoeg alle gevels werden in stelling gezet, kantpannen en nokpannen werden correct geplaatst en het voegwerk werd waar nodig vernieuwd.

Aannemer: Batsleer, Aalter

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| • Ontwerper | : arch. Hilde Dewanckele |
| • Aanbesteding | : 29/01/2016 |
| • Bestelbedrag | : 265.548,51 € |
| • Financiering | : NFS 3 |
| • Startdatum | : 01/06/2016 |
| • Uitvoeringstermijn | : 220 kalenderdagen |



De voorlopige oplevering is voorzien voorjaar 2017.



Wenduine: metselwerken

3.6.21. Zedelgem, De Linde en De Groene Meersen: renovatie dakdichting van 198 woningen

Gelet op het feit dat er de laatste jaren heel wat problemen opdoken m.b.t. daken (waterinfiltraties platte daken, zinkwerk dat versleten raakt...) en de nood aan het isoleren van de platte daken, werd een project dakdichting opgestart. Architectenbureau Yperman-Vandeghinste werd aangesteld om een dossier op te maken voor alle woningen in De Groene Meersen en De Linde. 01/09/2015 verleende de VMSW gunstig advies aan het uitvoeringsdossier. In 2015 werd de financiering voor dit project reeds vastgelegd. Na openbare aanbesteding werden de werken besteld bij Zolderse Dakprojecten. De werken zijn in volle uitvoering, na afwerking zullen subsidies aangevraagd worden bij zowel Eandis als de VMSW.

Aannemer: Zolderse dakprojecten, Lummen

- Ontwerper : Arpro architecten
- Bouwvergunning : nvt
- Aanbesteding : 04/04/2016
- Bestelbedrag : 1.584.620,77 €
- Uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen
- Financiering : FS3
- Startdatum : 08/08/2016



3.6.22. Zedelgem, De Varens: renovatie schrijnwerk

In 2014 werden onderhoudsschilderwerken uitgevoerd (trapzalen en gangen + buitenschilderwerken) aan de 21 appartementen in De Varens te Zedelgem. Diverse schrijnwerkonderdelen (schuiframen, vaste en opendraaiende ramen) waren echter in zodanige slechte staat dat het niet verstandig was om deze nog te schilderen. Dit had o.a. te maken met het feit dat in de oorspronkelijke opbouw onvoldoende dorpelhoogte voorzien was waardoor onderregels van ramen constant nat stonden en gingen rotten.

Bij een eerste offertevraag werd aannemer Jodts uit Ruddervoorde aangesteld. Deze aannemer meldde echter nog voor de start van de werken dat hij zijn contract niet kon nakomen. Zijn bestelbrief werd geannuleerd en er werd besteld bij de firma Vandenbroucke Windows Solution.

Aannemer: Vandenbroucke Windows Solution, Wevelgem

- Ontwerper : Marc Staelens
- Aanbesteding : 27/03/2015
- Bestelbedrag : 24.925,37 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : begin januari 2016
- Uitvoeringstermijn : afgewerkt 15/02/2016



3.6.23. Dakisolatie

Brugge, Ganzestraat 27: plaatsen dakisolatie

In dit gebouw zijn 12 woonentiteiten ondergebracht die verhuurd worden aan Oranje. Boven deze entiteiten bevindt zich een grote toegankelijke zolderruimte. Deze zolderruimte werd geïsoleerd door De Schakelaar.

Het factuurbedrag voor deze werken bedroeg 2.729,50 € excl. BTW.

Voor dit project werden volgende premies aangevraagd en ontvangen:

- Eandis : 618 €
- VMSW : wordt in de loop van 2017 uitbetaald

Moerkerke, Watergang- en Vissersstraat: plaatsen van dakisolatie in 13 woningen

Aannemer: Groep Intro

VO : 25/04/2016

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Aanbesteding : 16/11/2015
- Bestelbedrag : 44.252,83 €
- Meerwerken : -3.403,97
- Prijsherziening : nvt
- Eindbedrag : 40.848,86 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 15/02/2016
- Uitvoeringstermijn : 50 kalenderdagen

De minwerken hadden te maken met het feit dat in het verleden één huurder zelf reeds het initiatief nam om dakisolatie aan te brengen. Deze werd nagezien en goedgekeurd.

Voor dit project werden volgende premies ontvangen:

- Eandis : 11.280 €
- VMSW : 14.100 €

Jabbeke, Koornblomme 2: plaatsen van dakisolatie in 1 woning

De dakhellingen van deze woningen werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag voor deze werken bedroeg 2.122,50 € excl. BTW per woning.

Voor dit project werden volgende premies ontvangen:

- Eandis : 1.050 €
- VMSW : 750 €

Zedelgem, Stadionlaan: plaatsen van dakisolatie in 4 woningen

De zolderroosteringen van deze woningen werden geïsoleerd door Groep Intro. Het factuurbedrag voor deze werken bedroeg 1.218 € excl. BTW per woning.

Voor dit project zijn de premies bij Eandis en de VMSW aangevraagd.

In totaal werden in 2016 142 woongelegenheden van dakisolatie voorzien. Bij 66 van deze woongelegenheden betreft het woongelegenheden met platte daken, waarbij het plaatsen van dakisolatie onderdeel van een totaalrenovatie platte daken was.

Toestand dakisolatie eind 2016	2015	2016
Appartementen geïsoleerd	997	1.028
Appartementen niet geïsoleerd	62	43
Woningen met hellend dak geïsoleerd	1.285	1.330
Woningen met hellend dak niet geïsoleerd	111	151
Woningen met plat dak geïsoleerd	192	258
Woningen met plat dak niet geïsoleerd	382	328

Overzicht enkel glas (volledig of deels) eind 2016	2015	2016
Woningen	285	197
Appartementen	139	134

3.6.24. Leveren en plaatsen van nieuwe condenserende en hoogrendements CV-ketels

Naast de projectgebonden vervanging van CV-ketels (o.a. 150 ketels door D'Hollander-Depagas, 37 CV-ketels door TSVB en 5 CV-ketels door SIX) zijn er in 2016 ook 151 nieuwe CV-ketels op gas geïnstalleerd op diverse adressen ter vervanging van defecte of versleten ketels of onveilige situaties.

Van deze 151 ketels

- zijn er 117 adressen waar de warmwaterproductie via boilers uitgeschakeld is en dus nu mee door de nieuwe ketel gebeurt
- zijn er 3 adressen waar er een volledige CV-installatie werd geïnstalleerd met radiatoren (voorheen enkel een kachel)

Met uitzondering van 5 CV-ketels in Oostkerke (gepland in 2017) zijn bovendien alle ketels op stookolie in 2016 vervangen.

De gemiddelde prijs per ketel bedraagt 2.388,27 € incl. BTW.

Van de 151 nieuw geplaatste ketels zijn er 89 die reeds in 2016 in aanmerking kwamen voor een tegemoetkoming van de VMSW. De premie van de VMSW bedroeg 800 €, wat voor Vivendo een reële kost betekent van gemiddeld 1.588,27 € per ketel.

Ter info: bij CV-ketels die op het einde van het jaar besteld/geplaatst/gefactureerd worden kan de subsidie pas in het volgend jaar uitbetaald worden.

3.6.25. Overzicht energiebesparende maatregelen en subsidies

Dakisolatie

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal dossiers	116	178	141	152	110	31
Gefactureerd	117.194 €	260.771 €	189.331 €	218.336 €	276.231 €	186.841 €
Premies	80.445 €	159.537 €	137.680 €	209.778 €	166.607 €	53.654 €
Uiteindelijke kost	36.749 €	101.234 €	51.651 €	8.558 €	109.624 €	133.187
% kost in totaal factuur	31%	39%	27%	4%	40%	71%

Condensatieketels

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal dossiers	78	73	92	144	174	255
Gefactureerd	90.819 €	162.470 €	200.099 €	326.761 €	378.046 €	691.957 €
Premies	34.050 €	58.400 €	73.600 €	111.200 €	115.200 €	201.600 €
Uiteindelijke kost	56.769 €	104.070 €	126.499 €	215.561 €	262.846 €	490.357 €
% kost in totaal factuur	63%	64%	63%	66%	70%	71%

Superisolerende beglazing

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal dossiers	29	6	68	5	2	2
Gefactureerd	20.643 €	105.193 €	266.490 €	1.703.563 €	1.570.393 €	1.681 €
Premies	804 €	18.784 €	93.645 €	380.008 €	362.050 €	151 €
Uiteindelijke kost	19.838 €	86.409 €	173.460 €	1.323.555 €	1.208.343 €	1.530 €
% kost in totaal factuur	96%	82%	65%	78%	77%	91%

Totalen (dakisolatie, condensatieketels en beglazing)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal dossiers	223	257	301	301	286	301
Gefactureerd	228.656 €	528.434 €	655.920 €	2.248.660 €	2.224.670 €	919.502 €
Premies	115.299 €	236.721 €	304.925 €	700.986 €	643.857 €	278.274 €
Uiteindelijke kost	113.357 €	291.713 €	351.610 €	1.323.555 €	1.580.813 €	641.228 €
% kost in totaal factuur	50%	55 %	54%	69%	71%	70%

3.7. GEPLANDE RENOVATIES IN 2017 EN LATER

3.7.1. Assebroek, Blekkaard en Kleine Blekkaard: renovatie gebouwenshil

In de periode 2012-2013 werd het buitenschrijnwerk van de woningen in de Blekkaard te Assebroek vernieuwd. De gevels tussen de schrijnwerkdelen werden deels bekleed met geïsoleerde beplating zodat een energetisch en esthetisch correcte oplossing bekomen werd. Op heden werd een project opgestart om alle platte daken in de Blekkaard te renoveren en te isoleren. Er wordt eveneens onderzocht of de gevels (die niet met geïsoleerde beplating bekleed werden) dmv isolatie van de spouwen verder kunnen geïsoleerd worden. Deze woningen beschikken over een ondergrondse kruipruimte waarin zich heel wat leidingwerk bevindt. De toestand van deze kruipruimtes wordt verder onderzocht mbt de staat van dit leidingwerk en de mogelijkheid om op het plafond isolatie aan te brengen.

3.7.2. Beernem, Olmen- en Lindenstraat – Oedelem, Den Akker en Sijsele, Kerkakker: renovatie platte daken garages van 20 woningen

In de afgelopen jaren werden de roosteringen van de hellende daken van deze woningen reeds geïsoleerd. Er doken heel wat problemen op met de platte daken van de garages waardoor een project werd opgestart om deze te renoveren (nieuwe beplating + roofing) en te isoleren.

Aannemer: VOF Vandesteene-Vandenbergh

- Ontwerper : architect Bouckhout
- Aanbesteding : 22/06/2016
- Bestelbedrag : 77.117,02 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 18/04/2017
- Uitvoeringstermijn : af te werken in overleg tegen 31/08/2017

3.7.3. Brugge, Kartuizerwijk: renovatie van 69 gezinswoningen

In de afgelopen jaren werd in deze groep woningen steeds meer problemen vastgesteld van diverse aard:

- De bij de oorspronkelijke bouw geconcipeerde veranda's veroorzaken steeds meer problemen op hygrothermisch vlak
- Het houten schrijnwerk moet gecontroleerd worden
- De hellende daken zijn niet (of zeer beperkt) geïsoleerd
- De toestand met de ondergrondse garages moet bestudeerd worden
- De binnenindeling (grootte leefruimte en badkamers) moet bekeken worden

Doordat deze woningen intra-muros liggen zal de eventuele renovatie aan bijkomende randvoorwaarden (specifiek voor de Brugse binnenstad) moeten voldoen. Om te kunnen beslissen welke richting met deze woninggroep ingeslagen wordt, zal een architect worden aangesteld om een vergelijkende studie (renovatie/vernieuwbouw) te maken. Dit zowel op bouwtechnisch vlak, op budgettair vlak als op vlak van praktische realiseerbaarheid.



3.7.4. Koolkerke, Oude Zwinstraat: renovatie platte daken en onderhoudsschilderwerken 10 woningen

Renovatie platte daken

Dit project werd in 2016 uitgevoerd en opgeleverd (cfr. punt 3.6.8).

Gevelrenovatie en onderhoudsschilderwerken

Architectenbureau Vyvey & partners maakte een dossier op om - afsluitend - de gevels van de woningen waar nodig te herstellen en te schilderen. De offertevraag voor deze gevelrenovatie werd voorjaar 2016 opgestart.

Aannemer: Gevelrenovatie Viaene, Roeselare

- Ontwerper : architectenatelier Vyvey en partners
- Offertevraag : 24/05/2016
- Bestelbedrag : 58.502,37€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 17/10/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 50 kalenderdagen

Tgv de slechte weersomstandigheden werd besloten om de uitvoering van het project niet meer in het najaar op te starten, maar pas in het voorjaar 2017.

3.7.5. Oedelem, Herfststraat: renovatie gebouwschil van 11 woningen

In de Herfststraat in Oedelem kwamen een tweetal woningen in leegstand. Er werd in deze woningen heel wat vocht geconstateerd (in de vloerplaat en in zowel buiten- als binnenmuren). Bij nader onderzoek blijkt de muuraanzet en hoogte voetpaden en terrassen rond de woningen niet correct geconcepieerd. De woningen beschikken over houten schrijnwerk met 'eerste generatie' dubbel glas en de gevels hebben te lijden onder uitbrokkelend voegwerk. In het voorjaar 2016 werd architect Bart Verstaen aangesteld voor dit project. Bij een eerste onderzoek werd sloop en vernieuwbouw overwogen. Op heden zijn er echter te weinig mogelijkheden om de (hoofdzakelijk) oudere bewoners tijdelijk te herhuisvesten en wordt een beperkt renovatieprogramma vooropgesteld ter verdere uitwerking.

3.7.6. Oostkamp, Boterbloemstraat 26 en Sint-Joris, Tuinwijk 28: interne renovatie

Twee bejaardenwoningen kwamen in leegstand en bleken dringend aan opfrissing toe. We maken van de gelegenheid gebruik om adhv enkele kleine ingrepen de indeling en organisatie van de woningen te optimaliseren zodat deze voldoen aan de huidige normen en eisen.

3.7.7. Oostkerke, Braambeierhoekstraat: omtunen van 5 installaties cv op mazout naar cv op gas

Deze 5 woningen beschikken over een verwarmingsinstallatie op stookolie met een gemiddelde leeftijd van de ketel van 20 jaar. Er werd besloten om deze installaties te vernieuwen en ondertussen over te schakelen van stookolie naar gas. De plaatsing van de gastellers is voorzien in de zomer 2017 om daarna aansluitend de binneninstallatie te vervangen.

3.7.8. Sijsele en Ruddervoorde: vervangen van schuiframen in 27 woningen

De woningen uit deze groepen bevatten reeds PVC-schrijnwerk met dubbel glas. De laatste jaren kwamen er heel wat klachten ivm het ‘vastlopen’ van het schuifraam; deze ramen kunnen enkel nog mits gebruik van grote kracht geopend worden. Aangezien herstel tijdrovend is en bepaalde onderdelen niet meer te verkrijgen zijn, wordt geopteerd om deze schuiframen in groep te vernieuwen.

- Ontwerper : architect Bouckhout
- Raming : 73.364,20 €
- Financiering : eigen middelen
- Uitvoeringstermijn : nog te bepalen

3.7.9. Sint-Andries, Eigen Heerd en Molenijzer - Molenroede: vervangen buitenschrijnwerk

In de groep van 10 bejaardenwoningen in Eigen Heerd bestaat het schrijnwerk in de voorgevels nog uit houten schrijnwerk met enkel glas. In de woninggroep Molenroede - Molenijzer dienen een aantal niet meer schilderbaar schrijnwerkonderdelen vernieuwd te worden. Deze worden gecombineerd in één offertevraag.

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Aanbesteding : 23/11/2016
- Bestelbedrag : 41.274,72 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 18/04/2017
- Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen



3.7.10. Sint-Andries, Steentje: vervanging van de centrale verwarmingsketel op 55 adressen

In de wijk het Steentje verhuurt Vivendo 55 woonegelegenheden, deels gezinswoningen, deels appartementen (max. 3 niveau's). Alle woonegelegenheden beschikken over een cv-installatie op gas, meestal nog de installatie vanuit de bouwperiode (1978-1979). Gelet op de complexiteit van de schouwvolumes (toe- en afvoer) werd beslist om deze wijk in zijn geheel aan te pakken. In het ontwerp dossier wordt de mogelijkheid onderzocht om - waar mogelijk - de warmwaterbereiding via de installatie cv te laten gebeuren.

Studiebureau Stabitec werd aangesteld om een ontwerp dossier op te maken. Zij finaliseren het administratieve gedeelte in de loop van 2017, uitvoering volgt ten vroegste na het stookseizoen 2017-2018.

3.7.11. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 11 woongelegenheden

Na oplevering van het dossier PIC worden dmv interne verhuisbewegingen de nog niet gerenoveerde adressen in leegstand gebracht.

Van de groep van 32 woongelegenheden in Sint-Andries werden volgende groepen gerenoveerd:

- 6 + 3 door aannemer KWR uit Ursel (2013-2015)
- 11 + 1 door aannemer PIC uit Laarne (2016-2017)

Architecten Groep 3 werd gevraagd om een aanbestedingsdossier op te maken voor de laatste fase van 11 woongelegenheden. Na goedkeuring en openbare aanbesteding kunnen deze werken hun beloop hebben in de periode 2018-2019.

Aangezien in het verleden reeds de gebouwschil gerenoveerd werd (schrijnwerk en dak) finaliseren we met deze laatste fase de renovatie van deze groep van 32 woongelegenheden.

3.7.12. Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie van 3 appartementen

In de loop van 2016 kwamen door verhuisbewegingen 2 appartementen met 2 slaapkamers in leegstand in Ter Lindehof. Er werd - naar analogie met vorige renovaties - een offertevraag opgestart voor de renovatie van 3 appartementen (1 mogelijks in leegstand te komen in de loop van 2017).

De werken worden opgestart voorjaar 2017.

	Sloopwerken	Elektriciteit	Sanitair en CV	Vloeren	Binnenschrijnwerk
Bestelbedrag	15.000 €	14.842,92 €	21.753,60 €	37.148,99 €	16.401,81 €
Firma	D'Hondt, Ingelmunster	Commyn, Veldegem	Prinzie, Houthulst	Vanhulle, Tielt	Dedeyne, Oostkamp

3.7.13. Sint-Andries, Ter Lindehof: omgevingswerken

Gelet op het feit dat de renovatie van de éénslaapkamerwoongelegenheden zijn laatste fase ingaat én de renovatie van de gezinswoningen op dezelfde site in uitvoering is, worden de voorbereidingen opgestart om een lot omgevingswerken uit te voeren. In dit lot zullen oa volgende zaken bestudeerd worden:

- Afstellen en vastleggen begrenzing openbaar domein/privaat domein met stad Brugge
- Inrichting voortuintjes bij de woongelegenheden met 1 slaapkamer
- Voorzien van fietsenberging voor de woongelegenheden met 1 slaapkamer en de appartementen met 2 slaapkamers op dezelfde site
- Heraanleggen van privatieve voetpaden

3.7.14. Sint-Michiels: Boterbloem, Korenbloem, Klaproos, Eglantier, Zonnebloem: renovatie gebouwschil

In de loop van 2016 werd door onderzoeksbureau Scicon een gedetailleerd betononderzoek uitgevoerd voor deze residenties, in voorbereiding van een renovatieproject waarbij gefocust wordt op de buitenschil. De conclusies van dit onderzoek zijn anders voor de verschillende residenties (die gefaseerd en structureel verschillend opgebouwd zijn). Dwz dat Buro Nova - aangesteld voor de opmaak van dit renovatiedossier - ook per bouwgroep een (deels) andere aanpak dient te volgen. Er wordt voorzien om het renovatiedossier uit te splitsen in volgende loten:

- Renovatie platte daken (+ voorzien van extra dakisolatie in het kader van ERP 2020)
- Renovatie terrassen
- Vervangen voegen (cementvoegen – elastische voegen) en reinigen gevels
- Vervangen buitenschijnwerk

Los van het technische aspect van deze renovatie werd het ontwerpburo ook gevraagd om voorstellen uit te werken teneinde de esthetiek van deze gebouwen in detail te bekijken. Gelet op het beeldbepalend karakter van de gebouwen kan deze renovatie ook aangegrepen worden om dit beeld te actualiseren.



3.7.15. Sint-Michiels, Stokveldewijk: renovatie gebouwschil van 50 woningen

In februari 2014 werd architectenbureau LMS Vermeersch aangesteld om een dossier op te maken voor de renovatie van de gebouwschil van 50 woningen in de Stokveldewijk te Sint-Michiels. Van deze woningen zal niet alleen het schrijnwerk met enkel glas vervangen worden door pvc-schrijnwerk met



hoogwaardig isolerend dubbel glas, maar zal de totale gebouwschil bestudeerd worden. We wensen het esthetisch aspect van de woningen ook grondig na te kijken zodat de wijk na beëindiging van het project een fris en actueel aanzicht biedt. Door de diversiteit van de verschillende types en de complexiteit mbt het technisch aspect (koudebruggen) vroeg de studie heel wat tijd.

Gezien de ingrijpende wijzigingen (zowel op esthetisch vlak als betreffende gabariet) werd een bouwaanvraag ingediend bij stad Brugge. De bouwvergunning werd ondertussen bekomen.

Het dossier werd uitgesplitst in 3 loten en openbaar aanbesteed op 09/11/2016.

Lot dakwerken

Aannemer: Six, Izegem

- Ontwerper : arch. LMS Vermeersch
- Aanbesteding : 09/11/2016
- Bestelbedrag : 573.614,48 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/05/2017
- Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen

Lot buitenschrijnwerk

Aannemer: Pierret Project, Transinne

- Ontwerper : arch. LMS Vermeersch
- Aanbesteding : 09/11/2016
- Bestelbedrag : 717.236,04 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/05/2017
- Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen

Lot gevelrenovatie

Aannemer: P.I.C. Renodecor, Laarne

- Ontwerper : arch. LMS Vermeersch
- Aanbesteding : 09/11/2016
- Bestelbedrag : 1.710.362,52 €
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/05/2017
- Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen

In de rand van dit project kreeg LMS Vermeersch eveneens de opdracht om een dossier voor de vernieuwing van de keukens op te maken voor de woningen in renovatie. De administratieve voorbereiding van dit dossier wordt opgestart in de loop van 2017.

3.7.16 Sint-Pieters, Papenweg, Papenplein, Gentele: interne renovatie van 4 gelijkvloerse appartementen

Sedert enkele jaren wordt tgv voortdurende vochtinfiltraties de vloeropbouw vernieuwd van de gelijkvloerse appartementen. N.a.v. verhuisbewegingen na de fase uitgevoerd in 2015 en huuropzeg kwamen er opnieuw 4 gelijkvloerse appartementen in leegstand. Gezien de (planmatige) herinrichting werd voor dit project architect Lanoye van P.lan-architecten aangesteld om een ontwerp-dossier op te stellen.

Voorjaar 2017 wordt het dossier openbaar aanbesteed, vermoedelijke start uitvoering werken najaar 2017.

- Ontwerper : P.lan architecten
- Raming : 300.534,36 €
- Financiering : NFS3
- Uitvoeringstermijn : 250 kalenderdagen

3.7.17. Wenduine, Walvisstraat en Zeehondstraat: drainage en heraanleg tuinen

De tuinen van de 7 woningen in deze groep kampen al geruime tijd met wateroverlast in periodes van langdurige regen. Het regenwater blijft ingesloten op het maaiveld staan wat maakt dat deze tuinen in natte periodes ontoegankelijk worden. Studiebureau Plantec werd gevraagd om een voorstel van oplossing op te maken in functie van type grond/niveaunderschillen/aansluitingen straatriolering. Gezien het probleem zich niet beperkt tot de tuinen van de woningen maar zich ook manifesteert op openbaar domein (vb. ter hoogte van de speelweide tussen de woningen) gaven de gemeente De Haan en Farys (rioleringen) reeds aan om mogelijks mee in dit project te stappen.

3.7.18. Zedelgem, Veldegem en Aartrijke: renovatie gebouwschil van 80 woningen

Dit project kadert in een lange termijnplanning waarbij (dmv grotere projecten) stelselmatig de woningen met enkel glas, gerenoveerd worden. In de periode 2012 - 2014 werd in Zedelgem een eerste groep van 106 woningen aangepakt. In dit dossier worden de resterende woningen met enkel glas in Zedelgem (hoofdzakelijk Groene Meersen) en Aartrijke (Kan. Davidstraat en Sportlaan) opgenomen. Aangezien de dossiers 'vervangen buitenschrijnwerk' inmiddels evolueerden naar dossiers 'renovatie gebouwschil' waarbij de volledige schil op isolatorisch vlak bestudeerd wordt, is de voorbereidingstijd heel wat langer én resulteert dit type dossier over het algemeen in verschillende loten (dak/gevel/buitenschrijnwerk). Een aantal woningen uit Veldegem en Aartrijke met te renoveren en te isoleren platte daken worden eveneens in dit dossier opgenomen.

3.7.19. Patrimonium Vivendo: vervanging van de centrale verwarmingsketel op 170 adressen

Naar analogie met het project waarbij firma d'Hollander 153 cv-ketels vervangt, werd een tweede project opgestart. In dit project zullen alle nog niet vervangen installaties in Zedelgem, Koolkerke, Sint-Kruis en Assebroek vervangen worden. In het ontwerpdossier wordt de mogelijkheid onderzocht om waar mogelijk de warmwaterbereiding via de cv-installatie te laten gebeuren. Studiebureau Viaene werd aangesteld om een ontwerpdossier op te maken.

Vermoedelijke uitvoering: najaar 2017 - voorjaar 2018

3.8. ONDERHOUD EN HERSTEL 2016

3.8.1 Assebroek, Voorslag 1, 3, 5, 7 en 9 (res. Meidoorn) en Oliemolen 15: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk

Annemer: Marnix Lycke

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 03/02/2016
- Bestelbedrag : 11.355,71€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/08/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd en afgewerkt in 2016.

3.8.2 Brugge, Bilkske 5 (deel Oranje): onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk + metalen balustrades en betonnen elementen

Annemer: Beel Decoratie

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 08/04/2016
- Bestelbedrag : 18.208,62€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 16/08/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd en afgewerkt in 2016.

3.8.3 Brugge, Ganzenstraat 27 (12 appartementen) en Ganzenstraat 17 en 19 (2 woningen): onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk + gevels (nrs. 17 en 19)

Annemer: Van Eycken

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 08/04/2016
- Bestelbedrag : 7.465,15€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/09/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen

De werken werden deels uitgevoerd in 2016. Omwille van de slechte kwaliteit van uitvoering werden de werken stilgelegd. Voorjaar 2017 worden deze hernomen.

3.8.4 Damme, Burgstraat: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk + gevels aan 4 woningen

Annemer: Decoratie Degrande

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 07/04/2016
- Bestelbedrag : 11.748,05€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/08/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd en afgewerkt in 2016.

3.8.5 Oedelem, Herfststraat: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk aan 11 woningen

Aannemer: DK Paint

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 18/01/2016
- Bestelbedrag : 7.512,45€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : najaar 2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : -

De schilderwerken werden deels uitgevoerd in het najaar van 2016 en worden hernomen voorjaar 2017.

3.8.6 Oostkamp, Felix Timmermansplein: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk aan 18 woningen

Aannemer: Groep Intro

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 12/11/2015
- Bestelbedrag : 7.749,78€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 02/05/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 100 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd in 2016, behoudens een aantal kleine verbeteringen (uit te voeren voorjaar 2017).

3.8.7. Oostkamp, Nieuwenhove: onderhoudsschilderwerken aan 66 woningen

Aannemer: Groep Intro

VO: 08/12/2015

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 22/04/2015
- Bestelbedrag : 43.471,08 €
- Eindbedrag : 43.471,08 €
- Meerwerken : geen
- Prijsherziening : n.v.t.
- Boete (vertraging) : nihil
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 15/06/2015
- Uitvoeringstermijn : afgewerkt tegen 19/04/2014
- Voorziene uitvoeringstermijn : 100 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 155 kalenderdagen

Voorafgaand aan de definitieve oplevering werd vastgesteld dat heel wat schrijnwerk opnieuw afbladdert. In die zin werd de definitieve oplevering nog niet ondertekend. Met Groep Intro werd afgesproken dat zij voorjaar 2017 een volledig nazicht zullen uitvoeren van alle woningen uit het project en de staat van het schilderwerk controleren. Pas na herstel en steekproefgewijs nazicht van Vivendo wordt de definitieve oplevering voorzien.

3.8.8 Oostkamp, Ter Elst I & II: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk en beton + schilderwerken algemene inkom aan 45 appartementen

Aannemer: V-Decor

VO: 06/10/2016

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 12/11/2015
- Bestelbedrag : 49.378,72€
- Meerwerken : -2.390,12 €
- Eindbedrag : 46.988,60 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/05/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd in 2016, behoudens een aantal kleine verbeteringen (uit te voeren voorjaar 2017).



3.8.9 Sijsele, Coppietersstraat en Oostkerke, Braambeierhoekstraat: gevelrenovatie en onderhoudsschilderwerken aan resp. 26 en 5 woningen

Aannemer: Jodecor

VO: 24/08/2016

- Ontwerper : arch. Bouckhout
- Offertevraag : 04/02/2016
- Bestelbedrag : 55.947,45 €
- Meerwerken : 17.301,42 €
- Eindbedrag : 73.248,87 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/06/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 45 kalenderdagen

In dit dossier werden heel wat gevelrestauratiewerken (voeg- en metselwerken) uitgevoerd, vooraleer te schilderen. De meerwerken hadden dan ook vooral betrekking op de afrekening 'vermoedelijke hoeveelheden' van deze gevelrenovaties.



3.8.10 Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk aan 12 woningen

Aannemer: V-Decor

- Ontwerper : Marc Staelens
- Offertevraag : 04/02/2016
- Bestelbedrag : 11.566,01€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/06/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 45 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd in 2016, behoudens een aantal kleine verbeteringen (uit te voeren voorjaar 2017).

3.8.11 Zedelgem, Sperreweg: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk en gevels aan 24 woningen

Aannemer: V-Decor

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 11/02/2016
- Bestelbedrag : 32.987,97€
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/08/2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen

De werken werden volledig uitgevoerd in 2016, behoudens een aantal kleine verbeteringen (uit te voeren voorjaar 2017).



3.8.12 Zwevezele, Warande: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk aan 8 woningen

Aannemer: DK Paint

- Ontwerper : Nathalie Haegeman
- Offertevraag : 17/04/2015
- Bestelbedrag : 4.520 €
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : eind mei 2016
- Voorziene uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen

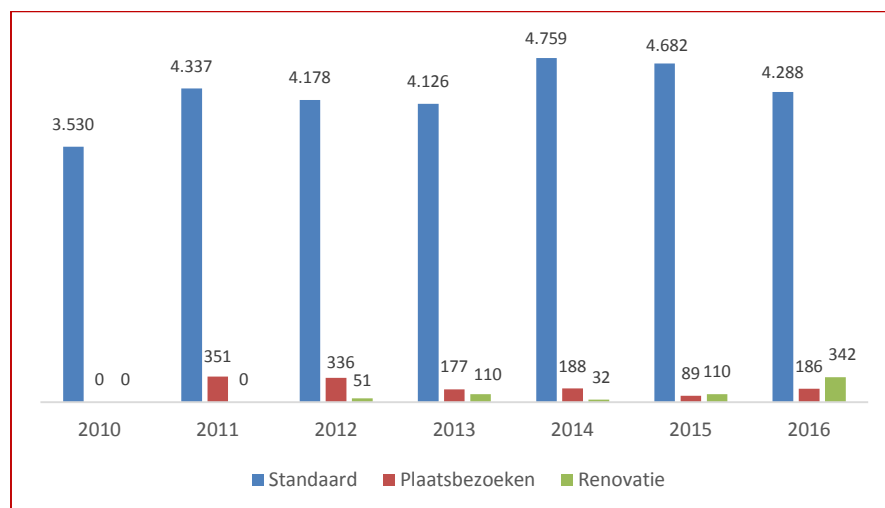
De werken werden volledig uitgevoerd in 2016.

3.8.13. Opdrachtbonnen onderhoud en herstel

In 2016 werden in totaal 4.816 opdrachtbonnen onderhoud en herstel uitgeschreven. Dit gaat over herstellingen allerhande: sanitair, elektriciteit, zinkwerk, glas, bevoering, dakwerken, schrijnwerk, beglazing, schilderwerken, CV en boilers, groenonderhoud...

Deze herstellingen werden uitgevoerd in het verhuurde patrimonium en in het leegstaande patrimonium voorafgaand aan verhuring (inclusief herstellingen in eigen regie).

In de grafiek hieronder werd een opsplitsing gemaakt tussen de standaard opdrachtbonnen en deze n.a.v. een plaatsbezoek of in het kader van een renovatie.



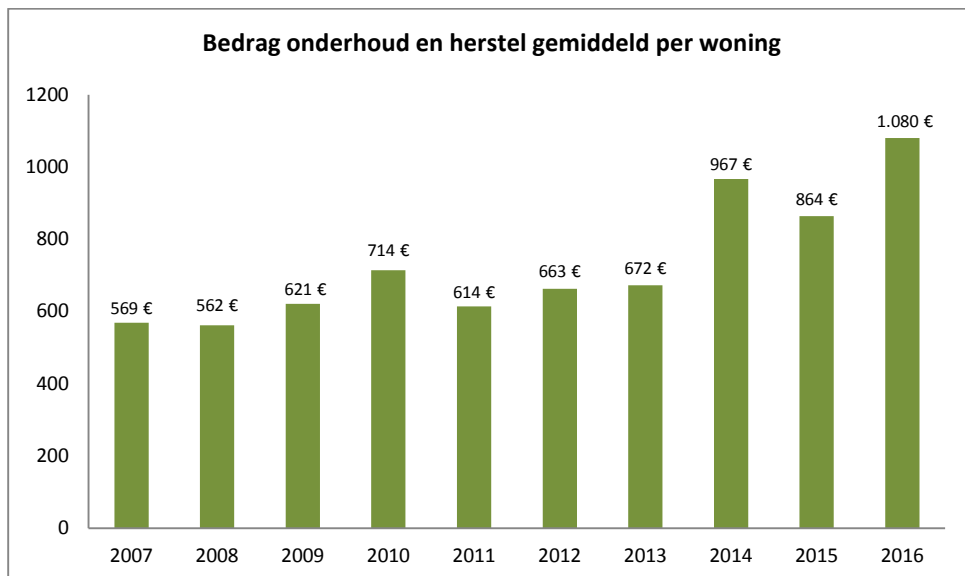
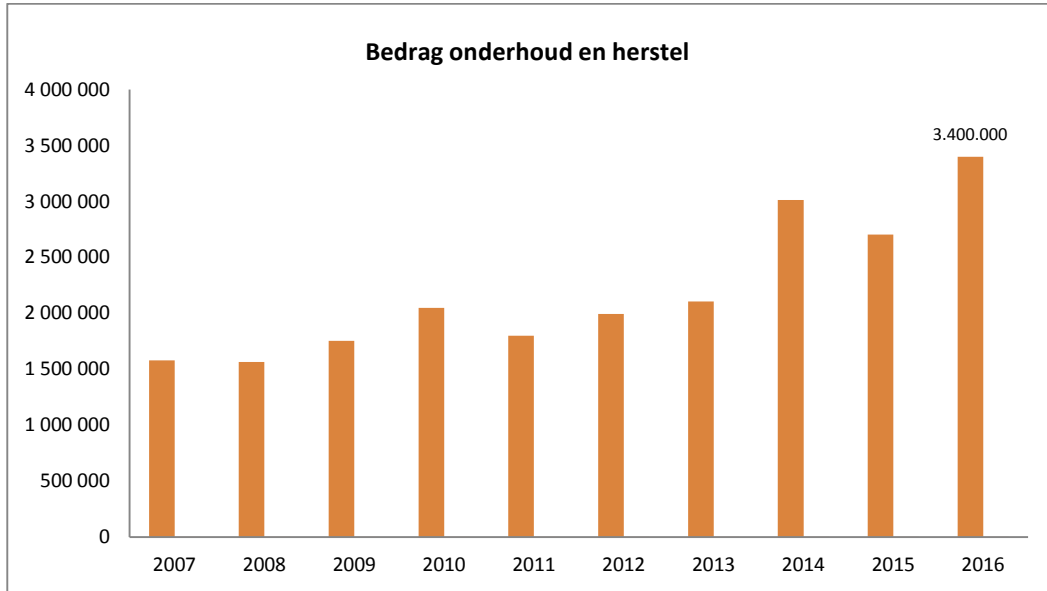
Evolutie bedragen onderhoud en herstel

Het totaalbedrag onderhoud en herstel bedraagt 3.400.000 €.

In dit bedrag zitten ook een aantal opdrachten vervat die betrekking hebben op het energie-vriendelijker maken van woningen, vb. plaatsing dakisolatie en plaatsing van condenserende CV-installaties.

Er werden in 2016 subsidies toegekend voor een bedrag van 278.274 €.

Dit betekent een kost per woning van resp. 1.080 € (vóór subsidie) en 992 € (na subsidie).



3.9. GEPLANDE PROJECTEN ONDERHOUD EN HERSTEL 2017 EN LATER

3.9.1. Geplande schilderwerken

- Assebroek, residentie De Rooze en 25 omliggende woningen: onderhoudsschilderwerken van houten buitenschrijnwerk en andere houten elementen
- Brugge, Beenhouwersstraat 112: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk van 9 appartementen
- Brugge, Boudewijn Ravestraat 13, 15 en 17: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk van 8 appartementen
- Dudzele, Dudzeels Neerhof I & II: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk van 27 woningen
- Moerkerke, Watergang- en Vissersstraat: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk en andere houten elementen van 13 woningen
- Ruddervoorde, Kruidenstraat: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk van 14 woningen
- Zwevezele, Warande en Belgiëlaan: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk van 16 woningen

3.10. ONDERHOUD EN PECHVERHELPING

Vanaf 01/01/2017 zal de firma ENGIE Cofely instaan voor het wettelijk onderhoud:



Firma **ENGIE Cofely** staat **VANAF 1 JANUARI 2017** in voor het wettelijk onderhoud.

NIEUW !

VANAF 1 JANUARI 2017 belt u eveneens **GRATIS** naar **ENGIE Cofely** bij problemen met uw verwarming, warm water (boilers), sanitair, elektriciteit of ventilatie

(24 U OP 24 U BEREIKBAAR)

ENGIE Cofely 0800 99 700

Nieuw **ENGIE Cofely** staat in voor het onderhoud en de pechverhelping

Onderhoud wettelijk nazicht van verwarmingsketels, elektrische verwarming, ontkalken van boilers, vervangen van filters en batterijen en nu ook het kuisen van de schouwen.

Pechverhelping hebt u bv. een probleem met een lekkende kraan of sifon? Blijft uw toilet doorlopen? Is de verwarming of elektriciteit uitgevallen? Hebt u geen warm water? Kan u geen regenwater meer oppompen? Dan belt u vanaf nu ook naar **ENGIE Cofely 0800 99 700**

Voor alle andere problemen aan uw woning of appartement kan u nog steeds bellen naar het Technisch Call Centrum van Vivendo op **050/44 61 14**

3.11. VERWERVING VAN EIGENDOMMEN

3.11.1. Beernem

Beernem

- **Bloemendalestraat**

10/03/2016: aankoop 3.087 m² grond aan de WVI ter realisatie van 9 huurwoningen
Aankoopbedrag: 404.766 €

Oedelem

- **Den Akker**

18/08/2016: aankoop ondergrond voor aanleg riolering project Den Akker en vestiging van erfdienstbaarheid
Aankoopbedrag: 30.045 €

- **Knesselarestraat 53, 55, 57**

30/11/2016: aankoop 3 woningen aan OCMW Beernem
Aankoopbedrag: 546.000 €

3.11.2. Brugge

Sint-Andries

- **Van Leeg tot Zand 30**

23/11/2016: aankoop woning: de woningen Van Leeg tot Zand 30, 32, 34 en 36 zullen gesloopt worden om een nieuwbouwproject te realiseren
Aankoopbedrag: 200.000 €

- **Molenaarsstraat 60**

14/03/2016: wederinkoop sociale koopwoning die terug te koop zal worden aangeboden
Aankoopbedrag: 209.743,03 €

Sint-Kruis

- **Vossensteert - Boomkwekersstraat**

27/06/2016: aankoop 2 loten grond van 28,63 m² en 95,55 m²
Aankoopbedrag: 13.600 €

3.11.3. Damme

Sijsele

- **Spermalie**

29/06/2016: aankoop 7.266,01 m² grond ter realisatie van 16 huur- en 9 koopwoningen
Aankoopbedrag: 726.300 €

3.11.4. Jabbeke

Varsenare

- **Ter Hauwestraat**

18/03/2016: aankoop 2.054 m² grond aan Durabrik ter realisatie van 18 huurappartementen ihkv een CBO-project
Aankoopbedrag: 780.000 €

3.11.5. Oostkamp

Oostkamp

- **Elf Julistraat 28**

13/05/2016: aankoop woning ihkv aangeboden voorkooprecht. Deze woning was de enige privé-woning in een rij van 11: dit betreft een strategische aankoop gezien de vernieuwing van de hele wijk
Aankoopbedrag: 235.000 €

- **G. Mercatorstraat 5**

27/01/2016: wederinkoop sociale koopwoning die terug te koop zal worden aangeboden
Aankoopbedrag: 213.563,02 €

3.11.6. Torhout

- **Wijnendale**

03/11/2016: aankoop van 159 m² bijkomende grond voor aanleg van riolering en doorgang naar het achterliggend terrein met speelplein. Hier zullen koopwoningen worden gerealiseerd.
Aankoopbedrag: 14.310 €

3.11.7. Zedelgem

Aartrijke

- **Kouter 51**

06/01/2016: wederinkoop sociale koopwoning die terug te koop zal worden aangeboden
Aankoopbedrag: 238.572,12 €

3.12. VERVREEMDING VAN EIGENDOMMEN

3.12.1. Brugge

Brugge

- **Wulfhagestraat 14**

02/05/2016: na te lage bieding op openbare verkoop, verkoop via Covast van een te renoveren woning die niet meer verhuurbaar is volgens de norm voor sociale woningen

Verkoopprijs: 271.777 €

Sint-Andries

- **Lange Molenstraat 34**

20/09/2016: openbare verkoop van een te renoveren woning die niet meer verhuurbaar is volgens de norm voor sociale woningen

Verkoopprijs: 188.000 €

- **Legeweg**

13/12/2016: verkoop van 1.250 m² aan OCMW Brugge

Verkoopprijs: 125.000 €

- **Molenaarsstraat 60**

06/12/2016: wederverkoop van een wederingekochte koopwoning

Verkoopprijs: 241.204,48 €

Sint-Kruis

- **Pastorieweg 6**

28/11/2016: openbare verkoop van een te renoveren woning die niet meer verhuurbaar is volgens de norm voor sociale woningen

Verkoopprijs: 215.000 €

- **Babbaertstraat**

27-29/06/2016 en 29/08/2016: verkoop 29 koopwoningen

Verkoopprijs: 6.632.978,39 €

Zeebrugge

- **Sint-Donaasstraat**

06/12/2016: verkoop 2 van 5 koopwoningen + vestiging erfdiensbaarheid: de oprit naar de garages is voor 5/9 eigendom van de kopers en voor 4/9 eigendom van Vivendo

Verkoopprijs: 426.279,25 €

3.12.2. Oostkamp

Oostkamp

- **Nieuwenhove**

10/10/2016: verkoop van 202 m² grond aan Mavy, samen met de verkavelaar. Gezien de opsplitsing van dit perceel kan geen van de eigenaars dit apart bebouwen én gezien dit volgens de VMSW restgrond betreft, mag het verkocht worden aan de aanpalende eigenaar.

Verkoopprijs: 64.640 €

- **G. Mercatorstraat 5**

06/12/2016: wederverkoop van een wederingekochte koopwoning

Verkoopprijs: 256.275,62 €

Ruddervoorde

- **Watering 5 (Baliebrugge)**
02/02/2016: verkoop laatste lot van 13 koopwoningen
Verkoopprijs: 222.690 €
- **Kruidenstraat 4**
09/05/2016: kooprecht zittende huurder
Verkoopprijs: 195.000 €

3.12.3. Zedelgem

Aartrijke

- **Kannunik Davidstraat 7**
17/02/2016: kooprecht zittende huurder
Verkoopprijs: 215.000 €
- **Kouter 51**
06/12/2016: wederverkoop van een wederingekochte koopwoning
Verkoopprijs: 262.429,33 €

3.12.4. Zwevezele

- **Hommelstraat en Meikeverstraat**
25/11/2016: overdracht van 1.837 m² grond naar het openbaar domein van de gemeente Wingene
Kostenloos

3.13. GROND- EN PANDENDECREET

Het decreet werd op 07/11/2013 gedeeltelijk vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De verplichte sociale last in de verkavelingen werd met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt. Het sociaal objectief wat huurwoningen betreft, is voor elke gemeente hetzelfde gebleven. Iedere gemeente waar minder dan 9% van de woningen sociaal worden verhuurd (huisvestings-maatschappij, sociaal verhuurkantoor of elke actor, die binnen het sociaal huurstelsel woningen wenst te verhuren) zal bijkomende sociale huurwoningen moeten bouwen tegen 2025. Gemeenten waar minder dan 3% van de woningen sociaal worden verhuurd moeten nog een extra inspanning leveren.

(Deelobjectief huur in de tabel is inclusief de gevraagde extra inspanning)

Wonen-Vlaanderen ontvangt jaarlijks op 30 april een overzicht van het gerealiseerd sociaal woonaanbod per sociale woonactor. Daarnaast wordt er ook een overzicht geleverd over projecten in uitvoering en projecten die nog op de planning staan. Dit wordt gebundeld per gemeente en per jaar. De meting is gebaseerd op 31 december van het voorafgaande jaar.

Vanaf het moment dat deze meting openbaar gemaakt is via de website, baseert Wonen-Vlaanderen zich daarop om de decretale beleidstoets uit te voeren. Deze beleidstoets gaat na of de sociale woonprojecten passen binnen het bindend sociaal objectief en dus in aanmerking komen voor financiering door de VMSW.

Om de twee jaar verricht Wonen-Vlaanderen een voortgangstoets. De volgende voortgangstoets heeft plaats gehad in 2016. Er wordt een berekening gemaakt van het percentage bijkomende geplande en gerealiseerde huuraanbod t.o.v. het deelobjectief huur in relatie tot de nog beschikbare tijd om het BSO te verwezenlijken.

De gemeenten worden in 3 categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: de gemeente is op schema en heeft 50,66% of meer van de doelstelling bereikt
- Categorie 2a: de gemeente is niet op schema maar heeft aangeduid hoe het BSO tijdig kan verwezenlijkt worden
- Categorie 2b: de gemeente is niet op schema en heeft onvoldoende aangeduid hoe het BSO bereikt kan worden

Hieronder de tabel aangaande sociale huurwoningen opgemaakt door Wonen-Vlaanderen voor 2016.

	HUUR								
	deelobjectief huur	nulmeting huur	totaal gerealiseerd huuraanbod	nettoename sinds nulmeting	nog te realiseren huurobjectief	totaal gepland huurobjectie	nog te verwezenlijken sociaal huuraanbod op lange termijn	% bijkomend gerealiseerd en gepland huuraanbod t.o.v. deelobjectief huur (50,66%)	categorie
BEERNEM	109	123	206	83	26	36	-10	109,17%	1
BLANKENBERGE	154	519	600	81	73	32	41	73,38%	1
BRUGGE	861	3 448	3 893	445	416	187	229	73,40%	1
DAMME	77	104	114	10	67	30	37	51,95%	1
DE HAAN	107	135	193	58	49	3	46	57,01%	1
ICHTEGEM	91	216	182	-34	125	40	85	6,59%	2a
JABBEKE	115	62	80	18	97	38	59	48,70%	2a
KNOKKE-HEIST	328	298	440	142	186	56	130	60,37%	1
OOSTKAMP	147	397	448	51	96	6	90	38,78%	2a

RUISELEDE	38	43	68	25	13	0	13	65,79%	1
TORHOUT	156	175	267	92	64	48	16	89,74%	1
WINGENE	104	101	199	98	6	8	-2	101,92%	1
ZEDELGEM	144	497	512	15	129	84	45	68,75%	1
ZUIENKERKE	18	49	48	-1	19	0	19	-5,56%	2a
Totalen	2.449	6.167	7.250	1.083	1.366	568	798		

Wat de sociale koopwoningen en sociale kavels betreft zijn er enkele wijzigingen:

- Het bindend sociaal objectief dat per gemeente vastgelegd werd, is nu gebracht op het niveau van de provincie. Ook wordt er onderzocht of de sociale leningen bijgeteld kunnen worden bij de verwezenlijking van het sociaal objectief.
- De subsidie voor de verwerving van gronden en het leggen van infrastructuur verdwijnt. Hier zijn overgangsmaatregelen voorzien maar het is onduidelijk welke projecten nog subsidies zullen krijgen.
- Er wordt onderzocht of bij gemengde projecten bestaande uit huur- en koopwoningen er nog een subsidie kan komen voor de infrastructuur van koopwoningen.

Opmerking:

In sommige gemeenten zijn verschillende sociale actoren werkzaam. Vivendo is soms enkel werkzaam in de huursector of koopsector.

Meizetting op sociale huurwoningen Den Hilt



De meiboom werd gezet op de huurwoningen in Den Hilt.

ZEDELGEM • Vorige week dinsdag werd de meiboom gezet op zeven sociale huurwoningen in Den Hilt in Zedelgem.

De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo deed voor dit project een beroep op het Architectenbureau Rudy Vandeputte uit Zedelgem. De zeven woningen zijn gelegen in een recente WVI-verkaveling nabij het rondpunt Zuidwege op de Torhoutsesteenweg. De verkaveling is gelegen tussen de Brugsestraat en de Magerhillestraat. De zeven eengezinswoningen zijn van het

gesloten of halfopen type met 3 of 4 slaapkamers en beschikken elk over een garage en tuin. Alle woningen zijn volledig uitgerust en beantwoorden aan de recentste energie-eisen.

De woningen hebben een samenhangend voorkomen, maar ogen toch uniek. Dit werd bekomen door de verschillende indelingen van de raampartijen. De vorm van het dak zorgt hierbij voor een speelse toets. Ook werd gebruik gemaakt van unieke ruwere stenen die in een wildverband werden geplaatst.

De verhuur van deze woningen is voorzien voor het najaar 2017. (cgralfoto cgra)

Nieuw sociaal bouwproject

ZEEBRUGGE • Naar aanleiding van de verkoop en verhuur van 16 sociale woongelegenheden in de Sint-Donaasstraat, stelde de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo dit sociaal bouwproject, ontworpen door Crux Architecten uit Damme, aan geïnteresseerde kandidaten en omwonenden voor.

Het project bestaat uit 5 huurwoningen, 5 koopwoningen en 6 huurappartementen. De woningen zijn van het gesloten of halfopen type met 2, 3 of 5 slaapkamers en beschikken over een ruim terras en tuin of over een terras met toegang tot de gemeenschappelijke tuin. De 6 huurap-

partementen, allemaal rolstoeltoegankelijk, bevinden zich in het voormalige gemeentehuis dat volledig gerenoveerd en gerestaureerd werd.

Na opbouw en restauratie van het project werd de Sint-Donaasstraat heraangelegd. Op de site werden ook 9 half ondergrondse parkeergelegenheden gebouwd en 4 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 1 bestemd voor rolwagengebruikers. Het plat dak van de half ondergrondse garages werd uitgevoerd als groendak.

Om deze werken te kunnen realiseren, dienden alle op de site aanwezige constructies gesloopt te worden. Met uitzondering van het hoofdvolume van het voormalige gemeentehuis, dat dateert van omstreeks 1906 en een ontwerp is van architect Jozef Viérin. (cgralfoto grf)



De directie van Vivendo, onder wie voorzitter Dirk De fauw, stelden het nieuwe project voor.



JAARVERSLAG 2016

IV. SOCIALE HUURACTIVITEIT

IV SOCIALE HUURACTIVITEIT

4.1. OVERZICHT PATRIMONIUM 2016

4.1.1. Het patrimonium in zijn totaliteit op 31/12/2016

LIGGING	TOTAAL	VERHUURBARE WONINGEN						VERHUURBARE APPARTEMENTEN						TOTAAL	TOT. VERKOCHT				
	GEBOUWD	1	2	3	4	5	6	0	1	2	3	4	VERHUURBAAR	BA2	KOOP	HUUR	SOC. KAVELS	SLOOP	
BEERNEM	403	28	10	49	11			2		10	3		113	134	152	4		2	
OEDELEM	168	11	2	5	4				6	18	9	3	58	29	78	3			
SINT JORIS	73	8		16	3								27	45		1			
NIEUWMUNSTER	24												0		24				
DAMME	4		3	1									4						
SJUSELE	104	26	2	22	12								62	22	1	19			
OOSTKERKE	29			2	3								5	21		3			
MOERKERKE	101		8	31									39	5	51	6	9		
LAPSCHURE	1			1									1						
BRUGGE	358	4	25	35	49	1		70	85	67	9		345			13			
ASSEBROEK	268	3	11	101	1			9	27	37			189	61		18			
SINT KRUIS	376			37	6				17	55			115	36	212	13			
KOOLKERKE	230	10		30	11								51	171		8	51		
DUDZELE	64		1	44									45	10		9	25		
LISSEWEGE	35		2	8									10		25				
SINT ANDRIES	485	19	9	120	22	1	6		103	109	3	5	397	32	48	8		4	
SINT PIETERS	112			33						37	34		104	4		4			
SINT MICHIELS	674	12		54	17				32	176	42		333	330		11		24	
ZEEBRUGGE			1	4					4	2			11		5				
WENDUINE	75			8	1	10							19	54		2			
EERNEGEM	85		33	38	8								79	3		3	18	26	
JABBEKE	82			27	1								28	29	19	6	12		
SNELLESEM	32												0		32				
STALHILLE	9												0		9				
VARSENARE	97	12		15	2	3			4	6			42	42		13			
ZERKEGEM	6			3	3								6						
OOSTKAMP	844	42	11	214	12				1	51	10		341	168	307	28	44		
RUDDERVOORDE	137	8	8	14	25								55	5	70	7	4		
MOERBRUGGE	28	28											28						
RUISELEDE	112	18	22	19	9								68	42		2			
ZWEVEZELE	102	16	15	41									72	30			20		
ZEDERGEM	522	32	1	221	39			19		5	1		318	150	35	19	35		
LOPPEM	218	28		61	1								90	82		46			
VELDEGEM	49	6		7	6								19	29		1	8		
AARTRUKE	197	16		43	13								72	44	67	14	22		
RAMSKAPPELE	12												0		12				
HEIST	31												0		31				
TORHOUT	208												0		208				
TOTALEN	6 355	327	164	1 304	259	15	6	100	279	573	111	8	3 146	1 578	1 386	261	248	56	
		2 075						1 071							3 225				
		3 146																	

4.1.2. Verhuurbare woongelegenheden op 31/12/2016: samenvatting

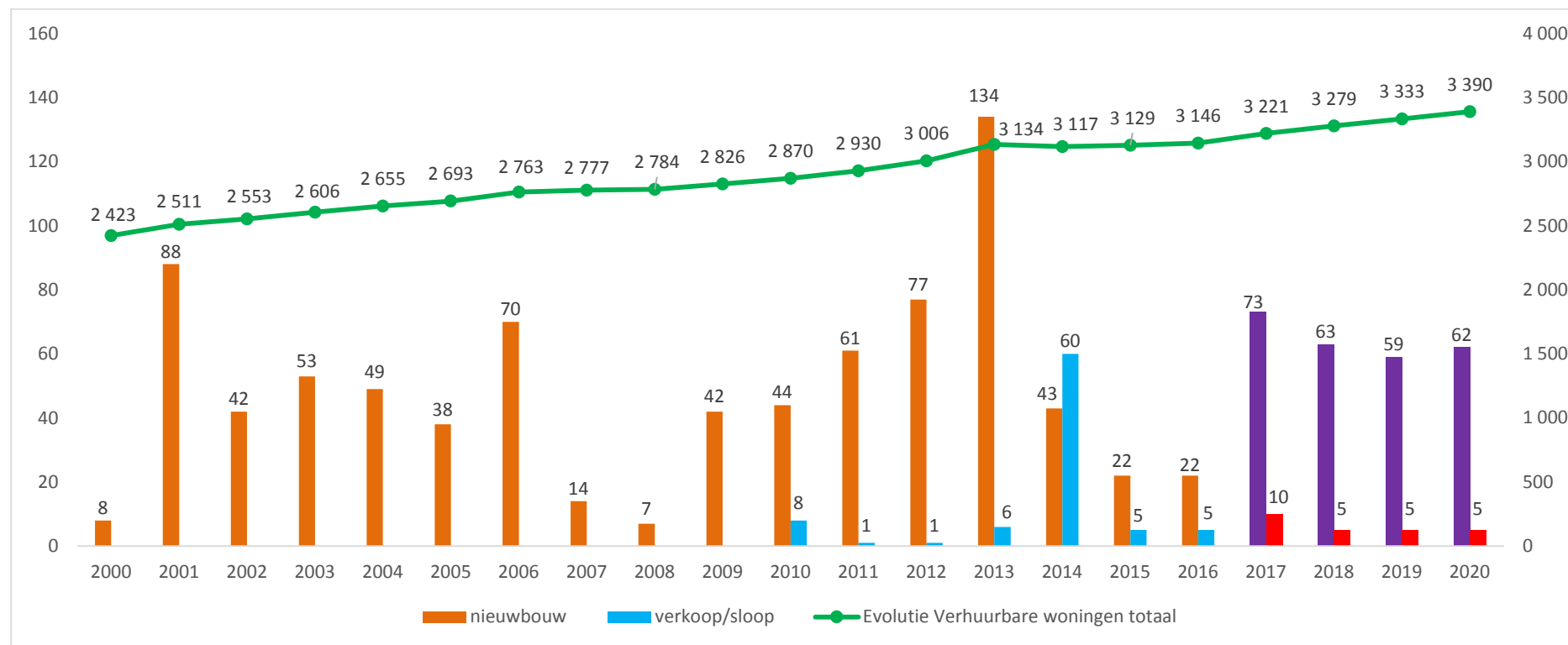
Toestand 31/12/2015		3.129 huurwoongelegenheden
Verkocht in 2016	Aartrijke, Kanunnik Davidstraat 7 Ruddervoorde, Kruidenstraat 4 Brugge, Wulfhagestraat 14 Sint-Andries, Lange Molenstraat 34 Sint-Kruis, Pastorieweg 6	- 5 huurwoningen
Nieuwbouw	Zerkegem, Vedastusstraat Zeebrugge, Sint-Donaasstraat Zeebrugge, Sint-Donaasstraat	+ 6 woningen + 5 woningen + 6 appartementen
Wederinkoop woning	Oostkamp, Elf Julistraat 28 Aartrijke, Kanunnik Davidstraat 11	+ 1 woning + 1 woning
Aankoop huurpatrimonium	Oedelem, Knesselarestraat	+ 3 woningen
Toestand 31/12/2016		3.146 huurwoongelegenheden

Vivendo verhuurt eveneens:

- 902 autostandplaatsen/garages (waarvan 655 effectief verhuurd)
- 1 gemeenschapsvoorziening (Sint-Michiels: Dorpsstraat 132-135)
- 1 handelspand (Oostkamp: Kortrijksestraat)
- 1 parochiecentrum (Torhout: Beerstraat)

Vivendo kocht de woning Van Leeg tot Zand 30 te Sint-Andries aan. Deze woning zal ihkv een nieuwbouwproject gesloopt worden en wordt dus niet opgenomen in het huurpatrimonium.

4.1.3. Evolutie van het huurpatrimonium 2000 – 2016 + Prognose 2017 – 2020



4.1.4. De anciënniteit van het patrimonium per gemeente

	25	34	51	55	59	60	64	65	66	67	68	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
BEERNEM												1			14			7			12			26		
OEDELEM												4							4					11		
SINT JORIS														2				25								
NIEUWMUNSTER																										
DAMME																										
SJUSELE												16					10						13			16
OOSTKERKE																			5							
MOERKERKE																									9	4
LAPSCHEURE																										
BRUGGE																					124					
ASSEBROEK																					29	16		1		
SINT KRUIS		2															17	8							6	
KOOLKERKE										1								39					2			
DUDZELE																							2	12		
LISSEWEGE																										
SINT ANDRIES	1		8	4	27					77				17								77		31		
SINT PIETERS																										71
SINT MICHIELS						21					97		6	36				34			39	50				46
ZEEBRUGGE																										
WENDUINE											9								7			3				
EERNEGEM																								23		
ICHTEGEM																										
JABBEKE																			5					12	11	
SNELLESEM																										
STALHILLE																										
VARSENARE													5										27			
ZERKEGEM																										
OOSTKAMP										24							91		10		45	18	31	23		
RUDDERVOORDE																									25	
MOERBRUGGE																		28								
RUISELEDE																	6		21				14			
ZWEVEZELE													1	8												
ZEDERGEM						10		13				27		25	71	22	125						25			
LOPPEM									16												22			19	11	
VELDEGEM																						16				
AARTRUKE														9	6						10					16
DE HAAN																										
RAMSKAPELLE																										
HEIST																										
TORHOUT																										
TOT/JAAR	1	2	8	4	27	10	21	13	16	102	106	48	6	67	91	58	249	107	112	22	249	204	74	158	62	153

85	86	87	89	91	92	93	94	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	TOT.
					10																	6	25			12			113
														4										32				3	58
																													27
																													0
									2				2																4
					6												1												62
																													5
										6				2				10					8						39
										1																			1
		69	9	8	12					31			38		11					7		16		20				345	
						41	7							27	19	20							8	21				189	
						8							48								24		2					115	
9																												51	
						15										6			10									45	
																									10			10	
	19						10									20					8		18		80			397	
						12											21											104	
																								4				333	
																											11	11	
																												19	
											12			13				23				8						79	
																												0	
																												28	
																												0	
																												0	
																									10			42	
																											6	6	
12				10											10		16	16	4							31		341	
16										14																		55	
																												28	
																									22		5	68	
							8				8					3				10	14			12		8	72		
																												318	
7				3					4									8										90	
																											3	19	
8									10									13										72	
																												0	
																												0	
																												0	
																												0	
43	28	69	9	21	6	22	76	25	16	52	12	8	88	42	44	49	38	70	14	7	42	44	61	77	134	43	16	20	3 146

4.1.5. Gedetailleerd overzicht van het patrimonium per 31/12/2016

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
BEERNEM	Turkeye A	1958				9	
	Turkeye B	1959				10	
	Rodenbachstraat	1961			36		
	Turkeye C	1962				8	
	Turkeye D	1967				12	
	Turkeye E	1969				6	
	Stationsw ijk I	1970	1		33		
	Stationsw ijk II	1973	14		12		
	Stationsw ijk III	1973			8		
	Stationsw ijk IV	1976	7		23		
	Rollebaan A	1976				48	
	Rollebaan B	1978				26	
	Stationsw ijk V	1979	12			18	
	Rollebaan C	1979			4		
	Stationsw ijk VI	1982	26				
	Diksm. Boterweg	1993	10				
	Bloemendale	1998			18		
	Bloemendale	2010		6		15	
	Smoutweg	2011	25				
	Wingene Steenweg	2014	3	9			
			98	15	134	152	4
OEDELEM	Den Akker I	1970	4		21		
	Den Akker II	1977	4		8		
	Haverbilken	1982	11				
	Lindemeersen A	1983				26	
	Lindemeersen B	1985				16	
	Lindemeersen C	1988				18	
	Lindenmeersen D	1993				18	
	Pastorie Oostveld	2003		4			
	Oude Melkerij	2012		32			
			22	36	29	78	3
SINT-JORIS	Tuinw ijk I	1972	2		24		
	Tuinw ijk II	1976	25		21		
			27	0	45	0	1
TOTAAL GROOT BEERNEM			147	51	208	230	8

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
ASSEBROEK	De Blekkaard	1979	29		12		
	De Meidoorn	1980	0	16			
	Oliemolenstraat	1982	1		39		
	G. Roelandtsplein	1994		19			
	Wederikmeers	1994	10		4		
	Kluppelmeers	1994	12		6		1
	G. Roelandtsplein	1996	7				
	Wederikmeers	2002	27				
	H. Stalpaertstraat	2003	19				
	J. De Smetsstraat	2004		17			
	Levenslang w onen	2004	3				
	H. Stalpaertstraat	2011	8				
	Forum	2012		21			
				116	73	61	0	18
CENTRUM	Res. Het Zilverpand	1979		124			
	Kartuizerw ijk	1987	69				
	Beenhou ersstraat	1989		9			
	Boud. Ravestraat	1991		8			
	Ganzenstraat	1993		12			
	t Bilkske	1998		24			
	Brandstraat	1998		2			
	Calvarieberg- & Baliest	1998	5				
	Bloemmolens Dew ulf	2001		38			
	Stadsw oningen	2003	11				9
	Witte Leertouw erstraat	2008		7			
	Gentpoortstraat	2010		7			
	Willemijnendreef	2010	9				
	Kammaker- Paalstraat	2012	20				
			114	231	0	0	13
DUDZELE	Dudzele centrum	1981	2				
	Neerhof I	1982	12		7		
	Neerhof II	1994	15		3		
	Krekenstraat	2004	6				
	Krekenstraat	2007	10				
				45	0	10	0	9
KOOLKERKE	Leenw eg	1967	1		87		
	Vaartbekew eg I	1976	39		11		
	Vaartbekew eg II	1981	2		66		
	Kapellestuk I	1986	9		7		
				51	0	171	0	8
LISSEWEGE	Vincent Doensstraat	1990				19	
	Alfons Stynstraat	2013	10			6	
			10	0	0	25	0
SINT-ANDRIES	Hermitage	1982	31		8		
	Bosdreef	1925			1		1
	Bosdreef	1951	8				
	Van Leeg tot Zand	1955	4				
	Eigen Heerd	1959	28				
	Ter Lindehof	1967	15	62			

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
	Lege Weg- Dennenhof	1972	17				
	Steentje	1980	13	64			
	Diksmuidse Heerweg	1986	1	18			
	Jan Brito- Zandstraat	1996	2	8			
	Hermitage - Molenw iek	2004	4	16	8		
	Molenaarsstraat	2009	8		15		
	Molensteenstraat	2011		18			
	Hermitage - Molenw iek	2013		34		13	
	Molensteenstraat	2013	46				
	Molenaarsstraat	2014				35	
			177	220	32	48	8
SINT-KRUIS	Bachten Beukenbos	1934	2		6		4
	Pijpew eg	1954				6	
	Male- Ter Loo A	1960				24	
	Male- Ter Loo B	1962				20	
	Male- Ter Loo C	1967				30	
	Male - Ter Loo D	1970				25	
	Male- Ter Loo E	1970				15	
	Malehoek I	1975	17		19		
	Malehoek II	1976	8		8		
	Malehoek III	1983	6		1		
	Malehoek A	1990				34	
	Malehoek IV	1994	8		2		
	Malehoek B	1996				29	
	Fourage	2001		48			
	Pastorieweg	2003					1
	Fourage II	2009		24			
	Vossensteert	2011	2				
	Babbaertstraat	2016				29	
			43	72	36	212	13
SINT-MICHIELS	Leyselewijk	1964	21		105		
	Rietlaan	1966			82		
	Res. De Leeuw erik	1968		97			
	Veew eide	1972	6		80		
	Stokveldew ijk I	1972			46		
	Res. De Nachtegaal	1974		36			
	Res. De Zonnebloem	1977		34			
	Res. De Boterbloem	1979		19			
	Res. De Korenbloem	1979		20			
	Stokveldew ijk III	1980	50		17		
	Res. De Klaproos	1984	3	20			
	Res. De Eglantier	1984	3	20			
	Tilleghemmolen	2012		4			
			83	250	330	0	11
SINT-PIETERS	Papenweg	1984		71			
	Sint-Pieters-Molenstraat	1994	12		4		
	Lod. De Raetstraat	2005	21				
			33	71	4	0	4
ZEEBRUGGE	Sint-Donaasstraat	2016	5	6		5	
			5	6	0	5	0
TOTAAL GROOT BRUGGE			677	923	644	290	84

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
DAMME	Burgstraat I	1997	2				
	Burgstraat II	2001	2				
			4	0	0	0	0
LAPSCHEURE	Hoogstraat	1998	1				
			1	0	0	0	0
MOERKERKE	Visserstraat I	1983	9		4		
	Visserstraat II	1984	4		1		
	De Hoorn A	1990				7	
	De Hoorn B	1995				9	
	Halvemaanstraat	1998	6				
	De Hoorn C	1997				12	
	De Hoorn D	2002				13	
	Watergangstraat	2002	2				
	Watergangstraat	2006	10				
	De Hoorn E	2009				10	
	Kasteelstraat	2011	8				
				39	0	5	51	6
OOSTKERKE	Braambeierhoekstraat	1977	5		21		
			5	0	21	0	3
SIJSELE	Coppietersstraat I	1970	16				
	Coppietersstraat II	1975	10				
	Kerkakker I	1980	13		13		
	Kerkakker II	1984	16		9		
	Nieuw e Weg M.S.	1992	6			1	
	Kerkakker 9A	2005	1				
			62	0	22	1	19
TOTAAL GROOT DAMME			111	0	48	52	28

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
WENDUINE	Bruinvisstraat	1968	9		22		
	Zeehond-Walvisstraat	1977	7		1		
	Dolfijnstraat	1980	3		25		
	Bruinvisstraat II	1970			6		
			19	0	54	0	2
TOTAAL DE HAAN			19	0	54	0	2

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
EERNEGEM	Kapelhoek	1982	23		3		
	Kapelhoek	1999	12				
	Kapelhoek	2002	13				
	Kapelhoek	2006	23				
	Akkerbeek	2010	8				
			79	0	3	0	3
TOTAAL ICHTEGEM			79	0	3	0	3

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
JABBEKE	Aartrijksestraat A	1956				13	
	Aartrijksestraat B	1960				6	
	Koornblomme I	1977	5		22		
	Koornblomme II	1982	12		6		
	Koornblomme III	1983	11		1		
			28	0	29	19	6
SNELLEGEEM	Westmoere A	1992				13	
	Westmoere B	1994				19	
			0	0	0	32	0
STALHILLE	Spanjaardstraat	2000				9	
			0	0	0	9	0
VARSENARE	Provenhofstraat I	1970			24		
	Provenhofstraat II	1971	5				
	Provenhofstraat III	1980	27		18		
	Residentie Bloemenhof	2013		10			
			32	10	42	0	13
ZERKEGEM	Vedastusstraat	2016	6				
			6	0	0	0	0
TOTAAL JABBEKE			66	10	71	60	19

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
HEIST	Residentie Vierbote	1995				18	
	Heulebrug	2010				13	
			0	0	0	31	0
RAMSKAPELLE	Ramskapelle	1989				12	
			0	0	0	12	0
TOTAAL KNOCKE-HEIST			0	0	0	43	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
MOERBRUGGE	Weidestraat	1976	28				
			28	0	0	0	0
OOSTKAMP	Macieberg A	1956				19	
	Macieberg B	1959				12	
	Macieberg C	1960				6	
	Macieberg D	1963				8	
	Macieberg E	1966				8	
	Macieberg F	1968				8	
	Macieberg G	1969				14	
	Macieberg H	1970				1	
	Tulpenstraat I	1967	24		51		1
	Tulpenstraat II	1977	10		2		
	Ter Elst I en II	1979		45			
	Nieuw enhove I	1975	91		11		
	Nieuw enhove II	1974			55		
	Nieuw enhove III	1981	25		29		
	Nieuw enhove IV	1981	6				
	Nieuw enhove V	1982	23		7		
	Nieuw enhove VI	1985	12		2		
	Nieuw enhove VII	2005	16				
	Nieuw enhove A	1975				42	
	Nieuw enhove B	1975				7	
	Nieuw enhove C	1977				69	
	Nieuw enhove D	1979				25	
	F. Timmermansplein I	1977			10		
	F. Timmermansplein II	1980	18				
	Beukenhof	1991	10		1		
	Beukenhof II	2003	10				
	Vandergoesstraat	2006	16				
	Nieuw enhove E	1989				21	
	Nieuw enhove F	1989				17	
	Nhove Waterstraat A	2001				25	
	Nhove Waterstraat B	2003				5	
	Nhove Waterstraat C	2004				16	
	Nhove Waterstraat D	2005				4	
	Kunstschilderslaan en G. Mercatorstrat	2007	4				
	Kortrijksestraat	2014	14	17			
			279	62	168	307	28
RUDDERVOORDE	Vrijgew eid A	1955				4	
	Vrijgew eid B	1960				6	
	Vrijgew eid C	1963				6	
	Vrijgew eid D	1971				20	
	Vrijgew eid E	1978				21	
	Koebroekdreef I	1983	25		5		
	Koebroekdreef II	1985	16				
	Kruidenstraat	1998	14				2
	Watering - Mostvijver	2015				13	
			55	0	5	70	7
TOTAAL GROOT OOSTKAMP			362	62	173	377	35

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
RUISELEDE	Tuinw ijk I	1970			26		
	Tuinw ijk II	1975	6				
	Tuinw ijk III	1977	21		3		
	Tuinw ijk IV	1977			13		
	Tuinw ijk V	1981	14				
	Wijk Ommeganck	2013	22				
	Krasnikstraat	2015	5				
TOTAAL RUISELEDE			68	0	42	0	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
TORHOUT	Torhout A	1950				2	
	Torhout B	1951				2	
	Torhout C	1951				2	
	Don Bosco	1965				24	
	Don Bosco	1965				10	
	Don Bosco	1968				16	
	Don Bosco	1968				22	
	Don Bosco	1969				25	
	Don Bosco	1969				30	
	Don Bosco	1970				6	
	Don Bosco	1972				34	
	Revinze	1980				35	
	TOTAAL TORHOUT			0	0	0	208	2

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
ZWEVEZELE	Kasteelstraat	1971	1		30		
	Waldreef	1972	8				
	Belgiëlaan	1996	8				
	Warande	2000	8				
	Tramstraat	2004	3				
	Vlinderstraat	2009	10				
	Vlinderstraat	2010	14				
	Meikerverstraat	2013	12				
	Warande (aankoop Gemeente)	2015	8				
TOTAAL WINGENE			72	0	30	0	0

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
AARTRUKE	Sint Arnoutstraat A	1972				24	
	Sint Arnoutstraat B	1972				10	
	Kan. Davidstraat e.a.	1972	9		17		
	Kan. Davidstraat e.a.	1973	6				
	Kan. Davidstraat e.a.	1977	10		4		1
	De Wilgen I	1984	16		6		
	De Wilgen II	1985	8		3		
	Oliemeulen A	1987				13	
	Oliemeulen B	1993				4	
	Westbijk	1997	10				
	Oliemeulen C	1999			9		
	Oliemeulen D	2003			5		
	Kouter	2006	13				
	Oliemeulen E	2009				16	
			72	0	44	67	14
LOPPEM	G. Gezellelaan	1966	16		18		
	Spreeuw enw eg	1978	22				
	Spreeuw enw eg	1982	19		4		
	Spreeuw enw eg	1981			19		1
	Spreeuw enw eg	1983	11		1		
	Spreeuw enw eg	1985	7		5		
	Spreeuw enw eg	1991	3		2		
	Spreeuw enw eg	1997	4				
	Maartenshove	1975			33		
	Spreeuw enw eg	2006	8				
			90	0	82	0	46
VELDEGEM	Merelstraat e.a.	1977	10		4		
	Merelstraat e.a.	1977	6		25		
	Kaatje Vandecasteele	2015	3				
			19	0	29	0	1
ZEDELGEM	Zedelgem	1956				2	
	t Groenhof I	1960	10		27		3
	t Groenhof II	1965	13		15		
	Groene Meersen I	1970	27		21		2
	Groene Meersen II	1972	25		27		
	Groene Meersen III	1974	22		1		
	De Linde I	1975	55		31		
	De Linde II	1975	70		11		
	De Linde III	1973	71		17		
	De Varens	1981		25			
	Dienstencentrum	1981	0	0			
	De Linde A	1995				9	
	De Linde B	1995				5	
De Linde C	1999				8		
De Linde D	2005				11		
			293	25	150	35	19
TOTAAL GROOT ZEDELGEM			474	25	305	102	80

Gemeente	Wijk	Bouw jaar	Huur		Verkocht		
			woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
NIEUWMUNSTER	Hoeksam	1983				24	
			0	0	0	24	0
TOTAAL GROOT ZUIENKERKE			0	0	0	24	0

ALGEMEEN TOTAAL				
Huur		Verkocht		
woning	appartement	BA2	koop	huurwoning
2.075	1.071	1.578	1.386	261
3.146		3.225		
6.371				

4.2. KADERBESLUIT SOCIALE HUUR D.D. 02/10/2007

De rechtsgrond voor de verhuring van een sociale woning is het kaderbesluit sociale huur d.d. 12/10/2007. Sedert de inwerkingtreding d.d. 01/01/2008 werd deze reeds meermaals gewijzigd.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige reglementering om een sociale woning te kunnen huren.

4.2.1. Intern huurreglement

De bepalingen van het intern huurreglement zijn in werking getreden op 01/07/2010 gevolg gevend aan de bepalingen uit het inspectieverslag d.d. 13/01/2010 van het Agentschap Inspectie RWO, afdeling toezicht. Het intern huurreglement werd op 27/10/2010 bekrachtigd door de Raad van Bestuur.

Het intern huurreglement is een openbaar document dat steeds ter inzage in de kantoren van Vivendo ligt en waarin de concrete regels worden vastgelegd ter uitvoering van de artikelen 12, 17, 18, 20, 33, 37 en 50 van het kaderbesluit.

Dit reglement bevat onder andere de reglementering aangaande de inschrijving, de voorrangs- en toewijzingsregels, de huurovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst en de waarborg.

Ingevolge de wijzigingen aan het kaderbesluit (zie verder) dient het intern huurreglement aangepast te worden.

4.2.1.1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

De kandidaat-huurder dient zich in te schrijven in het inschrijvingsregister. Hiervoor moet de kandidaat-huurder aan volgende voorwaarden voldoen:

- **Meerderjarig zijn**
Of minderjarig en ontvoegd zijn of minderjarig en zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- **Voldoen aan de inkomensvoorwaarde**
De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen (geïndexeerde bedragen 2015) zijn:
 - 23.533 € alleenstaanden zonder personen ten laste
 - 25.504 € alleenstaande met een beperking
 - 35.298 € alle anderen, verhoogd met 1.973 € per persoon ten lasteHet netto-belastbaar inkomen uit het referentiejaar (= drie jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving) wordt geïndexeerd naar het jaar van inschrijving om te controleren of de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden.
- **Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde**
Op het moment van inschrijving en van toewijzing mag de kandidaat-huurder of een gezinslid van de kandidaat-huurder geen woning of een perceel bestemd voor woningbouw in het binnen- of buitenland in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.
Hierop zijn er wel enkele uitzonderingen, waaronder een onteigening, een onaangepaste woning voor personen met een beperking, enz.
- **Voldoen aan de taal- of inburgeringsbereidheid**
- **Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

D.m.v. het aanvraagformulier wordt er nagegaan of de kandidaat-huurder al dan niet voldoet aan de voorwaarden.

4.2.1.2. Toewijzing

Voor de toewijzing wordt rekening gehouden met:

1. De **rationele bezetting** van de woning
Dit is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.
2. De **absolute voorrangregels**, vermeld in artikel 19 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007
Deze voorrangregels handelen onder andere over kandidaat-huurders die gehandicapt zijn, de benadeelde kandidaat-huurder, herhuisvesting van een kandidaat-huurder, herhuisvesting wegens aanpassing aan de rationele bezetting en dergelijke meer.
3. De **optionele voorrangregels**, vermeld in artikel 20 van het BVR
Behalve wanneer anders gestipuleerd in het toewijzingsreglement van de gemeente zal - na toepassing van de absolute voorrangregels - voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
4. De **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

Elke gemeente kan beslissen dat er rekening dient gehouden te worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De kandidaat-huurder kan bij inschrijving verschillende voorkeuren vermelden (zoals de maximum basishuur, woning of appartement, gemeente, wijk...).

Bij de zoektocht naar een kandidaat voor een bepaalde woongelegenheid wordt er een deellijst opgemaakt. Deze lijst dient als basis voor het aanschrijven van kandidaat-huurders tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst en aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen na aanschrijving blijk geven van zijn of haar belangstelling.

De Toewijzingscommissie keurt de deellijst goed.

Indien de hoogst genoteerde kandidaat de woongelegenheid weigert, heeft de tweede op de lijst kans op die woongelegenheid.

Indien een kandidaat-huurder 2 maal de aangeboden woongelegenheid weigert, dan wordt overgegaan tot schrapping uit het inschrijvingsregister.

4.2.1.3. Lokaal toewijzingsreglement

Alle gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn terug te vinden in bijlage 4 van het Intern Huurreglement.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN BINNEN VIVENDO		
1. Gemeenten die een doelgroep afbakenen		
	Soort doelgroep	Aantal woongelegenheden
1.1 Brugge	65+	71 woongelegenheden
1.2 Oostkamp	55+	50 woongelegenheden
1.3 Ruiselede	55+	10 woongelegenheden
1.4 Zedelgem	60+ voor wie ingeschreven was tot en met 15/03/2011 65+ voor wie ingeschreven was vanaf 16/03/2011	28 woongelegenheden
	personen met een beperking (zgn. doelgroep vzw Oranje)	2 woningen uit een groep van 21
1.5 Beernem	65+	27 woongelegenheden
1.6 Wingene	65+	8 woongelegenheden
1.7 Eernegem	1. rolstoelgebruikers 2. 65+ en rolstoelgebruikers 3. 65+	19 woongelegenheden
2. Gemeenten met eigen lokale bindingsregels		
	Volgorde lokale binding	
2.1. Wingene	1. één jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 4 jaar 2. niet wonen maar werken in de gemeente 3. niet wonen maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente	
2.2. Zedelgem	1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit onafgebroken 20 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente 3. niet wonen maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente	
2.3. De Haan	1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit minimaal 15 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente	

4.2.1.4. De huurovereenkomst

Bij toewijzing van een woongelegenheden wordt een huurovereenkomst opgemaakt. Deze wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar, tenzij het over een mutatie gaat.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend moet een waarborg worden gestort van 2 maanden basishuur met een maximum van 840 € (te indexeren), voor 2016 bedraagt dit 930 €.

- Indien de huurder niet over voldoende financiële mogelijkheden beschikt, kan men beroep doen op het OCMW dat zich schriftelijke borg kan stellen voor dit bedrag. De huurder betaalt dan de waarborg af over een periode van 18 maanden, waarna het OCMW de waarborg volstort aan de maatschappij.
- Sedert 01/03/2014 kan men bij de sociale huisvestingsmaatschappij zelf de huurwaarborg afbetalen. Voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst dient een bedrag gelijk aan de reële huurprijs gestort te worden. Het restant dient daarna afbetaald te worden in maximaal 18 maanden. Er wordt hiervoor een administratieve kost van 12 € aangerekend.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst dienen de huurders tevens het reglement van inwendige orde voor de woning of het appartement te ondertekenen.

Zowel de huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde als de plaatsbeschrijving worden geregistreerd. De huurders ontvangen vervolgens een bewijs van registratie. Alle inwonende meerderjarigen (inclusief alle meerderjarige inwonende kinderen) moeten de huurovereenkomst ondertekenen; dit bij aanvang van de verhuring, in geval van bijwoning van een meerderjarige en wanneer de kinderen meerderjarig worden.

4.2.1.5. Proefperiode van 2 jaar

Vanaf 01/01/2008 tot en met 28/02/2017 worden alle nieuwe huurcontracten afgesloten voor onbepaalde duur met een proefperiode van 2 jaar. De verhuurder kan in principe op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst ontbinden bij een negatieve evaluatie.

Uiteraard kan dit alleen indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn verplichtingen. Deze verplichtingen zijn vermeld in de Vlaamse Wooncode (artikel 92 § 3) en zijn ook opgenomen in het huurcontract. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

De bedoeling van het huisbezoek is in de eerste plaats preventief. Eventueel kan de huurder een aantal kleine gebreken aan de woning melden of heeft hij nog enkele vragen omtrent de huurovereenkomst of de huurprijsberekening. Het eerste bezoek in het kader van de proefperiode is dan ook het moment om dit alles te bespreken en te evalueren.

▪ Proefperiode bestaand patrimonium

De Sociale Dienst van Vivendo bezocht huurders in proefperiode binnen het reeds bestaande patrimonium voor mensen die huurder geworden zijn voor 01/07/2014.

In 2016 werden 32 nieuwe huurders bezocht. De bezoeken vinden gemiddeld plaats in de eerste 20 maand van de proefperiode (zelfde duurtijd als in 2015).

Bij 1 nieuwe huurder werd in de eerste 3 maand van haar huurcontract een bezoek gebracht in het kader van een onderzoek rond samenlevingsproblemen.

In 2016 werden eveneens 20 vervolfbezoeken georganiseerd ten aanzien van huurders waar problemen werden gedetecteerd tijdens het eerste bezoek.

In de loop van 2014 werd beslist om de Technische Dienst van Vivendo de bezoeken proefperiode te laten doen voor nieuwe huurders vanaf 01/07/2014, met uitzondering van de gevallen waarvan het bekend was dat de huurder zijn huurdersverplichtingen niet nakwam. Laatstgenoemde situaties worden verder door de Sociale Dienst opgevolgd.

De Technische Dienst bezocht in 2016 96 huurders. De huurders werden gemiddeld tussen de 4 en 6 maand na het ingaan van hun huurcontract bezocht.

▪ Besproken thema's tijdens de huisbezoeken

Huisbezoeken door de Sociale Dienst:

Op een totaal van 32 huurders kwamen tal van problematieken ter sprake, hetzij aangehaald door Vivendo, hetzij aangehaald door de huurder. In totaal werden 43 problematieken geregistreerd.

Een overzicht:

- technisch probleem aan woning (Vivendo verantwoordelijk)	21	(66%)
- probleem met wooncultuur buur	4	(12%)
- verzoek tot propere woning/tuin	3	(9%)

- huurachterstal	3	(9%)
- vraag naar mutatie andere sociale woonst	2	(6%)
- verzoek tot stiptere betaling huur	2	(6%)
- problemen rond eigen wooncultuur	2	(6%)
- technisch advies gegeven (huurder verantwoordelijk)	1	(3%)
- huurschade	1	(3%)
- info huurwetgeving/huurprijsberekening	1	(3%)
- info vergelijken energieleveranciers/groepsaankoop	1	(3%)

Huisbezoeken door Technische Dienst:

De Technische Dienst bezocht in 2016 96 huurders in proefperiode.

Volgende problematieken kwamen aan bod:

- technisch probleem aan woning	64	(67%)
- vragen over huur	9	(9%)
- schadegeval	1	(1%)

Bij 7 huurders was er een nieuw huisbezoek nodig omwille van problemen met tuinonderhoud (1), volgestapelde woonst (2), verzamelwoede (1), onvoldoende onderhoud (3).

▪ Proefperiode nieuwbouw

In 2016 werden er geen bezoeken proefperiode in het kader van een nieuwbouwproject verricht.

4.2.1.6. Sociale Dienst Vivendo

Binnen Vivendo worden huurproblemen in eerste lijn behandeld door de 3 klantverantwoordelijken van de Dienst Huurders. Bij complexe problematieken die een evaluatie ter plaatse vragen, worden deze dossiers doorgegeven aan de maatschappelijk assistent van de sociale dienst.

Ook de technische dienst van Vivendo stoot tijdens hun huisbezoeken op problematische woonsituaties. De nood aan opvolging van deze huurders blijft hoog.

In 2016 werden 35 dossiers met probleemsituaties opgestart (+ 21% in vergelijking met 2015)

→ 13 werden inmiddels positief afgesloten

Op 31/12/2016 waren er 35 dossiers actief bij onze maatschappelijk assistent

→ een stijging met 46% in vergelijking met 2015

→ de grote stijging van het aantal dossiers kwam er doordat de technische dienst meer huisbezoeken overnam en er dus meer ruimte was om nieuwe sociale dossiers te behandelen

→ bij complexe situaties - waar meerdere externe hulpverleners en/of de wijkinspecteur van de politie terzelfdertijd actief zijn - werden in 2016 in samenspraak met de huurder 78 dergelijke overlegmomenten georganiseerd

→ naast 35 opgestarte dossiers in 2016, wordt er nog 1 dossier opgevolgd uit 2010, 1 uit 2011, 3 uit 2012, 1 uit 2013, 4 uit 2014, en 5 uit 2015

Om tot probleemoplossing te komen wordt - waar mogelijk- maximaal ingezet op de zelfredzaamheid van huurders. Is de problematiek te complex dan wordt met een haalbaar stappenplan gewerkt om tot een oplossing te komen. De huurder krijgt inspraak opdat een maximale motivatie kan bereikt worden:

→ welke als eerst te zetten stap ziet huurder meest haalbaar

→ bij doorverwijzing: rekening houden met eventuele voorkeuren huurder

→ inspraak geven in timing stappenplan

4.2.1.7. Huurprijsberekening 2016

Vanaf 01/01/2012 wordt de maandelijkse huurprijs op volgende manier berekend:

“1/55 van het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen – patrimoniumkorting – gezinskorting. Waarbij de huurprijs niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de minimale huur kan liggen.”

Wat wordt er verstaan onder:

- **het gezinsinkomen:** dit is de som van de netto-belastbare inkomens van de ‘huurders’ (= alle personen die er gedomicilieerd zijn), uitgezonderd kinderen tot 25 jaar en inwonende familieleden van de eerste of tweede graad met een handicap of ouder dan 65, voor ‘ascendenten’ – (groot)ouders <65 - wordt slechts ½ van het inkomen meegeteld
- **de patrimoniumkorting:** dit is een korting voor de woning (grootte, ouderdom, ligging,...) dat afhankelijk gesteld werd van de marktwaarde

Verhuring start in 2016

Marktwaarde ≤ 263 €	Patrimoniumkorting = 134 €
Marktwaarde ≥ 684 €	Patrimoniumkorting = 0 €
Marktwaarde tussen 263 en 684 €	Patrimoniumkorting = 134 € x $\frac{(684 € - \text{marktwaarde})}{(684 € - 263 €)}$

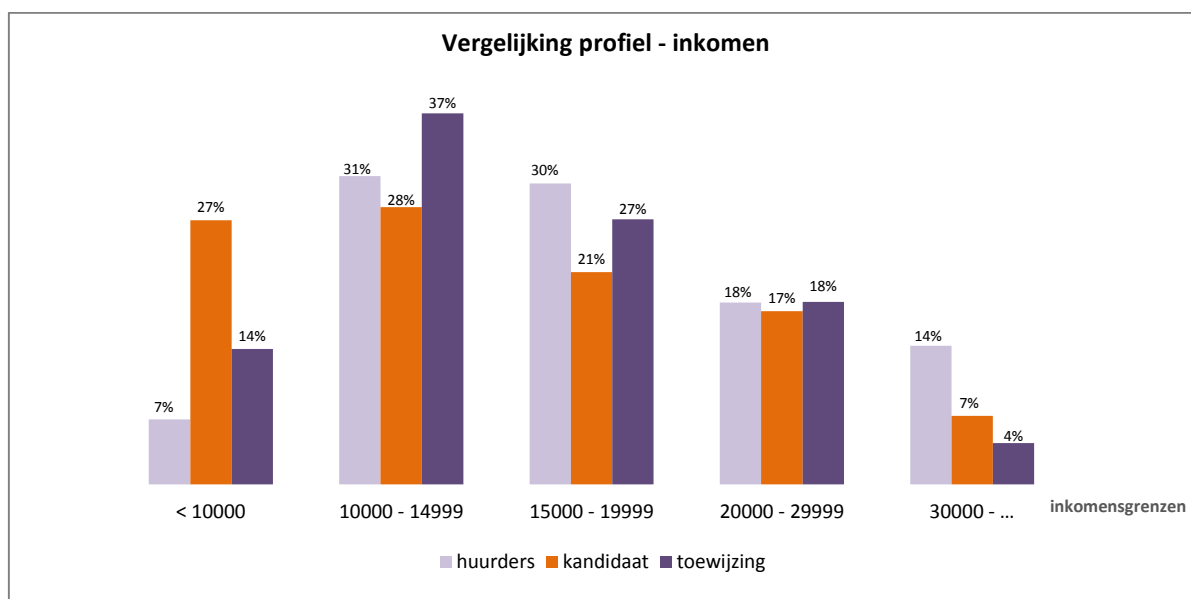
- **de gezinskorting:** elke persoon ten laste geeft recht op een korting van 18 € (geïndexeerd). Enkel de kinderen onder de 25 jaar die kinderbijslag ontvangen of een persoon waarvoor er een invaliditeit is van 66% of 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid worden als persoon ten laste aanzien. Bijgevolg zullen gehandicapte kinderen (= gehandicapte personen die ten laste zijn) deze korting dubbel krijgen. Een halve gezinskorting kan toegekend worden aan kinderen die niet bij de huurder gedomicilieerd staan maar er wel op regelmatige basis verblijven. Hiervoor dient er een ereverklaring door beide ouders ondertekend te worden.
- **de marktwaarde:** dit is de werkelijke verhuurbare waarde. De marktwaarde wordt niet bepaald door Vivendo zelf maar werd in 2008 geschat door 2 notarissen. Het patrimonium werd opgedeeld in 47 'clusters', dit zijn gelijkaardige woningen en appartementen. Op basis van deze schattingen wordt de marktwaarde bepaald voor het volledige patrimonium door extrapolatie. De marktwaarden worden geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex, zoals bepaald door het Ministerieel Besluit d.d. 21/10/2009. Normaal gezien dient er een herschatting te gebeuren om de 9 jaar. Dit werd onlangs met 2 jaar verlengd.
- **de minimale huurprijs:** de wetgever heeft overeenkomstig iedere marktwaarde een minimale huurprijs vastgelegd.

Verhuring start in 2016:

Marktwaarde ≤ 266 €	Minimale huur = 117 €
Marktwaarde ≥ 684 €	Minimale huur = 234 €
Marktwaarde tussen 266 en 684 €	Minimale huur = 117 € + $(\text{marktwaarde} - 263 \text{ €}) \times 117 \text{ €} / (684 \text{ €} - 263 \text{ €})$

Volgende huurprijscorrecties werden voorzien volgens het kaderbesluit d.d. 12/10/2007 maar is echter nog niet in werking getreden:

- **energiecorrectie:** vermeerdering/vermindering huurprijs volgens de betere of zwakkere energieprestatie van de woning
- **correctie onderbezetting van de woning:** is de woning onderbezet en de huurders wenst niet te verhuizen naar een niet onderbezette woning dient er een boete per kamer op overschot aangerekend te worden



Om een inschatting van de huurprijsberekening weer te geven, vindt u hierna een aantal voorbeeldberekeningen.

Huurprijsberekening 2013 - 2016: voorbeeld alleenstaande:

Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2013	Reële huur 2014	Reële huur 2015	Reële huur 2016				Verschil t.o.v. 2014	Verschil t.o.v. 2015
				Marktwaarde 2016	Patrimonium korting	Gezins-korting	Reële huur 2016		
11.000 €	227 €	230 €	232 €	757	0	0	234 €	4	2
	175 €	177 €	178 €	489	62	0	180 €	3	2
	116 €	117 €	118 €	270	132	0	119 €	2	1
13.750 €	264 €	260 €	255 €	757	0	0	253 €	-7	-2
	204 €	199 €	194 €	489	62	0	191 €	-8	-3
	136 €	129 €	124 €	270	132	0	121 €	-8	-3
19.250 €	369 €	364 €	356 €	757	0	0	354 €	-10	-2
	310 €	303 €	295 €	489	62	0	292 €	-11	-3
	241 €	233 €	225 €	270	132	0	222 €	-11	-3
27.500 €	527 €	520 €	510 €	757	0	0	506 €	-14	-4
	468 €	459 €	448 €	489	62	0	444 €	-15	-5
	263 €	267 €	268 €	270	132	0	270 €	3	2
41.250 €	736 €	749 €	750 €	757	0	0	757 €	8	7
	476 €	484 €	485 €	489	62	0	489 €	5	4
	263 €	267 €	268 €	270	132	0	270 €	3	2

Huurprijsberekening 2013 - 2016: voorbeeld 1 volwassene + 2 kinderen:

Netto belastbaar inkomen	Reële huur 2013	Reële huur 2014	Reële huur 2015	Reële huur 2016				Verschil t.o.v. 2014	Verschil t.o.v. 2015
				Marktwaarde 2016	Patrimonium korting	Gezins-korting	Reële huur 2016		
11.000 €	227 €	230 €	232 €	757	0	36 €	234 €	4	2
	175 €	177 €	178 €	489	62	36 €	180 €	3	2
	116 €	117 €	118 €	270	132	36 €	119 €	2	1
13.750 €	230 €	230 €	232 €	757	0	36 €	234 €	4	2
	175 €	177 €	178 €	489	62	36 €	180 €	3	2
	116 €	117 €	118 €	270	132	36 €	119 €	2	1
19.250 €	335 €	328 €	320 €	757	0	36 €	318 €	-10	-2
	275 €	267 €	259 €	489	62	36 €	256 €	-11	-3
	207 €	197 €	189 €	270	132	36 €	186 €	-11	-3
27.500 €	494 €	484 €	473 €	757	0	36 €	470 €	-14	-4
	434 €	423 €	412 €	489	62	36 €	408 €	-15	-5
	263 €	267 €	268 €	270	132	36 €	270 €	3	2
41.250 €	736 €	744 €	728 €	757	0	36 €	722 €	-21	-5
	476 €	484 €	485 €	489	62	36 €	489 €	5	4
	263 €	267 €	268 €	270	132	36 €	270 €	3	2

4.2.1.8. Wijzigingen Kaderbesluit sociale huur vanaf 01/03/2017

Door het besluit van de Vlaamse Regering van 23/12/2016 zijn er wijzigingen van het kaderbesluit sociale huur.

Hieronder een beknopt overzicht van de wijzigingen die op til staan.

▪ **Contracten van bepaalde duur**

Huurovereenkomsten die ondertekend worden vanaf 01/03/2017 zullen contracten van 9 jaar zijn, waarbij op het einde van deze negenjarige periode zowel het inkomen als de rationele bezetting van de woning afgetoetst wordt. Voldoet de huurder en/of zijn gezin nog aan de voorwaarden, dan wordt de huurovereenkomst verlengd met een periode van 3 jaar. Na elke driejarige periode gebeurt dezelfde toetsing.

Muteert een huurder binnen het patrimonium van Vivendo dan heeft hij sowieso recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren, met een minimum van 3 jaar.

Controle inkomen

Op het einde van de negenjarige periode wordt het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huidige huurder nog aan de doelgroep beantwoordt. De toepasselijke inkomensgrens wordt verhoogd met 25%.

Er wordt rekening gehouden met het inkomen dat in rekening gebracht werd voor de huurprijsberekening op 1 januari van de drie voorgaande jaren.

Overschrijdt het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van het gezin van de huurder over de laatste 3 jaar de toepasselijke inkomensgrens met meer dan 25%, dan dient de huurovereenkomst 6 maand voor het einde van de negenjarige periode opgezegd te worden.

Hierop werden echter enkele uitzonderingen ingevoerd:

- Het inkomen van het gezin overschrijdt de toepasselijke inkomensgrens met meer dan 25% maar dit is het gevolg van het meetellen van het inkomen van huurders categorie C:
 - éénmalige verlenging van de huurovereenkomst met 3 jaar
- Het inkomen van het gezin overschrijdt de toepasselijke inkomensgrens met meer dan 25% maar dit is het gevolg van het meetellen van het inkomen van huurders categorie C die mantelzorg verleent of ontvangt:
 - telkens verlenging van de huurovereenkomst met 3 jaar zolang de mantelzorgfunctie aanwezig is
- Het huidig inkomen van de huurder is gedaald of er is sprake van een nakende pensionering. Ingeval van pensionering moet betrokkene het pensioen reeds aangevraagd hebben of moet de wettelijke pensioenleeftijd bereikt zijn binnen de 3 jaar. Er moet vastgesteld worden dat de toepasselijke inkomensgrens bij deze pensionering niet meer met 25% overschreden wordt.

Onderbezetting van de woonst

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers met het aantal personen die deze woning bewonen groter is dan 1.

Wanneer de huurder die in een onderbezette woning woont 2 aanbiedingen van een niet-onderbezette woning weigert in een straal van 5 km rond de huidige woning én waarbij de huurprijs (incl. huurlasten) gelijk of lager is dan de huurprijs in de onderbezette woning, dan wordt de huurovereenkomst 6 maanden voorafgaand aan het verstrijken van deze termijn opgezegd.

In het intern huurreglement dient bepaald te worden welke werkwijze er hiervoor gebruikt zal worden.

Er is een beroepsprocedure voorzien om in te gaan tegen de opzeg.

- Indien de huurder niet akkoord gaat met de opzegging dan moet hij binnen de 60 dagen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn, per aangetekende brief, een verzoekschrift bij Vivendo indienen.
- Vivendo dient binnen de 30 dagen de beslissing omtrent dit verzoekschrift per aangetekend schrijven kenbaar te maken aan de verhuurder. Beslist Vivendo dat de huurder de woning niet verder kan bewonen dan moet het schrijven aan enkele vormvereisten voldoen.
- Vervolgens kunnen de huurders een beroepschrift bij de toezichthouder indienen. Dit moet, dmv een aangetekend schrijven, binnen de 30 dagen na de beslissing van Vivendo gebeuren. Het beroep zorgt er voor dat de opzegtermijn geschorst wordt tot de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte bij de post van de beslissing van de toezichthouder.
- De toezichthouder dient binnen een termijn van 30 dagen te beslissen.
- Vraagt de huurder om gehoord te worden dan dient de toezichthouder binnen de 60 dagen zijn beslissing te versturen.
- De toezichthouder kan zijn termijn éénmalig verlengen met 30 dagen bij een tijdelijke grote toestroom van beroepsschriften of onvoorziene omstandigheden.

Dit alles houdt dus in dat de toezichthouder een beslissing van de huisvestingsmaatschappij teniet kan doen.

▪ **Geen gedeeltelijke volle eigendom**

Vanaf 01/03/2017 kan men zich niet meer inschrijven voor een sociale woning indien men samen met zijn gezinsleden een woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft.

Hierop zijn 3 uitzondering m.n. mensen die een vordering tot echtscheiding hebben ingeleid, igv kosteloze verwerving of andere gegronde redenen (vb. vermoeden van afwezigheid). Bij een kosteloze verwerving krijgt men een periode van één jaar om uit onverdeeldheid te treden.

Wanneer een huurder tijdens de loop van zijn huurovereenkomst een woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland verwerft, dan dient de opzeg gegeven te worden. De opzegtermijn voor een woning bedraagt 6 maanden. Voor een bouwgrond gaat deze opzegtermijn in vanaf 5 jaar na de verwerving. Indien de huurder een woning kosteloos verwerft, krijgt de huurder één jaar de tijd om uit onverdeeldheid te treden. Gebeurt dit niet dan wordt de huurovereenkomst na deze periode van één jaar opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

De verhuurder kan deze termijn verlengen bij gegronde redenen.

▪ **Tijdelijke bijwoning**

Met de wijzigingen van het kaderbesluit wordt de mogelijkheid gegeven om een kind terug bij zijn/haar ouders voor een tijdelijke periode kosteloos te laten verblijven. Het is aan de verhuurder om te bepalen wat tijdelijk is. Vivendo heeft hiervoor een termijn van maximaal 1 maand bepaald. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid gegeven aan een asielzoeker die bij zijn partner intrekt, om over de volledige periode van zijn regularisatie kosteloos bij de huurder te wonen.

▪ **Wijzigingen voor de huidige huurders**

Voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur wijzigt er ook één en ander.

Het principe van de gedeeltelijke volle eigendom wordt ook doorgevoerd naar deze huurders. Er is echter wel een overgangsfase waarbij de huurders die in een dergelijke situatie verkeren de mogelijkheid hebben om zich in regel te stellen tegen 28/02/2018.

Daarnaast wordt de onderbezettingsvergoeding ingevoerd. Dit houdt in dat een huurder die in een onderbezette woning woont en 2 aanbiedingen van een niet-onderbezette woning binnen een straal van 5 km en voor een lagere of maximaal dezelfde huurprijs incl. huurlasten weigert, er een vergoeding van 25 € (te indexeren) per slaapkamer - die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt - verschuldigd is.

De werkwijze hiervoor dient opgenomen te worden in het intern huurreglement.

Wanneer een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur een mutatie aanvraagt binnen het patrimonium van Vivendo of verplicht moet verhuizen ingevolge renovatie, sloop... dan blijft deze huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur behouden.

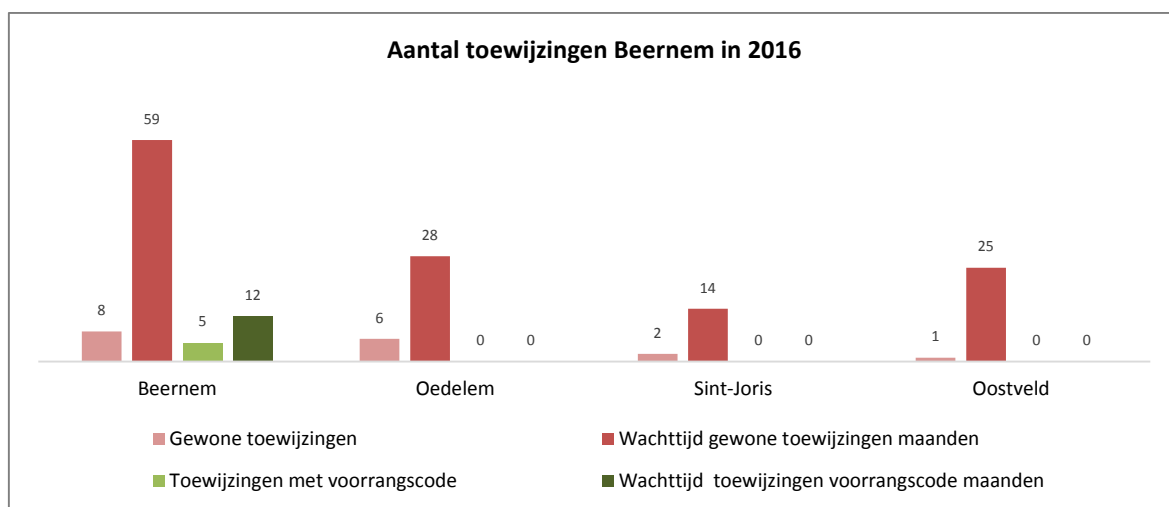
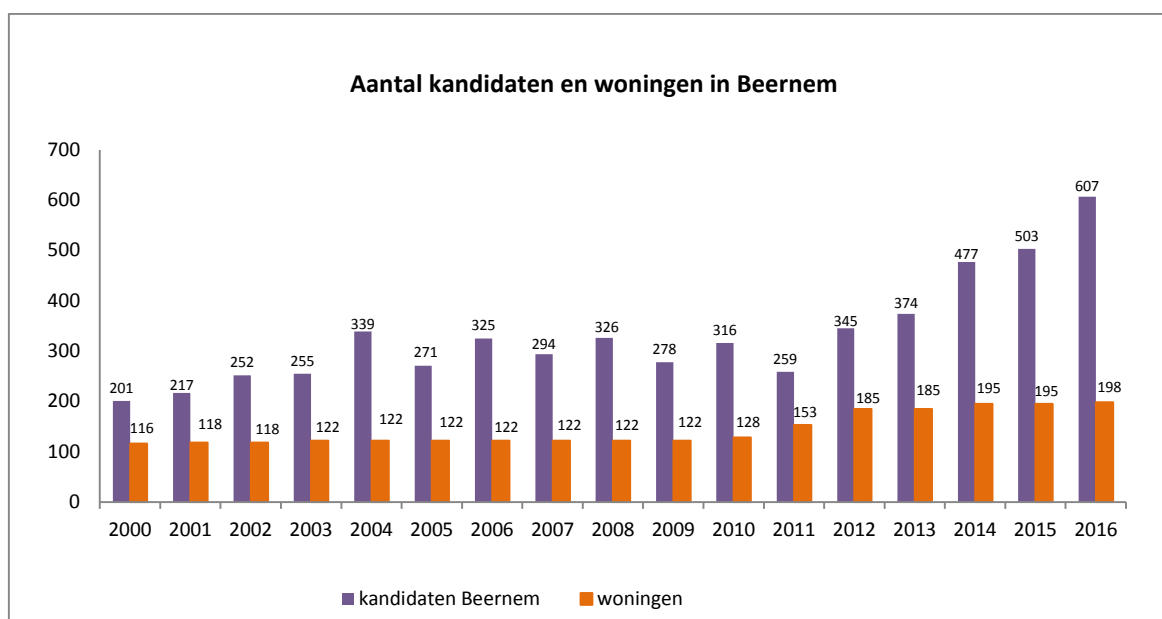
4.3. HUURADMINISTRATIE

Een kandidaat-huurder krijgt zijn woning toegewezen na goedkeuring door de Toewijzingscommissie van Vivendo en door de Dienst Inspectie van de Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

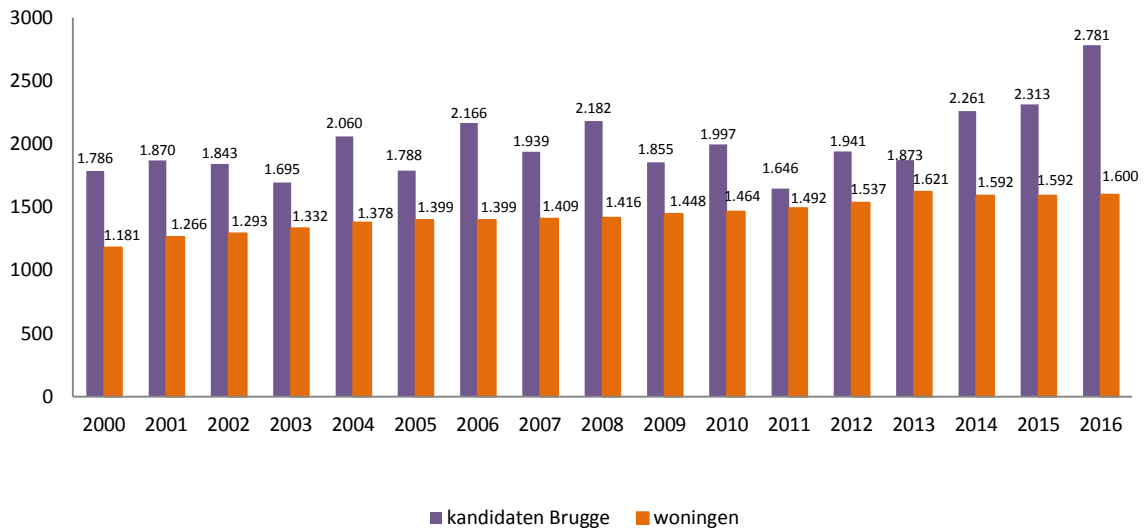
In 2016 werden 189 woongelegenheden toegewezen aan gezinnen die stonden ingeschreven in ons register van kandidaat-huurders. In 2016 mochten wij 1.030 aanvragen ontvangen. Op 31/12/2016 waren er in totaal nog 3.655 kandidaten ingeschreven.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de evolutie van het aantal kandidaten per gemeente. Aangezien kandidaat-huurders zich in verschillende gemeenten kunnen inschrijven, kunnen er dubbeltellingen voorkomen waardoor het totaal van alle gemeenten niet overeenkomt met het effectief aantal kandidaten over dat jaar.

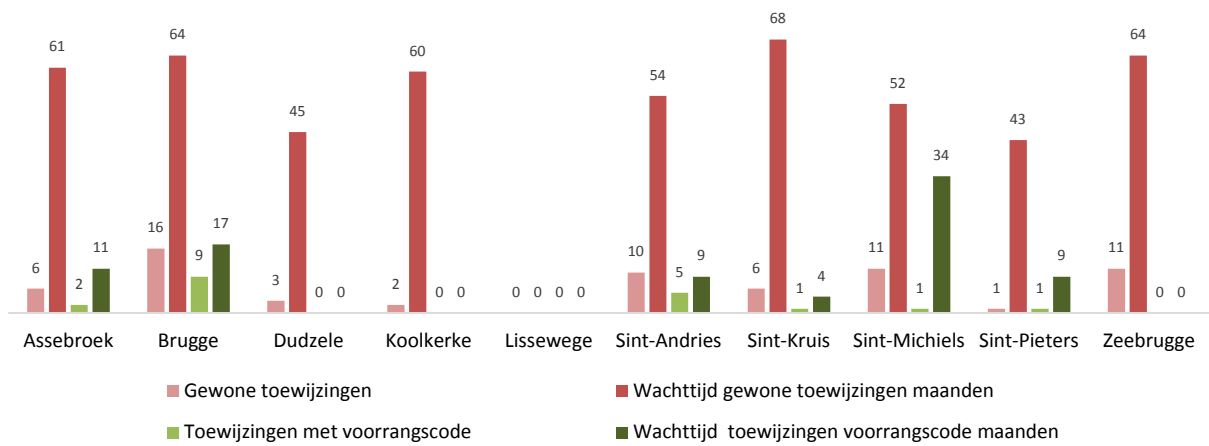
Eveneens een overzicht van de toewijzingen per deelgemeente, zowel de gewone als de toewijzingen met voorrangscade en de respectievelijke gemiddelde wachttijd.

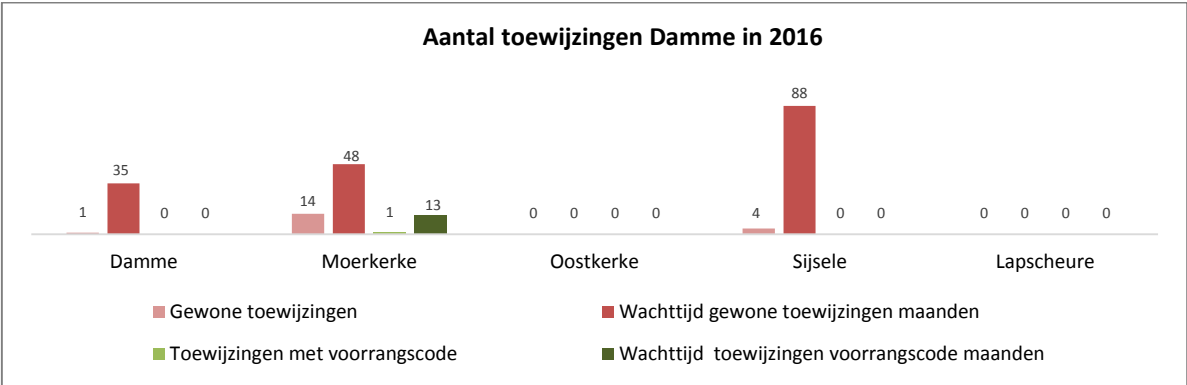
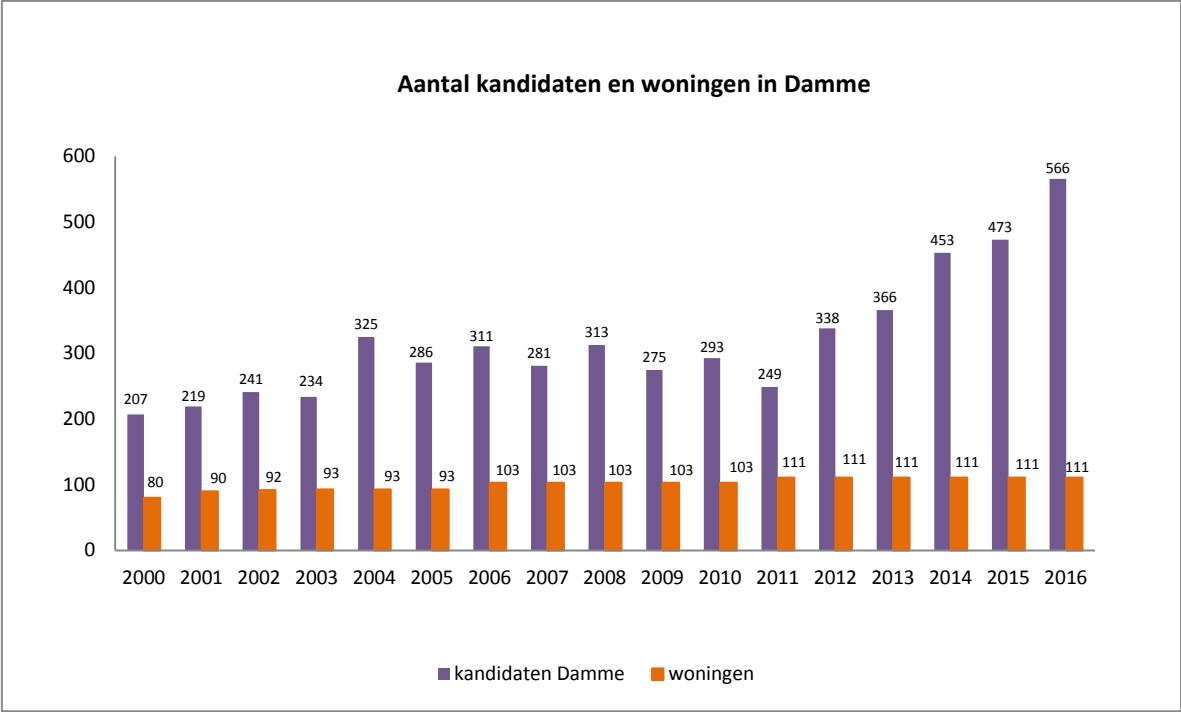


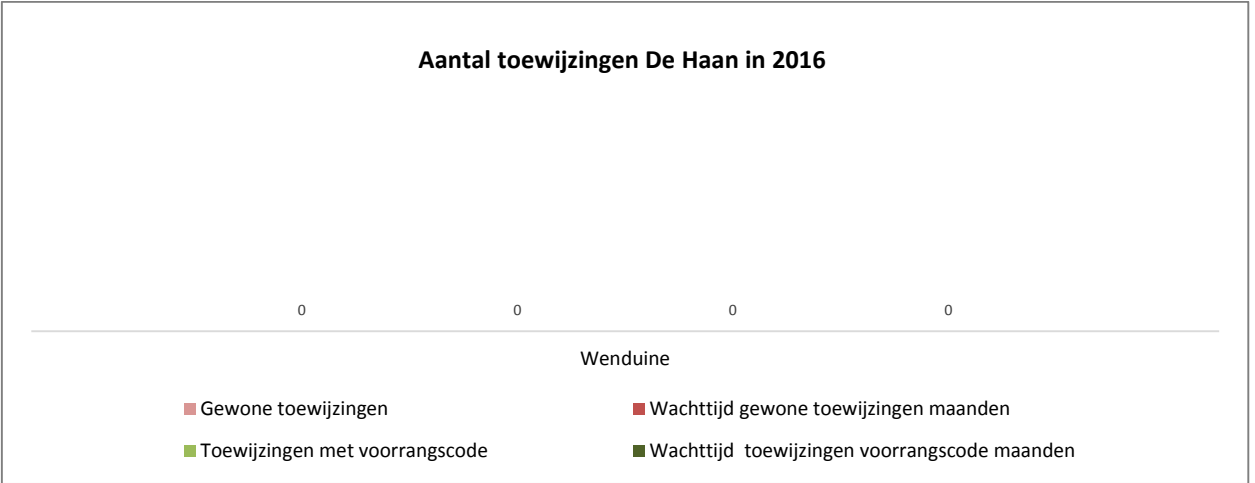
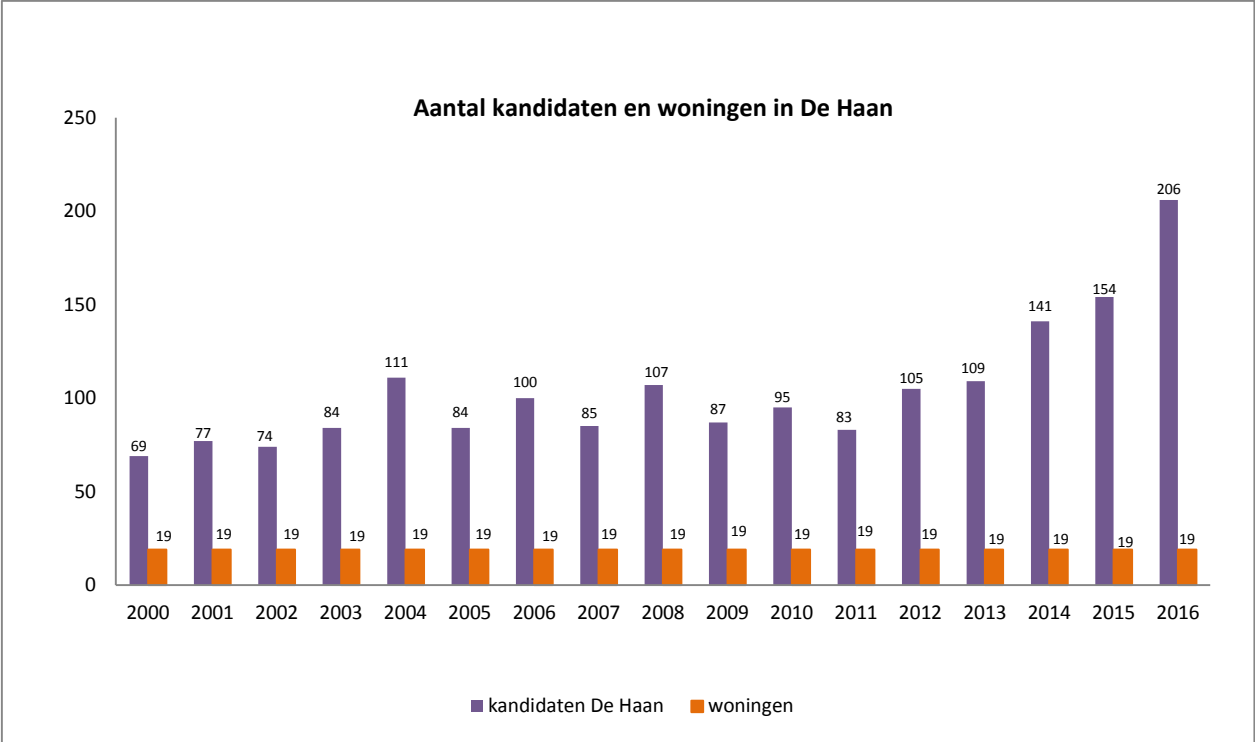
Aantal kandidaten en woningen in Brugge

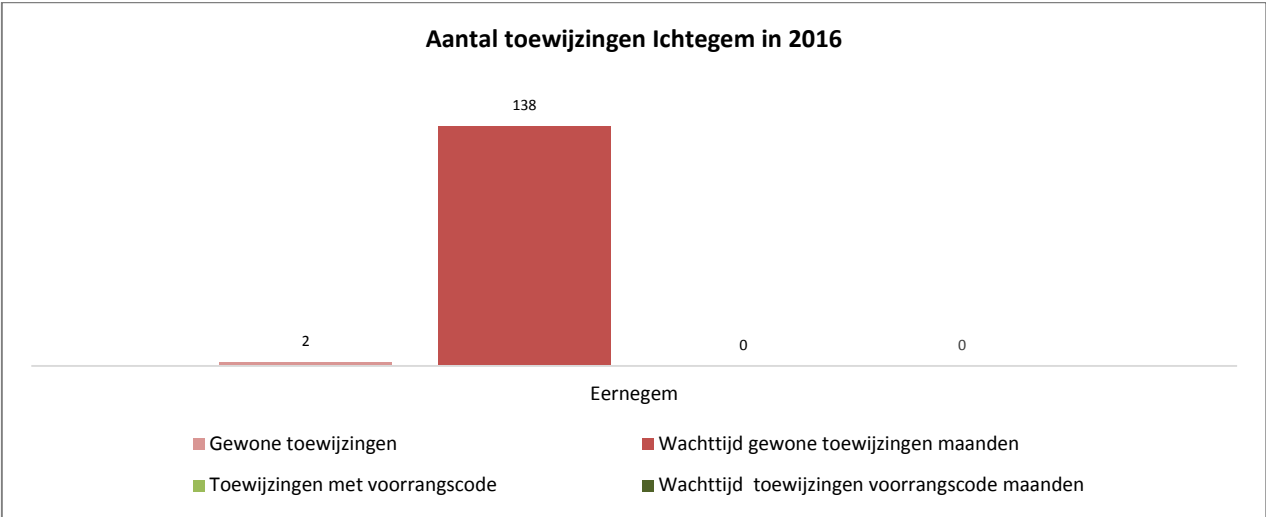
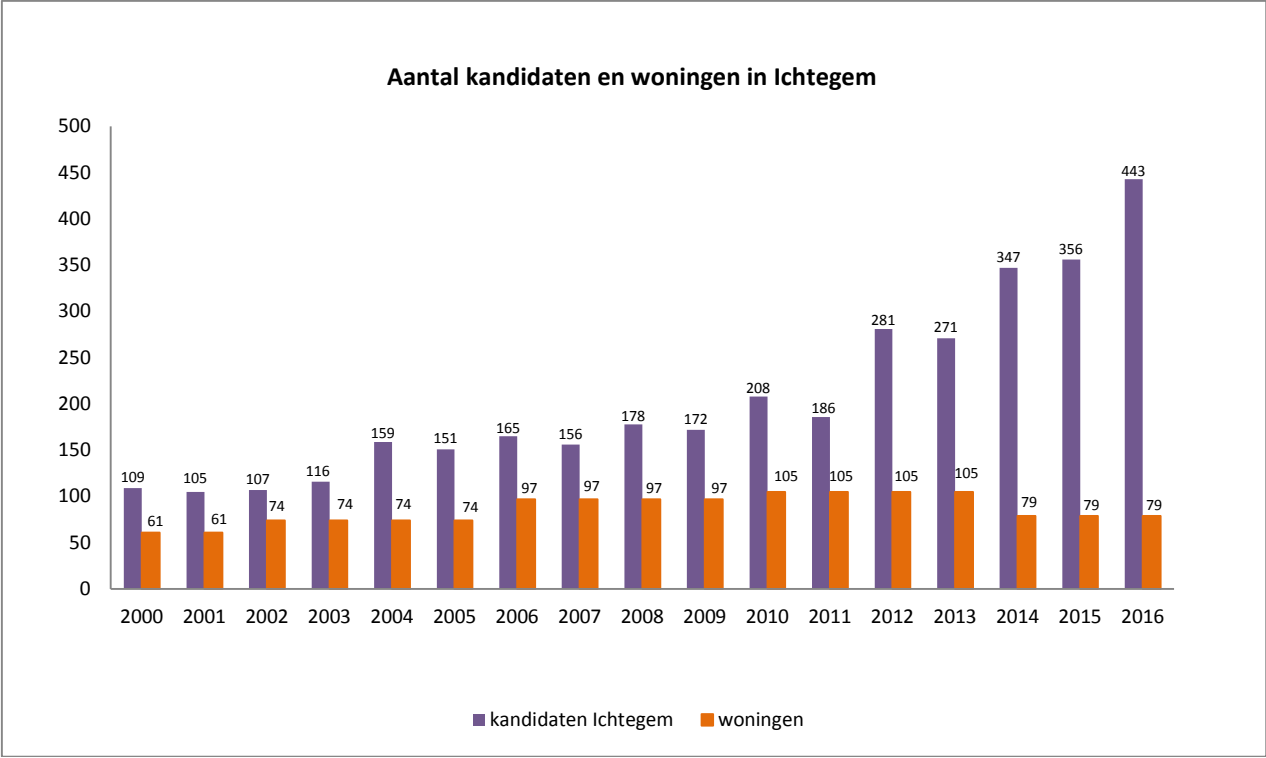


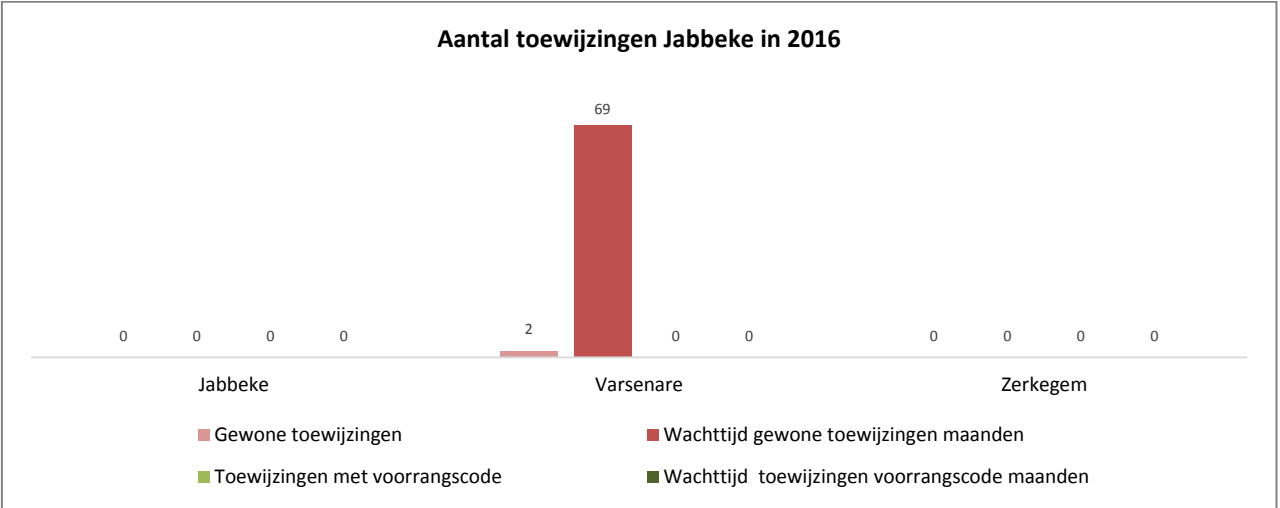
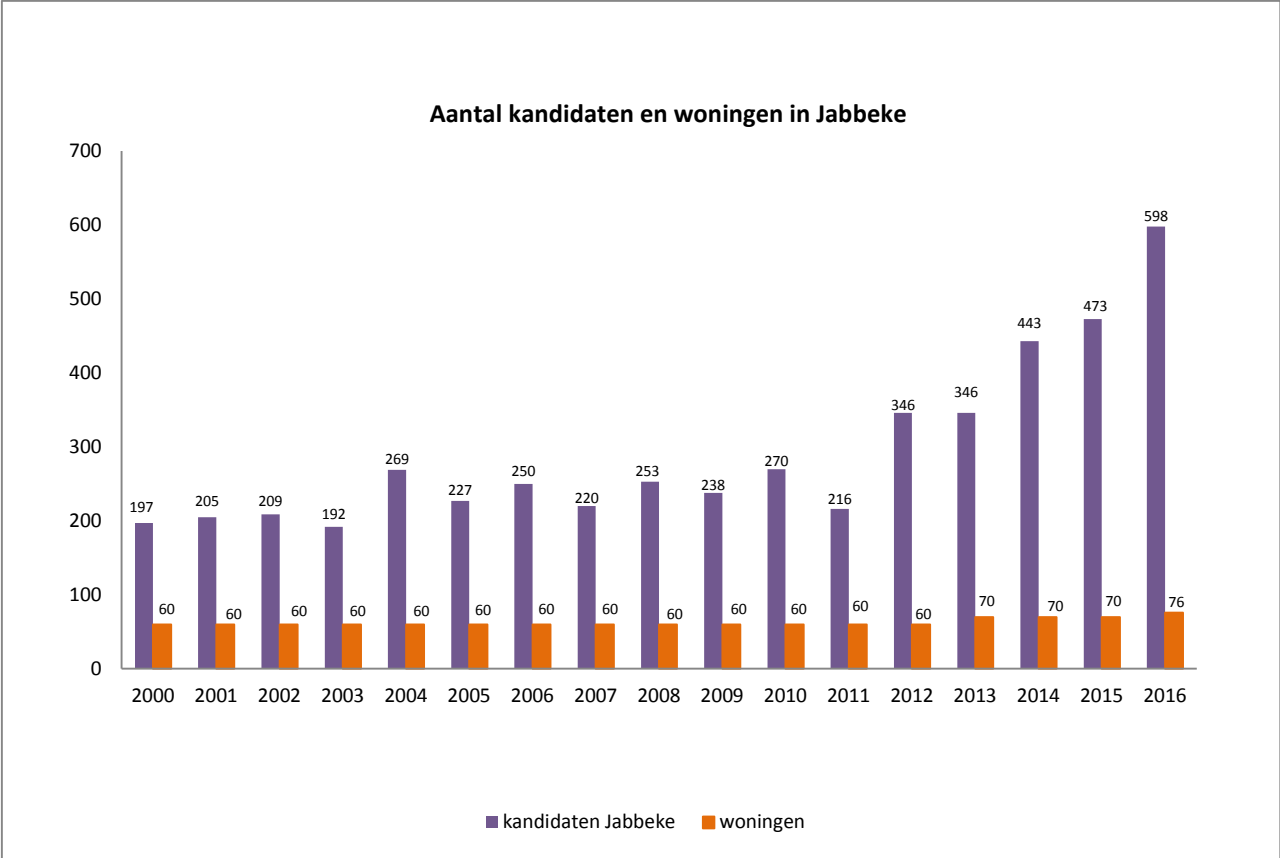
Aantal toewijzingen Brugge in 2016



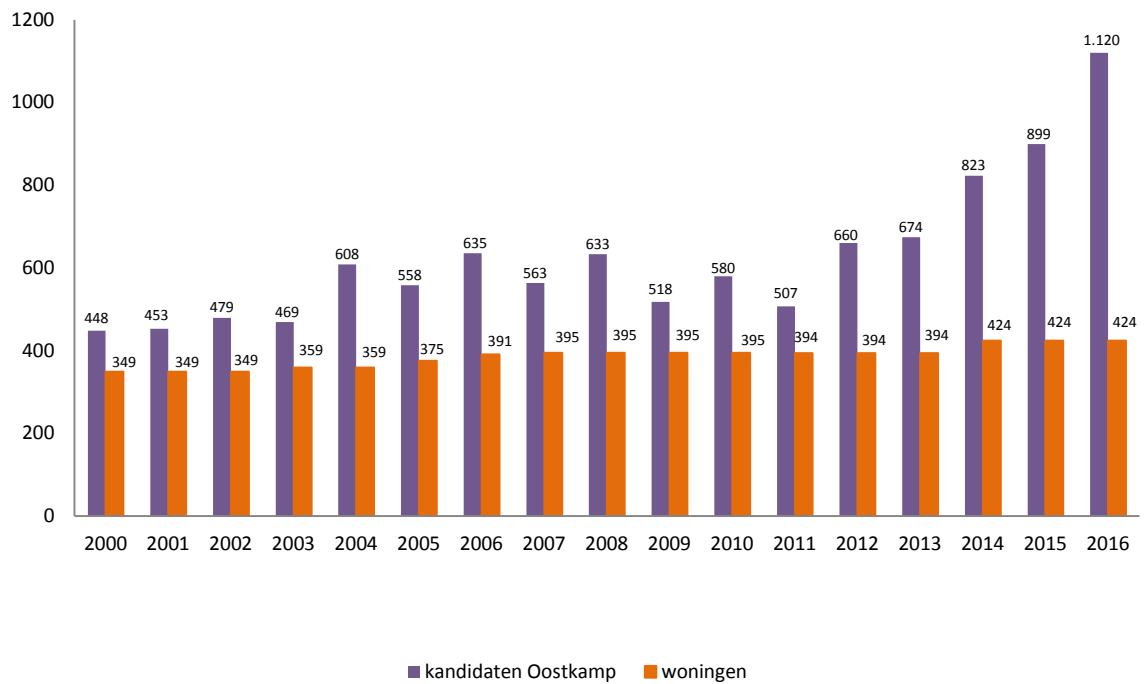




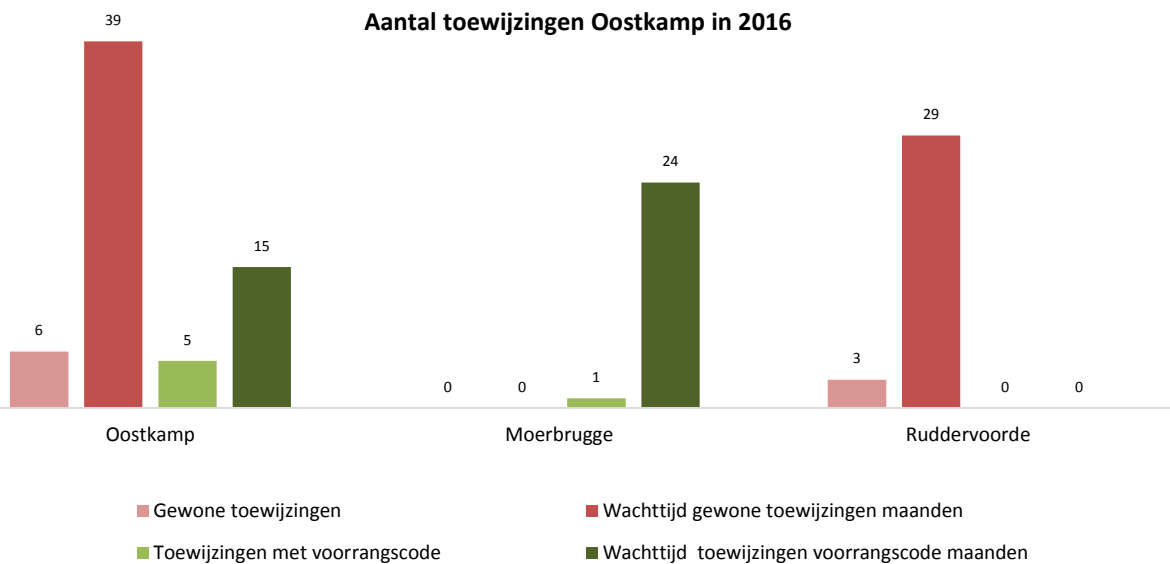


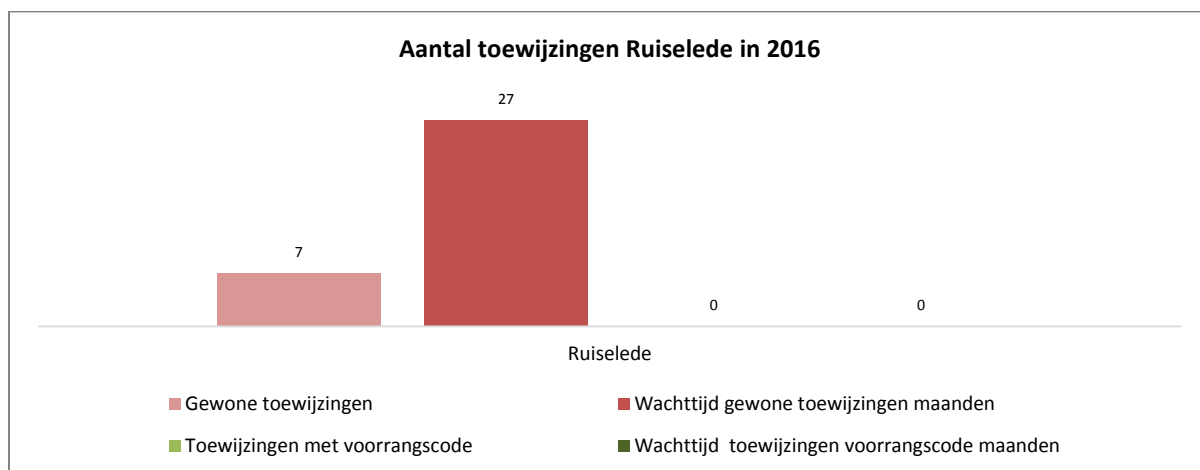
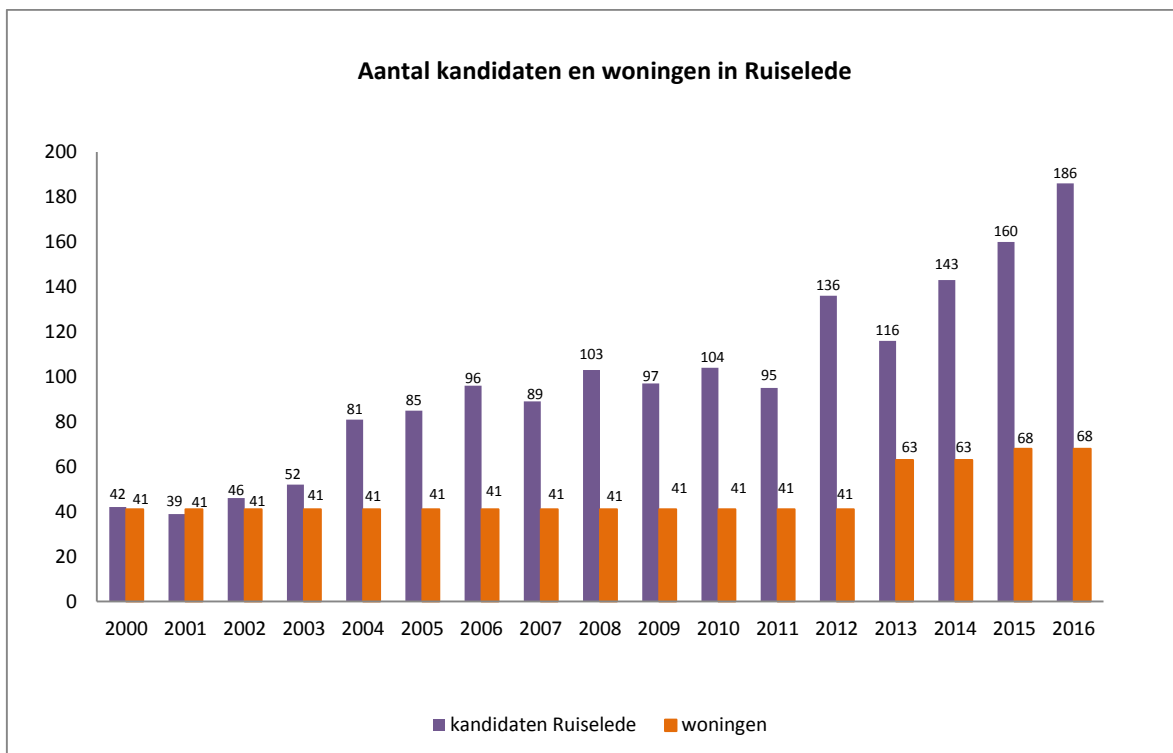


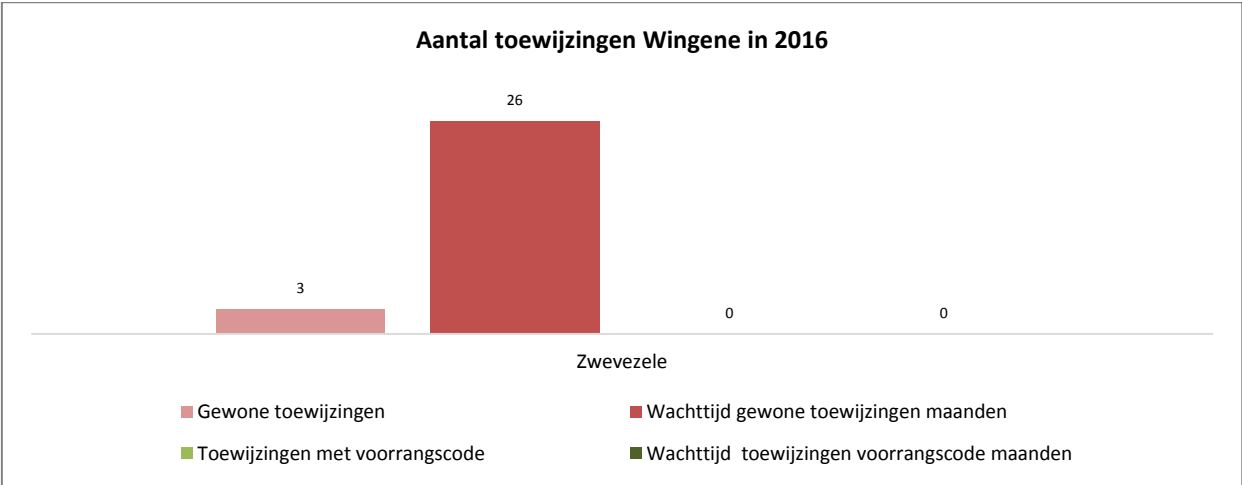
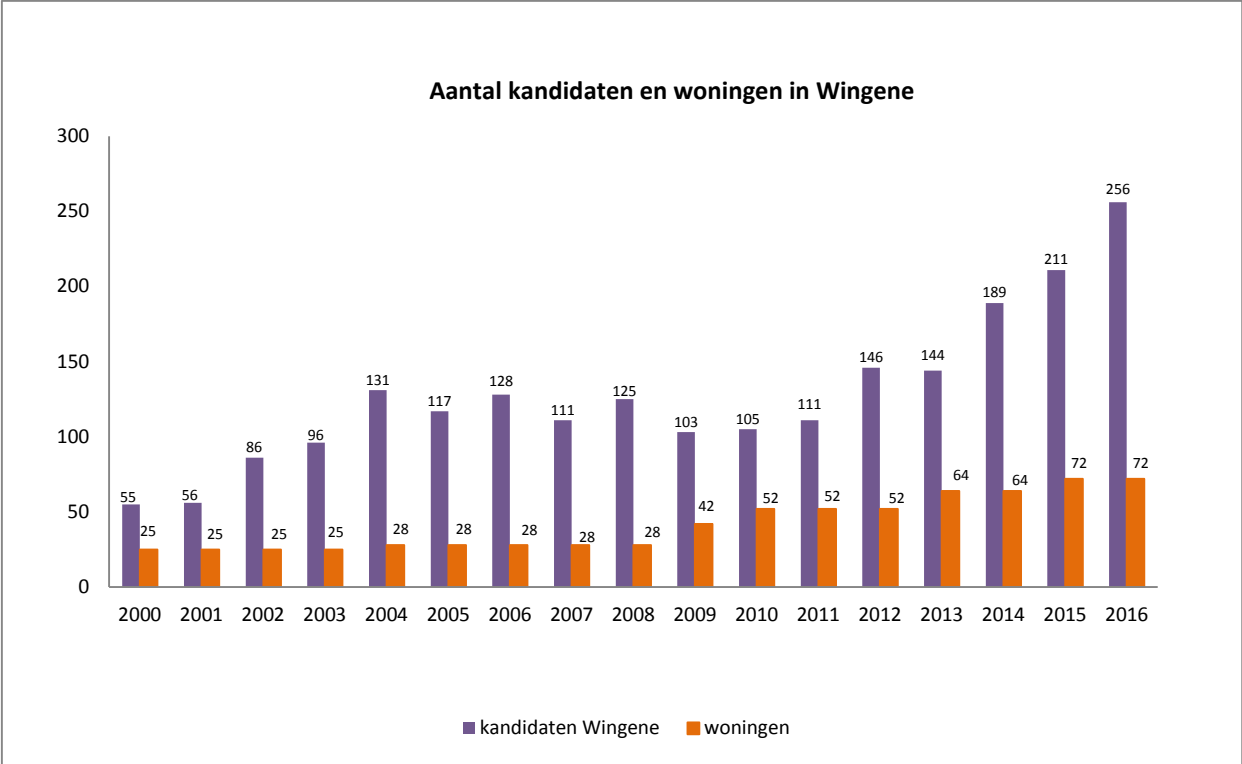
Aantal kandidaten en woningen in Oostkamp



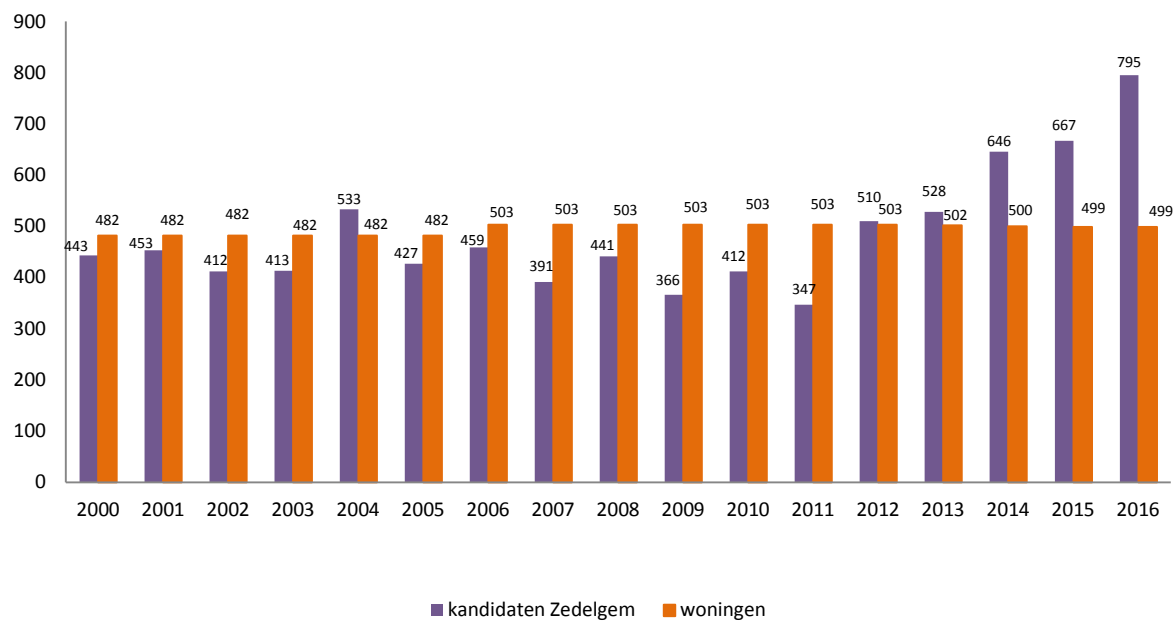
Aantal toewijzingen Oostkamp in 2016



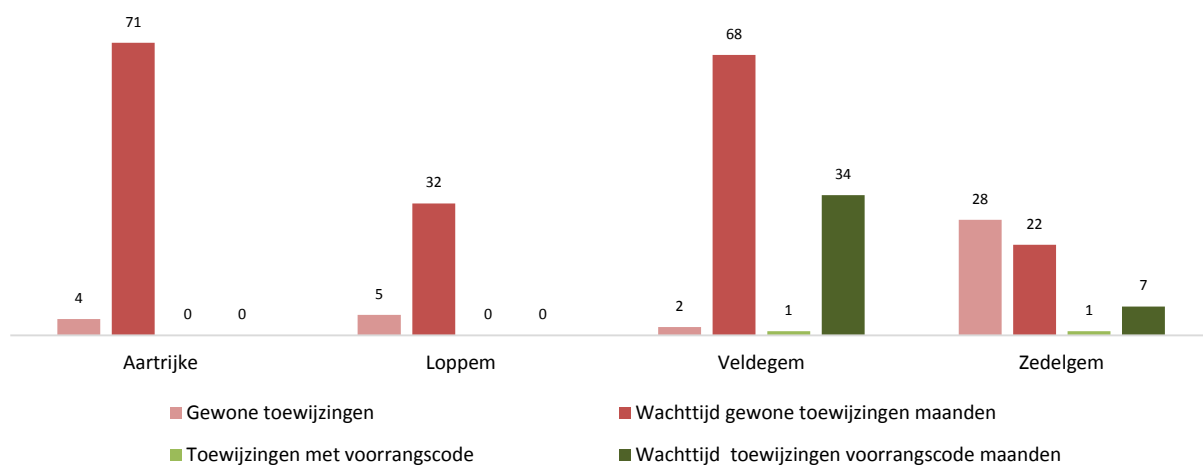


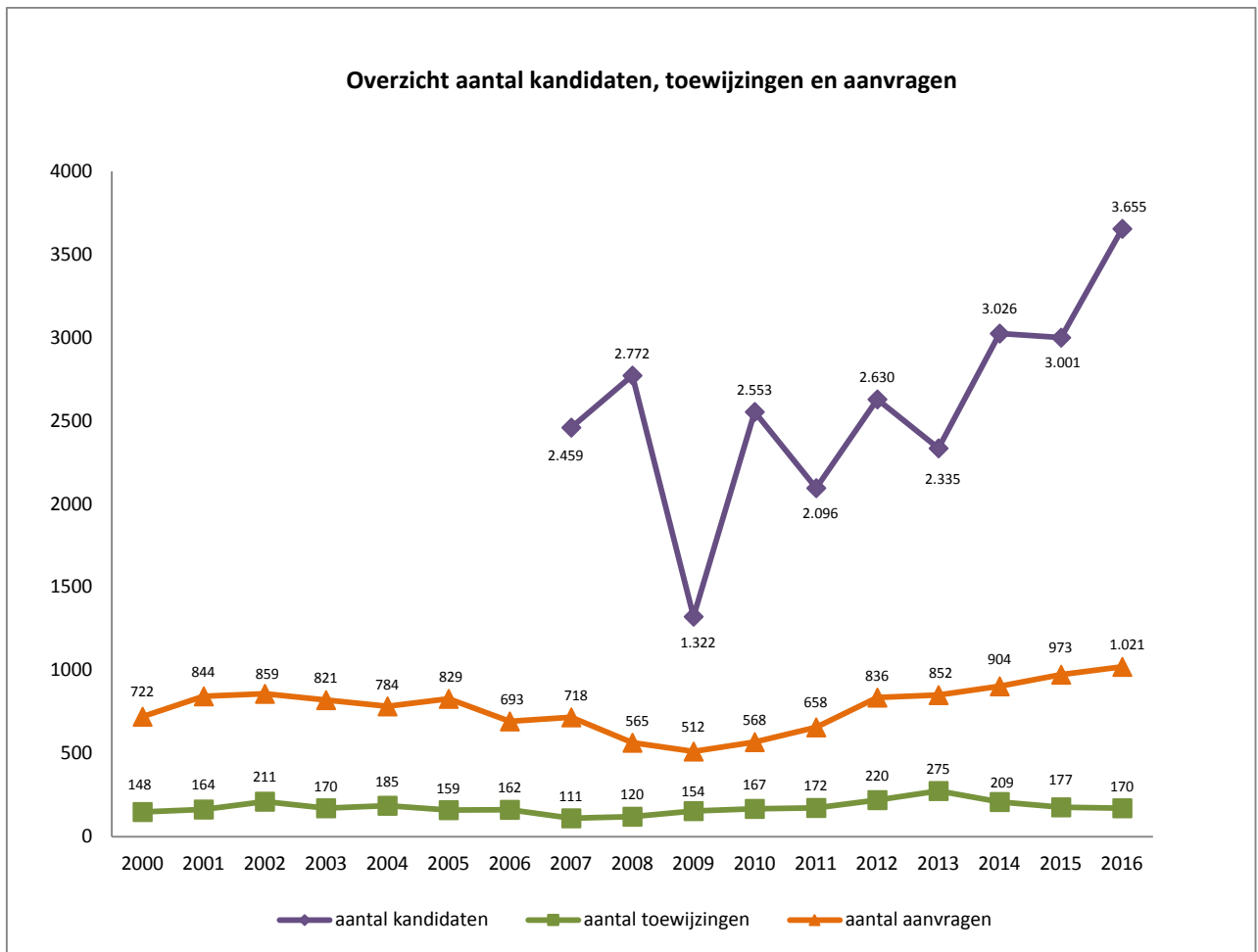


Aantal kandidaten en woningen in Zedelgem



Aantal toewijzingen Zedelgem in 2016



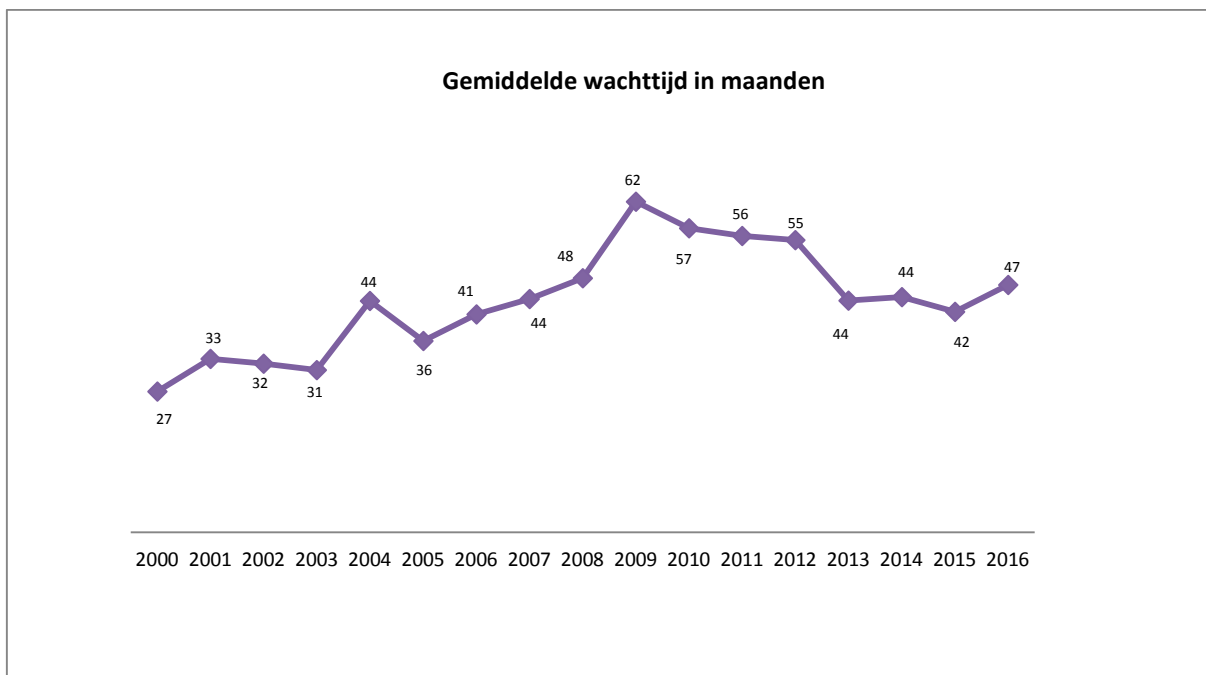


In 2016 is er een stijging waarneembaar van het aantal kandidaat-huurders. Dit is logisch aangezien er in de even jaren geen actualisatie plaatsvindt.

We stellen vast dat we de laatste jaren steeds meer aanvragen ontvangen.

Op het einde van het jaar waren er 3.655 kandidaten ingeschreven op de wachtlijst van Vivendo. Daar tegenover staat dat er in de laatste 5 jaar 1.051 woongelegenheden werden toegewezen, wat uitzonderlijk hoog is. Dit is voornamelijk het gevolg van de realisatie van verschillende nieuwbouwprojecten die te huur gesteld werden. In 2015 waren er merkkelijk minder nieuwe verhuringen ingevolge nieuwbouwprojecten. Er is dus een grote wissel gebeurd inzake vertrokken huurders en nieuwe huurders. Ook bij de zittende huurders nemen we een verhuisbeweging waar binnen ons eigen patrimonium.

Het is duidelijk dat de wachttijd voor kandidaat-huurders bijzonder lang is gezien het grote aantal kandidaten.



De gemiddelde wachttijd vooraleer een kandidaat-huurder effectief een woning wordt toegewezen bedroeg in 2016 1.417 dagen (ongeveer 47 maanden).

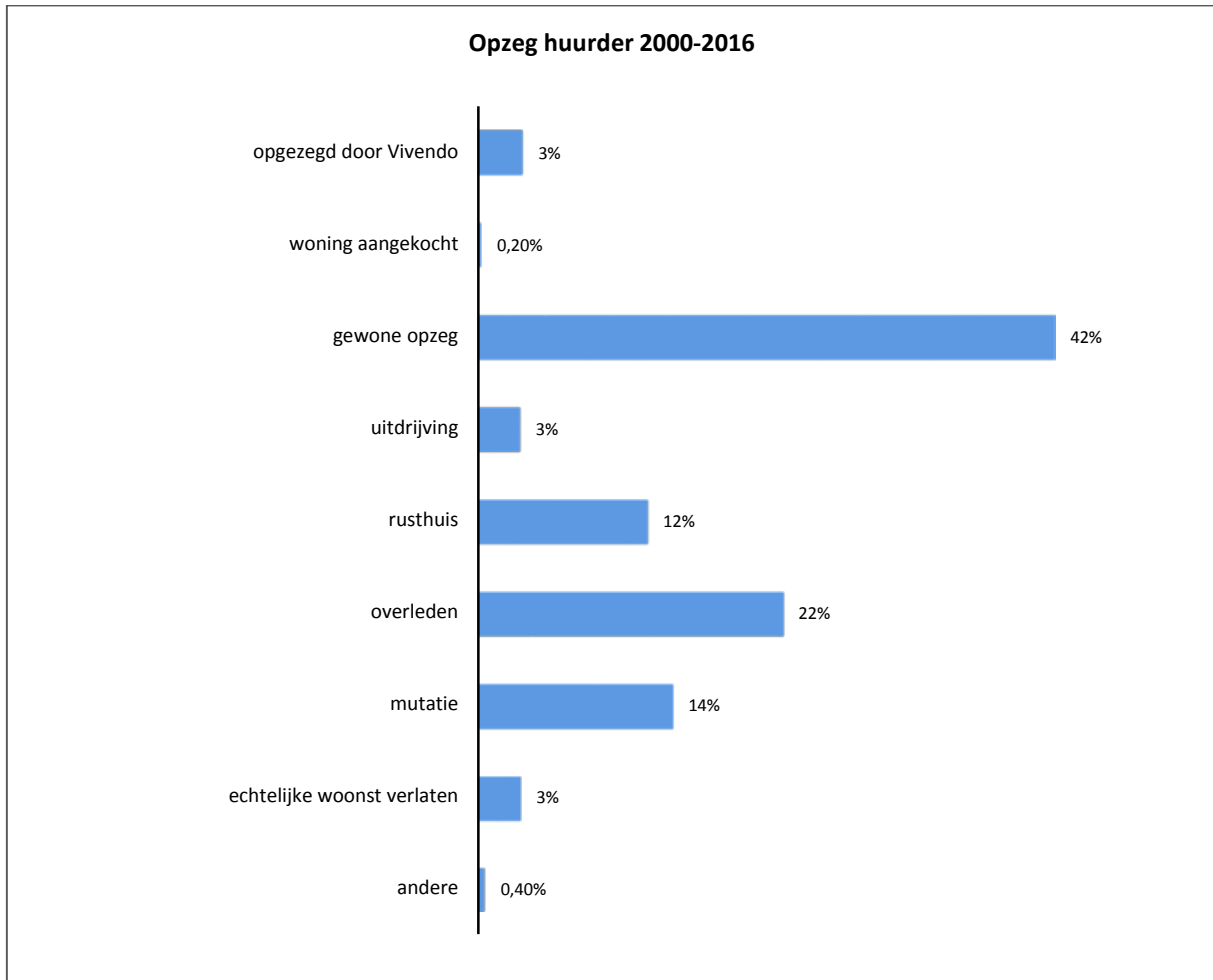
Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen is het opvallend dat veel kandidaat-huurders hun aanbod weigeren met als gevolg een verlenging van de wachttijd (aangezien de volgende kandidaten op de wachtlijst dan nog aangeschreven moeten worden).

We krijgen steeds meer te maken met mensen die melden dat ze de woning zullen huren maar dan uiteindelijk afhaken. Dit zorgt ervoor dat de leegstand oploopt waardoor er meer gedeerde inkomsten zijn.

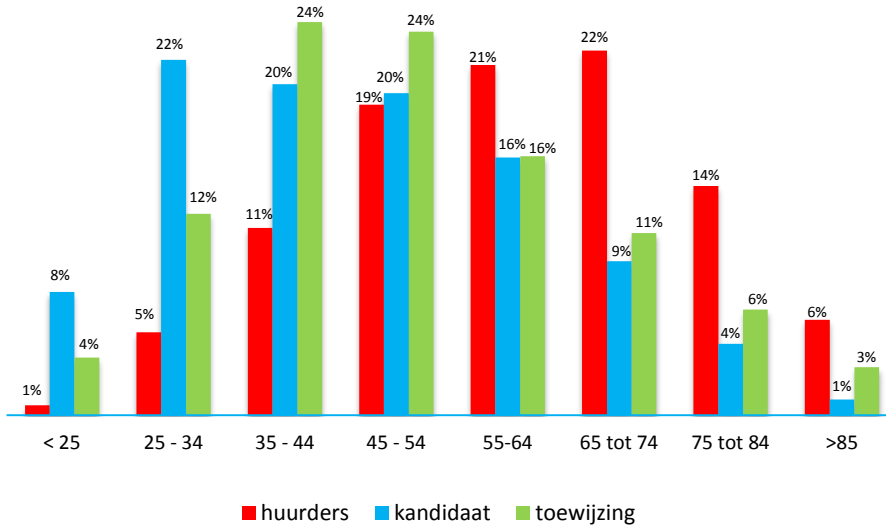
Hieronder een overzicht van de gedeerde inkomsten ingevolge de leegstand van onze woningen.

maand	gemiddeld aantal maanden leegstand technisch	gemiddeld aantal maanden leegstand geen huurder	totaal aantal maanden gemiddelde leegstand	aantal nieuwe huurders (zonder renovatie en nieuwbouw)	gemiddelde reële huur	gedeerde inkomsten
jan/16	2,00	0,00	2,00	1	€ 312,18	€ 624,36
feb/16	2,79	0,88	3,64	17	€ 310,15	€ 19 192,08
mrt/16	2,58	1,16	3,70	8	€ 310,15	€ 9 190,78
apr/16	2,62	1,18	3,76	7	€ 310,57	€ 8 178,34
mei/16	2,81	1,60	3,26	15	€ 309,78	€ 15 148,24
jun/16	1,81	1,58	3,36	12	€ 309,45	€ 12 478,20
jul/16	2,35	1,35	3,67	20	€ 309,93	€ 22 728,20
aug/16	3,62	1,73	5,31	6	€ 309,88	€ 9 874,84
sep/16	2,76	1,32	4,05	15	€ 309,32	€ 18 801,28
okt/16	1,85	1,05	2,87	20	€ 308,58	€ 17 691,92
nov/16	1,37	1,43	2,76	11	€ 308,15	€ 9 367,76
dec/16	4,02	0,37	4,36	9	€ 308,33	€ 12 086,54
gemiddel	2,55	1,14	3,56	141		
Totaal			502,22		309,71	155 362,54

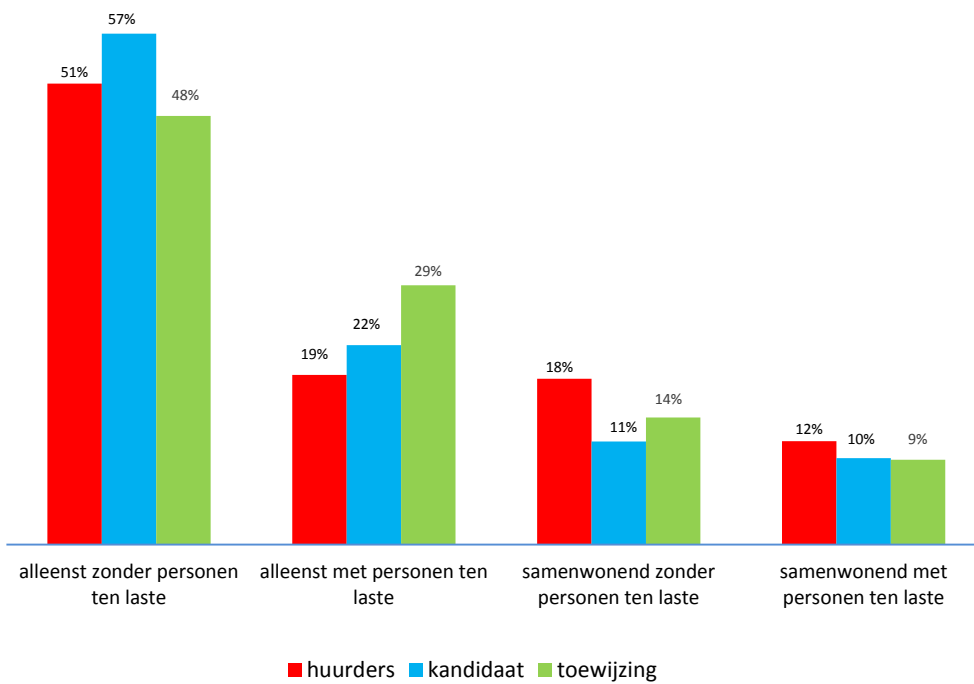
Hierna worden een aantal statistieken weergegeven aangaande het profiel van de kandidaat-huurders en de effectieve huurders (vanaf 31/12/2000 tot 31/12/2016). Zo krijgen we een inzicht over onze huidige en toekomstige huurders waardoor we het aanbod van onze huurwoningen zo veel mogelijk aanpassen aan de vraag.



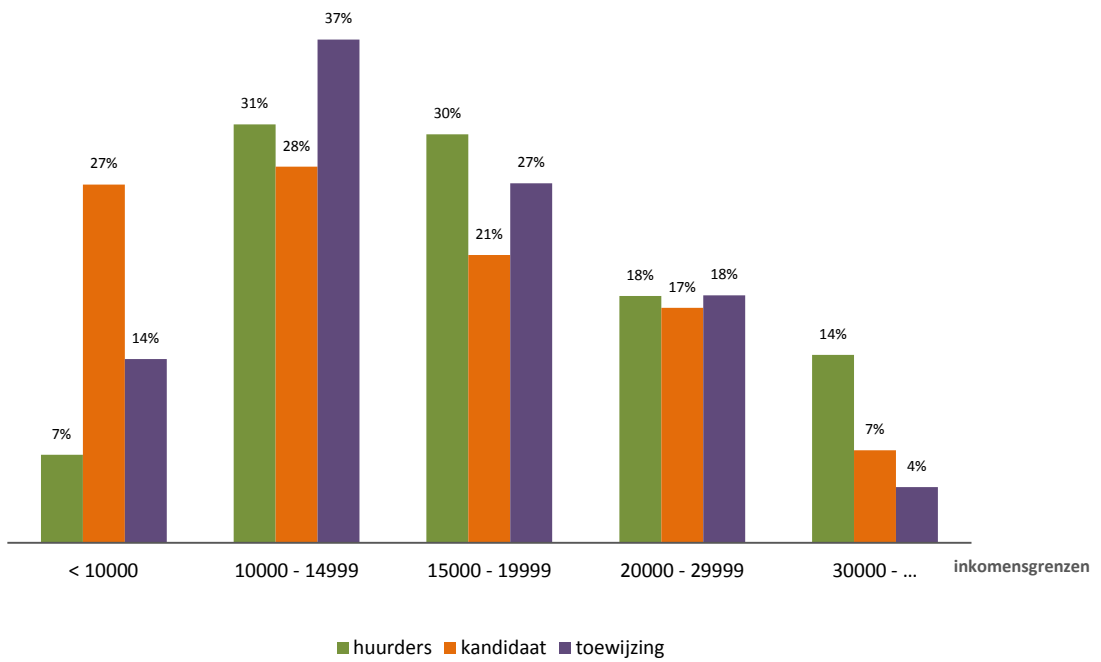
Vergelijking profiel - leeftijd



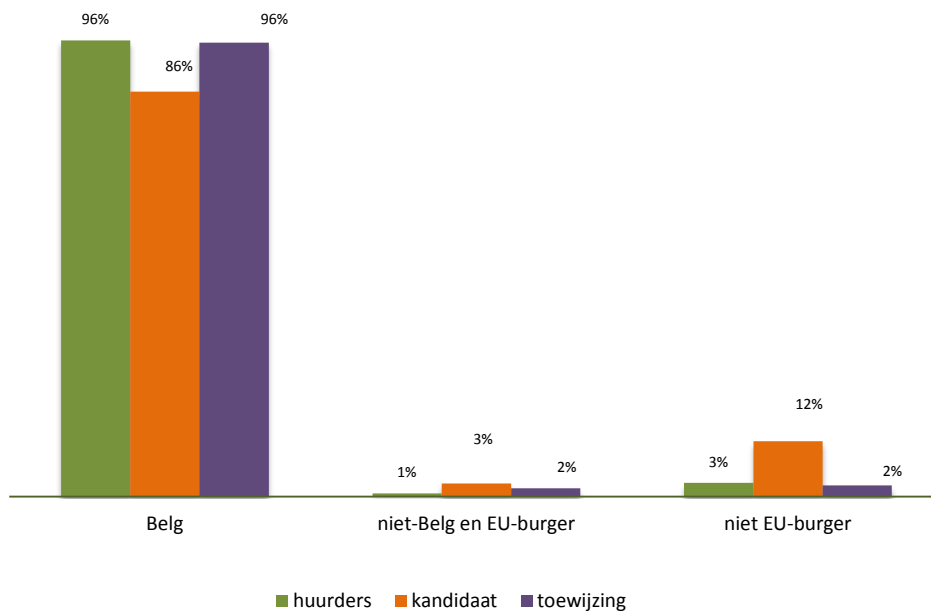
Vergelijking profiel - gezinsgrootte



Vergelijking profiel - inkomen



Vergelijking profiel - nationaliteit



Belangrijkste vaststellingen

- een vrijwillige opzeg door de huurder is de belangrijkste reden van huuropzeg
- tweede grootste opzegreden is het overlijden van de laatste hoofdhuurder
- daarnaast zijn een verhuis naar het rusthuis en een verhuis naar een andere woning binnen het patrimonium van Vivendo de belangrijkste redenen van opzeg
- een opzeg ingevolge mutatie is in 2016 procentueel meer van toepassing geweest in vgl met de laatste 10 jaar
- het profiel van de kandidaat-huurders is in grootte orde gelijk aan het profiel van de toewijzingen. Op het vlak van leeftijd is er wel een waarneembaar verschil tussen de kandidaten en de huurders
- 30% van de kandidaat-huurders is jonger dan 34 jaar terwijl dit bij de huurders maar 6% is
- Anderzijds is 20% van de huurders ouder dan 75 jaar terwijl dit bij de kandidaat-huurders 5% is
- 56% van de kandidaat-huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 51% van de huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 57% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden zonder personen ten laste terwijl dit bij de huurders net als vorig jaar iets lager ligt, nl. 51%
- 22% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden met personen ten laste terwijl dit bij de huurders iets lager ligt op 19%
- 9% van de kandidaat-huurders zijn samenwonenden met personen ten laste
- 11 % van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen
- 55% van de kandidaat-huurders verdient minder dan 15.000 €/jaar, bij onze huurders is dit 38%. Bij de huurders is dit in vergelijking met vorige jaren iets gedaald.
- 61% van de huurders heeft een inkomen tussen 10.000 €/jaar en 20.000 €/jaar
- 14% van de huurders verdient meer dan 30.000 €/jaar
- 86% van de kandidaat-huurders zijn Belg, 12% zijn niet-EU-burgers

Deze vaststellingen liggen in dezelfde lijn als van de voorgaande jaren. Ook dit jaar wordt bij de nationaliteit van de kandidaat-huurders een lichte verhoging van de niet-EU-burgers waargenomen. Daarnaast merken we dat er meer opzeggingen ingevolge mutatie zijn en dat de categorie van huurders met zeer lage inkomsten wat gedaald is.

4.4. HUURINKOMSTEN

De reële sociale huurinkomsten van het totale patrimonium bedroegen in 2016 in totaal 11.499.909,82 € (een daling van 0,26% t.o.v. 2015).

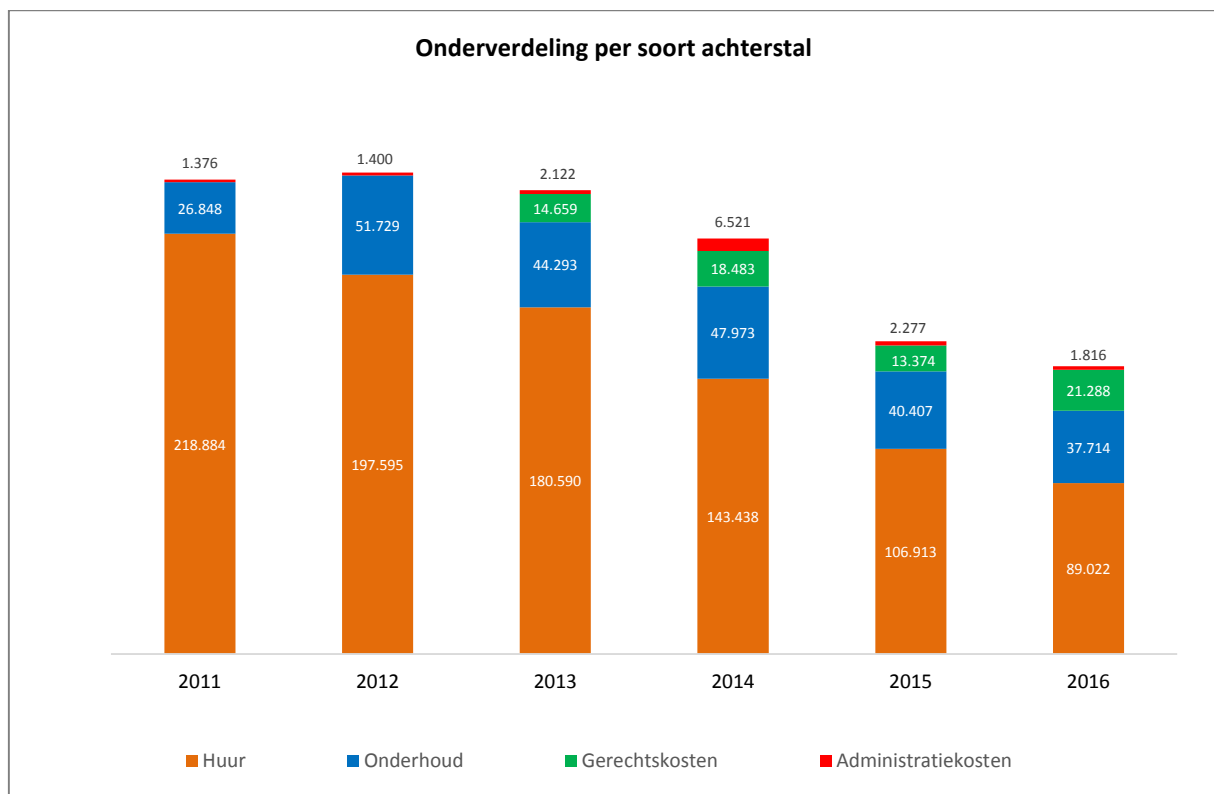
Wanneer de sociale huurinkomsten verhoogd worden met de vergoedingen voor algemene diensten bekomen we de totale omzet uit huuractiviteit. Deze is met 0,11% gedaald t.o.v. 2015.

	2016	2015
Huuropbrengst basishuren	20.654.680,54 €	20.454.973,14 €
Huuropbrengst garages, fietsenbergplaatsen, gronden	376.092,66 €	365.433,79 €
Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs	-9.530.863,38 €	-9.290.562,38 €
Totaal (sociale) huurinkomsten	11.499.909,82 €	11.529.844,55 €
Vergoeding (verbruik gemene delen, onderhoud CV, brandverzekering, garage...)	1.154.098,11 €	1.138.043,77 €
Omzet huuractiviteiten	12.654.007,93 €	12.667.888,32 €

Na correctie door inkomen en gezinssituatie bedraagt de gemiddelde reële huurprijs van een sociale woning in ons patrimonium 303,71 €. De gemiddelde reële huurprijs is in 2016 met 0,072% gedaald ten opzicht van 2015. Dit is iets minder dan het voorgaande jaar. De reële huur is nog te verhogen met de huurlasten (vb. verbruik elektriciteit in gemene delen van appartementen)

4.5. ACHTERSTAL

Eind 2016 bedroeg de volledige achterstal (= gewone + dubieuze debiteuren) 149.840,26 €. Dit bedrag omvat zowel huurachterstal, onderhoudskosten, gerechtskosten en administratiekosten en dient opgesplitst te worden tussen de vertrokken huurders en de zittende huurders.



- ✓ **Onderhoud:** vanaf het boekjaar 2012 werd gestart met het afrekenen van huurlasten. Dit verklaart de sterke stijging tussen 2011 en 2012. Voorheen omvatte dit enkel huurdersherstellingen en afrekeningen staten van goed.
- ✓ **Gerechtskosten:** met het inboeken hiervan werd pas gestart in het boekjaar 2013
- ✓ **Andere:** deze omvatten administratiekosten aangerekend voor het versturen van herinneringen achterstallen alsook sinds 2014 de waarborgen te betalen door nieuwe huurders

Vaststellingen:

- bij de vertrokken huurders is er een daling van 6.771,80 € of 12,38% waarneembaar
- de achterstal van de zittende huurders is gedaald met 15.210,79 € of 17,63%
- de achterstal van de zittende huurders met een gerechtelijke procedure is gedaald met 6.927,81 € of 14,54%
- de achterstal van de overige zittende huurders is gedaald met 8.282,98 € of 21,44%

De achterstallen zijn sinds 2011 procentueel gedaald van 2,28% naar 1,18% eind 2016. Het gemiddelde in de sector is 2%.

Het bestrijden van achterstallen is een belangrijk aandachtspunt voor Vivendo. Mede dankzij het regelmatig aanpassen en verder optimaliseren van onze achterstalprocedure slaagt Vivendo erin de achterstallen verder te doen dalen.

De laatste aanpassing van de procedure dateert van 01/04/2015 en is als volgt:

- betaling van de huurprijs voor de maand zelf voor de 10^{de} van de maand
- de 20^{ste} van de maand wordt een eerste rappelbrief gestuurd bij achterstallige huur en/of huurlasten en bij de niet-naleving van het afbetalingsplan, waarbij het openstaand saldo binnen de 8 dagen betaald dient te worden
- de 5^{de} van de 2^{de} maand wordt een tweede rappelbrief verstuurd indien wij geen betaling of geen afspraak omtrent de delging van de schuld mochten ontvangen. De klantverantwoordelijke neemt tevens telefonisch contact op met de huurder om hem/haar te wijzen op hun verantwoordelijkheden en de gevolgen bij niet-betaling van de huurprijs. Meestal wordt er dan een afspraak gemaakt omtrent de afbetaling van de schuld.
- tussenkomst van het OCMW van de gemeente van de huurder. Het OCMW wordt gevraagd telefonisch met de huurder contact op te nemen teneinde de huurder aan te manen zich in regel te stellen met de betalingen.
- de 20^{ste} van de 2^{de} maand wordt het dossier doorgestuurd naar Gerechtsdeurwaarder De Smet met als doel een minnelijke aanmaning te versturen
- de 5^{de} van de 3^{de} maand wordt er een aangetekende laatste kansbrief verstuurd

Indien de achterstand het bedrag van 600 € of 3 maanden huur overschrijdt of indien het om gekende en/of ernstige gevallen gaat wordt het dossier voorgelegd aan de Raad van Bestuur om een gerechtelijke procedure (uithuiszetting) te mogen opstarten.

Er wordt geprobeerd de sociale dienst maximaal in te zetten bij het verminderen van de huurachterstand en de aanpak ervan. Zo worden op geregelde basis dossiers doorgegeven aan de sociale dienst met de vraag betrokkene thuis op te zoeken om de problematiek te bespreken en te zoeken naar een oplossing.

4.6. UITHUISZETTINGEN

Indien een huurder de huurprijs niet betaalt, huurschade berokkent of de leefbaarheid in de wijken ernstig in het gedrag brengt, kan de huurovereenkomst worden verbroken en de huurder worden uitgezet. Hiervoor wordt er beroep gedaan op een advocaat die een verzoekschrift tot uithuiszetting neerlegt op het vredegerecht.

In eerste instantie is het doel van de gerechtelijke procedure de betaling van de achterstal door de huurder. Hierdoor mag de huurder verder de woongelegenheden bewonen.

In tweede instantie wordt overgegaan tot uithuiszetting indien de huurder de achterstal niet vereffent en/of indien de huurder de woongelegenheden niet correct onderhoudt en huurschade veroorzaakt of de leefbaarheid in de wijk in het gedrang brengt.

→ 76 aanvragen tot tussenkomst advocaat werden voorgelegd aan de Raad van Bestuur

→ 31 hiervan werden effectief doorgegeven aan een advocaat

- 9 dossiers zijn afgesloten
- 22 dossiers zijn nog in behandeling

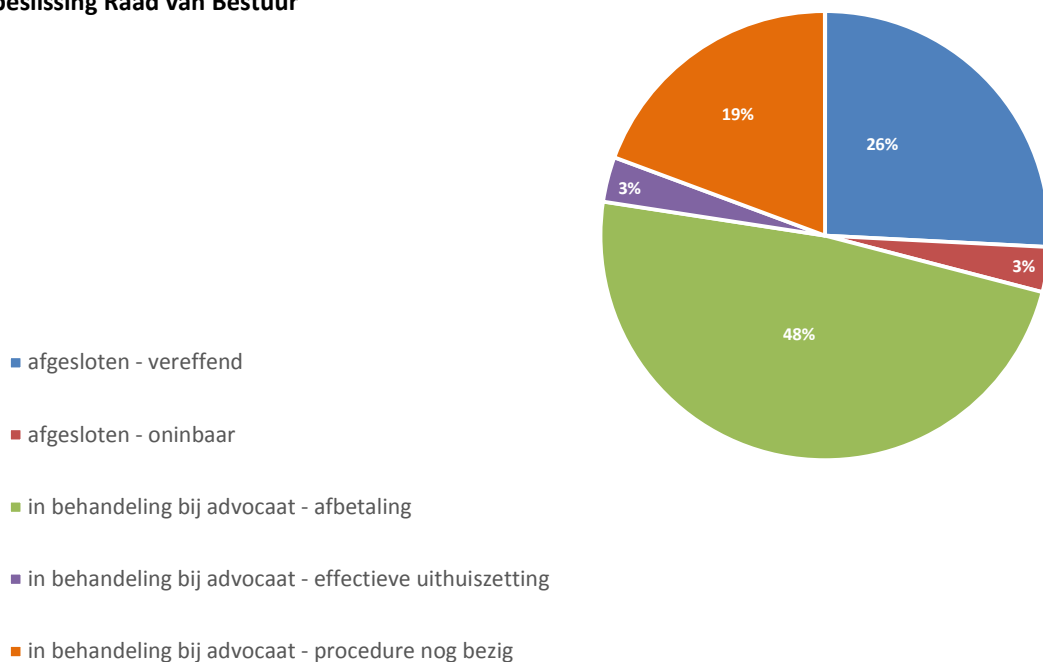
→ 45 goedgekeurde aanvragen werden uiteindelijk niet doorgestuurd naar een raadsman

- tussenkomst OCMW/advocaat met belofte tot regeling 9%
- volledige betaling van het openstaand saldo 20%
- er werd een grote betaling verricht waardoor het openstaand saldo te klein werd 22%
- afbetalingsplan werd afgesproken 27%
- tussenkomst maatschappelijk werker 20%
- huurder heeft opgezegd → regeling via waarborg 1%

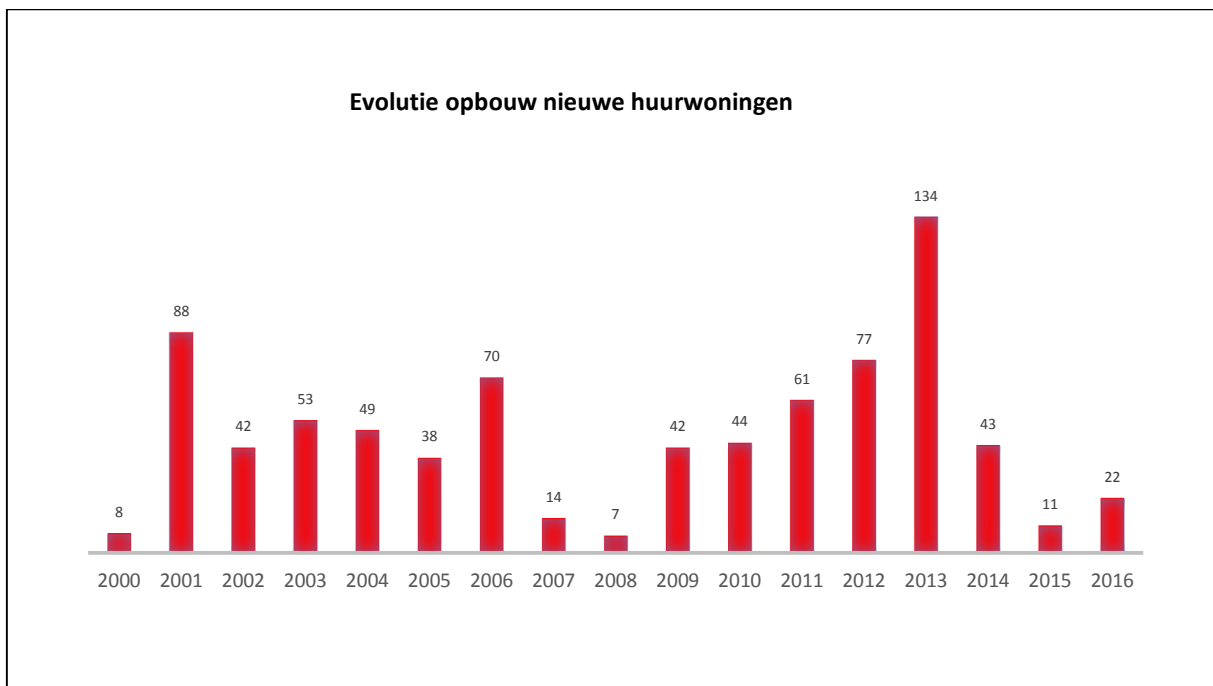
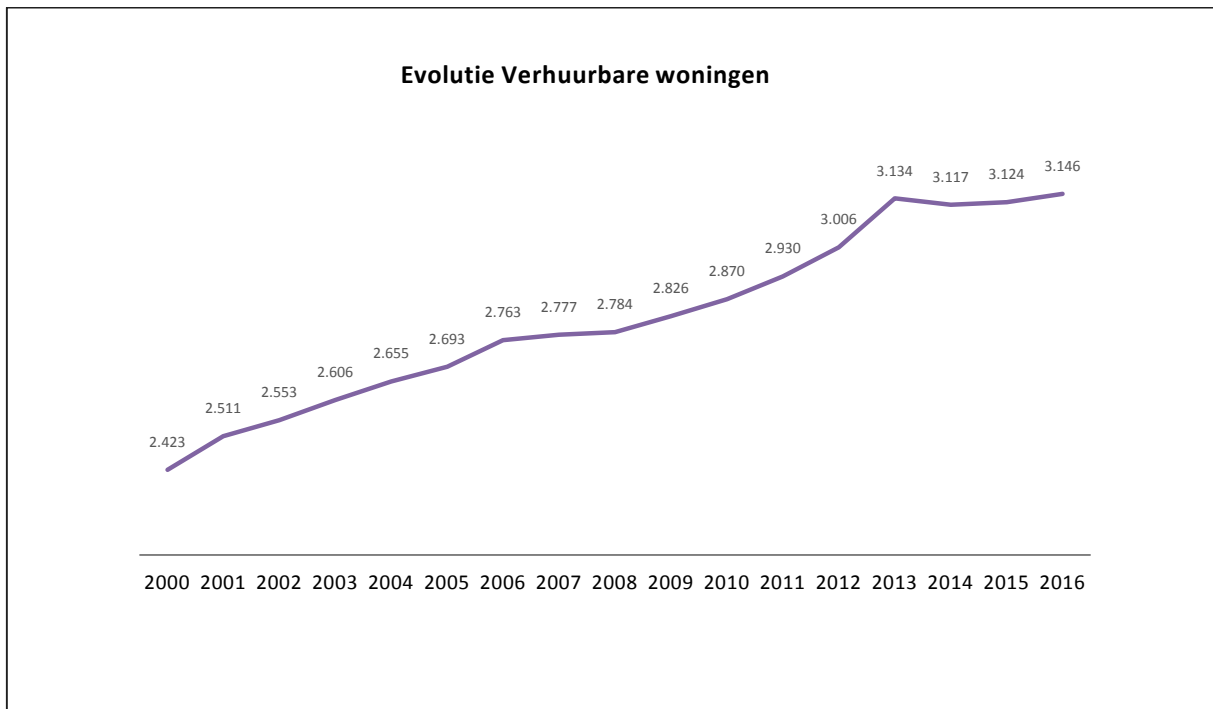
→ 5 huurders hebben hun woning ingevolge een procedure tot uithuiszetting verlaten.

Hiervan was er 1 dossier ingevolge burenhinder, 3 dossiers ingevolge huurachterstand en 1 dossier ingevolge de combinatie van huurschade en huurachterstand.

**Dossiers doorgestuurd naar raadsman
na beslissing Raad van Bestuur**



4.7. EVOLUTIE VERHUURBARE WONINGEN



Opmerking

Dit zijn de woningen die nieuw worden verhuurd per jaar (cijfers kunnen afwijken indien woningen worden verkocht of gesloopt). Daarnaast hoeft dit niet altijd nieuwbouw te zijn. Vivendo kan ook van gemeenten, OCMW's... woningen aankopen en verhuren.



JAARVERSLAG 2016

V. KOOP EN KREDIETVERLENING

V KOOP EN KREDIETVERLENING

5.1. KOOP

5.1.1. Voorwaarden

De rechtsgrond voor de verkoop van een sociale woning is het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 29/09/2006 (laatst gewijzigd bij BVR d.d. 24/01/2014) betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de SHM's ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (het 'overdrachtenbesluit') en de bijlage I van dit besluit 'toewijzingsreglement sociale koopwoningen'. Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven in één of meerdere registers (50 € inschrijvingsgeld per gekozen register).

De voornaamste voorwaarden zijn:

- geen andere woning in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomensgrenzen niet overschrijden (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in een kernstad, zoals Brugge)
 - 36.980 € (38.740 €) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - 40.672 € (42.609 €) voor een alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste
 - 55.464 € (58.105 €) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met 3.693 € (3.869 €) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt 9.254 €

De permanent geopende inschrijvingsregisters (40 registers voor koopwoningen en 18 registers voor koopappartementen) omvatten het volledige werkgebied van Vivendo, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. Per 31/12/2016 waren er 520 inschrijvingen van kandidaat-kopers in de diverse registers. De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd.

5.1.2. Gerealiseerde koopprojecten

In 2016 werden voor volgende groepsbouwwerven de verkoopakten verleden:

Plaats	Aantal woningen	Gemiddelde prijs woongelegenheden (incl. BTW)	Gemiddelde grondopp.	Gemiddelde grondprijs (incl. BTW)	SBE (**)	Gemiddelde totale prijs (*)
Ruddervoorde, Vrijgeweid: Mostvijver en Watering	1 (van 13)	164.701 €	368 m ²	77.495 €	-	242.196 € (*)
Sint-Kruis, Malehoek: Babbaertstraat (reeks C)	29	148.955 €	326 m ²	81.295 €	-	230.250 € (*)
Zeebrugge: Sint-Donaasstraat	2 (van 5)	219.580 €	130 m ²	38.190 €	-34.290 €	223.480 € (*)

(*) BTW op venale waarde grond en woning (voorheen: BTW op effectieve verkoopprijs grond en woning)

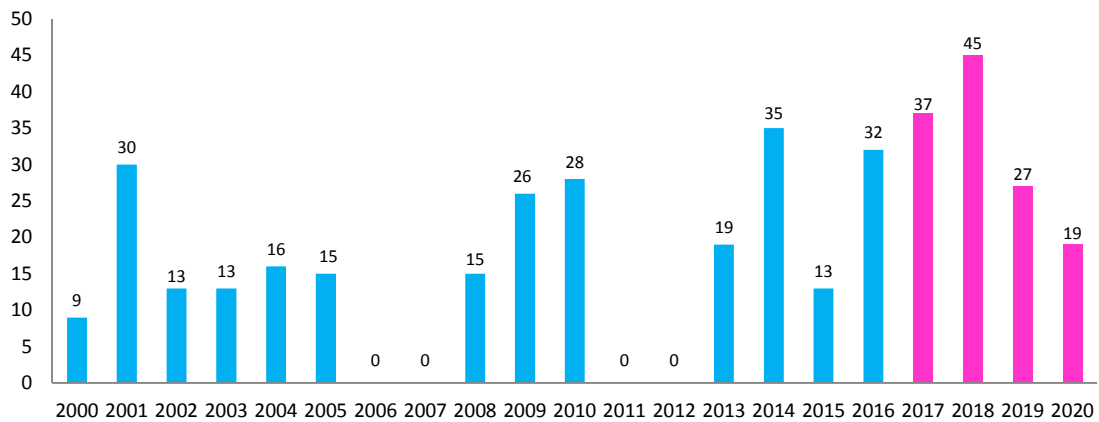
(**) SBE = subsidie eigendomsverwerving

5.1.3. Geplande koopprojecten (op korte termijn)

Plaats	Aantal woonegelegenheden	Status
Moerkerke: Halve Maanstraat	12 woningen	Verkoop voorjaar 2017
Zwevezele: Hommelstraat	7 woningen	Verkoop voorjaar 2017
Oostkamp: Macieberg	18 woningen	Verkoop zomer 2017
Sint-Michiels: Stokveldewijk	21 appartementen	In opbouw Verkoop voorjaar 2018
Heist: Heulebrug	24 appartementen	In opbouw Verkoop zomer 2018
Sijsele: Spermalie	9 woningen	Aanbesteed najaar 2016 Opbouw gestart maart 2017



Evolutie gerealiseerde koopwoningen + prognose 2017 - 2020



Opmerking

Bovenvermelde cijfers geven het aantal gerealiseerde koopwoningen weer. Dit zijn de *opgeleverde* projecten. Het aantal verkochte woningen kan hiervan afwijken gezien bouw en verkoop niet noodzakelijk in hetzelfde jaar gebeuren.

HUISVESTING

Sociale woningen te koop



De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo verkoopt zeven sociale woningen gelegen in de Hommelstraat te Zwevezele. Dit sociaal bouwproject is een ontwerp van architectenbureau Deryckere uit Wingene. De woningen zijn van het gesloten of halfopen type met vier of vijf slaapkamers en beschikken over een ruime oprit, inpandige garage en tuin.

De verkoop is voorzien voor het voorjaar 2017 met een verwachte verkoopprijs tussen 218.000 en 285.000 euro. In de verkoopprijs zit de kostprijs voor het gebouw (inclusief zes procent btw), de grondwaarde, de aansluitingskosten en het ereloon van alle ontwerpers.

Voor een sociale koopwoning kunnen kandidaat-kopers zich inschrijven in het wachtregister. Hiervoor moet inschrijvingsgeld van 50 euro betaald worden en moet je voldoen aan de wettelijke inschrijvingsvoorwaarden. Bij het beëindiging van de bouwwerken wordt een infovergadering voor de ingeschrevenen gehouden.

Voor een volledig overzicht van de inschrijvingsvoorwaarden voor de aankoop van een sociale woning kan je steeds terecht bij Vivendo: Magdalenestraat 20 Bus 1, Sint-Andries (Brugge). Je kan ook bellen op ☎ 050 44 61 10 of mailen naar info@vivendo.be.

5.2. KREDIETVERLENING

5.2.1. Voorwaarden

De rechtsgrond voor het toestaan van een sociale lening (= de Vlaamse Woonlening) is het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 13/09/2013 (aangepast op 23/05/2014 en wijziging art. 79 van de Vlaamse Wooncode door het programmadecreet 2015 van 17/12/2014) houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan (het 'leningenbesluit').

De bemiddeling van deze kredieten gebeurt door de erkende SHM's uit de koop- (of gemengde) sector die een samenwerkingsovereenkomst met de VMSW afgesloten hebben betreffende kredietbemiddeling van deze leningen.

Er kunnen leningen aangevraagd worden voor individuele verrichtingen (aankoop, aankoop + renovatie, renovatie en behoud woning in de private sector) en voor de aankoop van een sociale koopwoning.

De voornaamste voorwaarden zijn:

- geen woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in een kernstad, zoals Brugge)
 - 36.980 € (38.740 €) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - 40.672 € (42.609 €) voor een alleenstaande met handicap, zonder persoon ten laste
 - 55.464 € (58.105 €) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met 3.693 € (3.869 €) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt 10.367 €

5.2.2. Soorten leningen

De leningen zijn op te splitsen in 2 categorieën.

5.2.2.1. Bijzondere sociale leningen voor renovatieverrichtingen

- het toestaan van leningen voor individuele verrichtingen gebeurt naargelang de vrijgave van de nodige overheidskredieten door de Vlaamse minister van Wonen. Op het toegekende investeringsprogramma werden er in 2016 voor een totaal bedrag van 8.063.541 € (61 kredieten) aan leningen voor particulieren (renovatie en aankoop met of zonder renovatie) toegekend. Hierin zijn begrepen: 4 bijkomende leningen, 12 voor wederopname kapitaal en 1 lening voor behoud woning = overname onverdeeld deel bij echtscheiding/relatiebreuk.
- naast de opmaak van de kredietaanvraagdossiers werden in de loop van het jaar diverse leningsimulaties en solvabiliteitsberekeningen voor kandidaat-leners uitgevoerd
- per 31/12/2016 is het totaal uitstaand bedrag van individuele leningen aan particulieren die door bemiddeling van onze vennootschap bij VMSW werden afgesloten 100.980.458 €

5.2.2.2. Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning

- in 2016 werd voor de financiering van de aankoop van een nieuwe sociale woongelegenheid in een groepsbouwverf van onze maatschappij volgend aantal kredietakten verleden voor volgende totale bedragen:

- Ruddervoorde, Vrijgeweid: Mostvijver en Watering	1 woning	250.135 €
- Sint-Kruis, Malehoek: Babbaerstraat (reeks c)	29 woningen	6.166.000 €
- Zeebrugge, Sint-Donaasstraat	2 woningen	451.250 €
- krachtens een samenwerkingsakkoord met SHM Het Lindenhof (bouwheer) werden in 2016 10 kredietakten voor een totaal bedrag van 2.122.300 € verleden voor de aankoop van 1 appartement in de L. Dujardinstraat en 9 woningen in de Lenebrugstraat te Blankenberge.
- in 2016 werden 3 kredietakten verleden voor een totaal bedrag van 728.400 € voor de wederverkoop van teruggekochte koopwoningen te Aartrijke (Kouter 51), Oostkamp (G. Mercatorstraat 5) en Sint-Andries (Molenaarsstraat 60).p



JAARVERSLAG 2016

VI. KLACHTENBEHEER

VI KLACHTENBEHEER

6.1. CIJFERGEGEVENS

6.1.1. Totaal aantal klachten op 31/12/2016

9

6.1.2. Aantal klachten volgens mate van gegrondheid

- gegrond/deels gegrond	: 7
- ongegrond	: 2

6.1.3. Aantal klachten volgens mate van oplossing

- opgelost/deels opgelost	: 9
- onopgelost	: 0

6.1.4. Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten

- te lange behandeltermijn	: 3
- onheuse bejegening	: 4
- niet-correcte beslissing	: 2

6.2. KLACHTENBEELD

De 8 technische klachten zijn allen nagekeken, herstellingen werden uitgevoerd of er werd opdracht gegeven. In 2016 betrof het vooral algemene technische problemen en vochtproblemen.

In 1 dossier werd aan de huurder gevraagd zijn woning terug te brengen in de staat zoals bij aanvang van de verhuur, de huurder was hier niet mee akkoord, ondertussen zijn we tot een vergelijk gekomen.

Door de dienst Wonen werd 1 klacht behandeld betreffende burenhinder, in dit dossier werden betrokkenen aangesproken in aanwezigheid van de wijkagent en werd advies gegeven inzake de procedure bij blijvende overlast.

De klachtenverantwoordelijke: Veerle De Groof



JAARVERSLAG 2016

VII. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

VII COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Dit commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de Algemene Vergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

Detail jaarrekening en balans per 31/12/2016 in bijlage.

7.1. BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):
(bedragen in eenheden)

	ACTIVA	31/12/2016	31/12/2015
Vaste activa		213.093.390,23	200.937.112,57
Vorderingen > 1 j		0,00	0,00
Overige vlottende activa		23.545.486,46	20.923.416,63
TOTAAL DER ACTIVA		236.638.876,69	221.860.529,20

	PASSIVA	31/12/2016	31/12/2015
Eigen vermogen		61.289.345,02	60.320.503,52
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j		4.304.782,25	4.091.742,36
Schulden > 1 j		159.943.426,93	149.430.878,81
Schulden <= 1 j		10.893.492,17	7.853.166,63
Overlopende rekeningen		207.830,32	164.237,88
TOTAAL DER PASSIVA		236.638.876,69	221.860.529,20

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2016	2015
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	2,16	2,66
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	25,90%	27,19%

Liquiditeit

De liquiditeit van de onderneming laat zien wat de mate is waarin de onderneming in staat is om aan haar direct (op korte termijn) opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen. Dus in hoeverre je bijvoorbeeld je kortlopende schulden kan betalen zonder daarvoor nieuwe financiële bronnen aan te boren.

Deze ratio wordt als volgt berekend: Vlottende activa / Schulden op korte termijn

Vlottende activa zijn zaken die binnen één jaar in geld omgezet kunnen worden. Ook liquide middelen (geld) vallen hieronder. Het kort vreemd vermogen bestaat uit middelen die je onderneming slechts voor een korte tijd beschikbaar heeft. In elk geval korter dan één jaar.

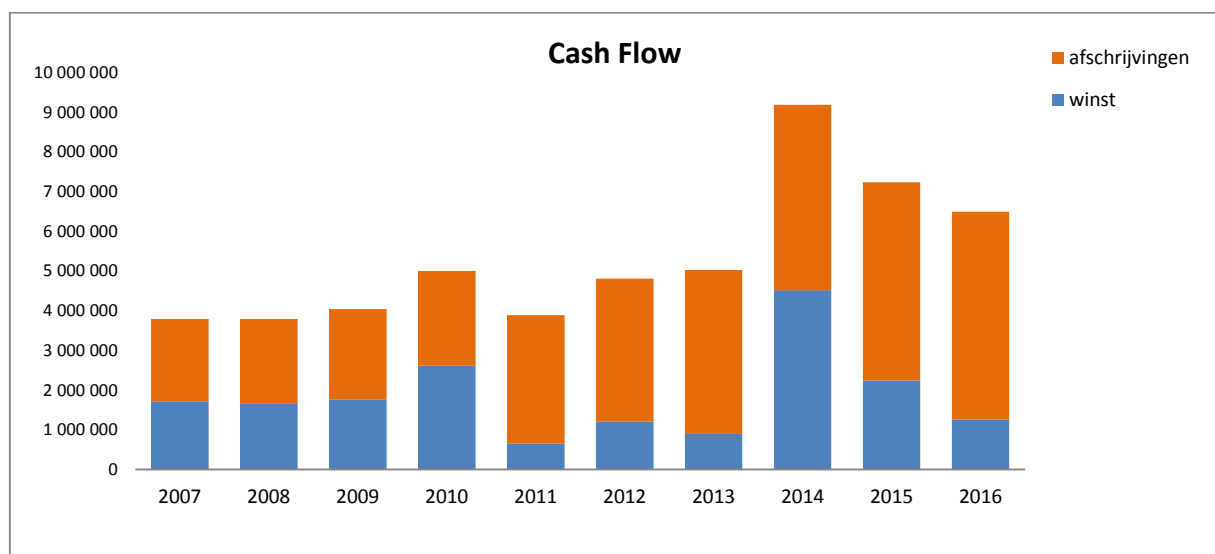
Indien de uitkomst hiervan hoger dan 1 is, wil dat zeggen dat er op korte termijn voldoende 'liquiditeit' is om aan de korte schulden te voldoen. Als de uitkomst lager is dan 1 kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen. Voor het afgelopen boekjaar 2016 kent Vivendo een liquiditeitsratio van 2,16 ten opzichte van 2,66 in 2015.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio laat toe inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Met andere woorden, het laat zien in hoeverre je afhankelijk bent van schuldeisers.

Deze ratio wordt als volgt berekend: Eigen vermogen / Totaal vermogen X 100%

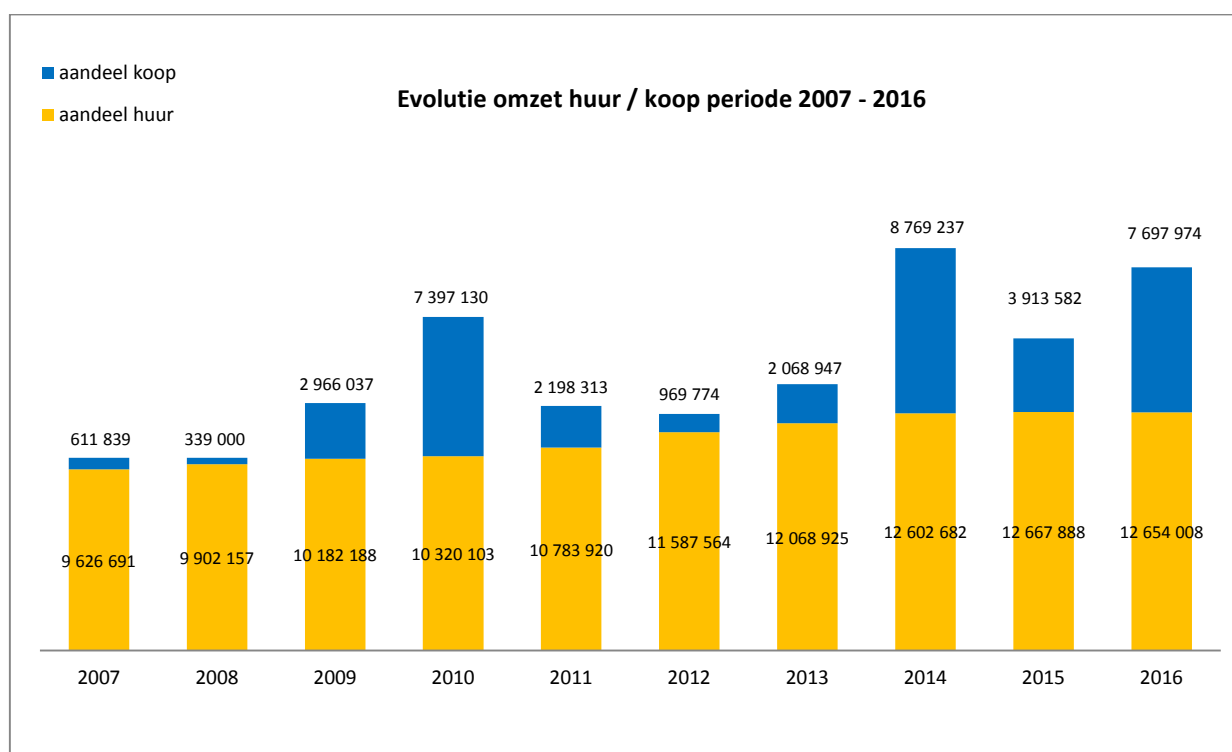
Onder het eigen vermogen verstaan we het bedrag wat je als ondernemer zelf in je onderneming hebt geïnvesteerd. Het geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Om als 'financieel gezond' te worden gezien moet de uitkomst liggen tussen de 25% en de 40%. Voor het afgelopen boekjaar 2016 kent Vivendo een solvabiliteit van 25,90% ten opzichte van 27,19% in 2015.



7.2 RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in euro):

RESULTATENREKENING	31/12/2016	31/12/2015
Omzet	20.351.981,58	16.581.469,88
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	5.473.853,12	3.224.356,96
Diensten en diverse goederen	4.952.704,62	4.320.817,12
Personeelskosten	1.927.714,60	1.936.080,98
Geproduceerde vaste activa	-81.436,96	-55.639,96
Afschrijvingen	5.226.286,40	4.992.020,81
Waardeverminderingen handelsvorderingen	21.265,88	35.788,02
Voorzieningen voor risico's en kosten	228.900,00	83.129,72
Andere bedrijfskosten	1.155.153,99	1.170.804,60
Andere bedrijfsopbrengsten	-972.408,59	-1.493.761,12
Bedrijfsresultaat	2.419.948,52	2.367.872,75
Financieel resultaat	-2.045.182,63	-1.988.179,85
Uitzonderlijk resultaat	814.800,97	1.768.294,64
Regularisatie belastingen	0,00	60,92
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	102.237,71	108.283,39
Belastingen op het resultaat	-34.777,31	-21.374,81
Resultaat van het boekjaar	1.257.027,26	2.234.957,04
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	4.959,25	4.959,25
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	1.261.986,51	2.239.916,29



7.3 RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstsaldo:	(+) 1.261.986,51
A. Te verwerken verliessaldo:	(-)
bestaande uit:	
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)	1.261.986,51
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)	
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)
bestaande uit:	
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)	
- onttrekking aan de reserves (+)	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-) 1.260.929,38
bestaande uit:	
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)	
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)	
- toevoeging aan de overige reserves (-)	1.260.929,38
D. Over te dragen winst/verlies	(-)(+)
F. Uit te keren winst	(-) 1.057,13
bestaande uit:	
- vergoeding van het kapitaal (-)	1.057,13
- tantièmes (-)	
- andere rechthebbenden (-)	

7.4 TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENRECHTERLIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cfr artikel 523 ° 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

7.5 POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De Jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap

7.6 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2016 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden. De onderneming werd niet geconfronteerd met risico's en onzekerheden die een materiële invloed hebben op de resultaten en de financiële positie van de onderneming.

7.7 INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

7.8 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

7.9 KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Er werden geen dergelijke beslissingen genomen door de Raad van Bestuur.

7.10 BIJKANTOREN

Nihil

7.11 VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

7.12 BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

7.13 WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

7.14 MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Wij vragen U de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.



JAARVERSLAG 2016

VIII. JAARREKENING EN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: Vivendo cvba

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Magdalenastraat Nr.: 20 Bus: 1

Postnummer: 8200 Gemeente: Sint-Andries

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Brugge

Internetadres¹: www.vivendo.be

Ondernemingsnummer BE 0406.062.883

DATUM 12 / 05 / 2006 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 JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

goedgekeurd door de algemene vergadering van 12 / 06 / 2017

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2016 tot 31 / 12 / 2016

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2015 tot 31 / 12 / 2015

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~correct~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 49 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

<i>Dirk DE FAUW</i> <i>Manitobalaan 29, 8200 Sint-Andries, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>13/06/2016 - 13/06/2022</i>
<i>Jos DEMAREST</i> <i>Azalealaan 30, 8200 Sint-Michiels, België</i>	<i>Gevolmachtigd bestuurder</i> <i>10/06/2013 - 11/06/2019</i>
<i>Patrick ARNOU</i> <i>Maria Van Bourgondiëlaan 8, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>13/06/2016 - 13/06/2022</i>
<i>Patrick ARNOU</i> <i>Burgemeester J. Lievensstraat 12, 8210 Zedelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>13/06/2016 - 13/06/2022</i>
<i>Monique BOYDENS</i> <i>Sint-Jansstraat 10, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/06/2011 - 12/06/2017</i>
<i>Tom BRAET</i> <i>Zandbergstraat 12, 8750 Wingene, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>13/06/2016 - 13/06/2022</i>
<i>Hilde DECLEER</i> <i>Gentpoortstraat 46, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2014 - 30/11/2016</i>
<i>Guy DEMEESTERE</i> <i>Nachtegalenlaan 4, 8300 Knokke-Heist, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/02/2013 - 12/06/2017</i>
<i>Wim DEMUYT</i> <i>Camersstraat 31, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/02/2013 - 11/06/2018</i>
<i>Sofie DE ROEST</i> <i>Poekevoetweg 7, 8755 Ruislede, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/06/2015 - 14/06/2021</i>
<i>Elsie DE SMEDT</i> <i>Driekoningenstraat 102, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/06/2012 - 11/06/2018</i>
<i>Marjke DESMET</i> <i>Leeuwenkenlaan 4, 8420 De Haan, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/06/2015 - 14/06/2021</i>
<i>Annie D'HOEDT</i> <i>Fazantendreef 4, 8490 Varsenare, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2014 - 08/06/2020</i>
<i>Pascal ENNAERT</i> <i>Houthulststraat 12, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2013 - 11/06/2019</i>
<i>Wilfried HERPOELE</i> <i>Sint-Sebastiaanstraat 1, 8200 Sint-Andries, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/06/2011 - 12/06/2017</i>
<i>Régine JACQUART</i> <i>Goezeputstraat 14, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>13/06/2016 - 13/06/2022</i>
<i>Philip KONINGS</i> <i>Pater Pirelaan 12, 8370 Blankenberge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2013 - 11/06/2019</i>
<i>Stefaan LEUPE</i> <i>Molenmeers 31, 8000 Brugge, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/06/2011 - 12/06/2017</i>

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

<i>Marc MUS</i> <i>Sportsstraat 23, 8340 Damme, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/06/2015 - 08/06/2020</i>
<i>Geert QUINTENS</i> <i>Hoeksam 3, 8377 Zuienkerke, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/06/2011 - 12/06/2017</i>
<i>Erik SNAUWAERT</i> <i>Damse Steenweg 53, 8380 Zeebrugge (Brugge), België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>30/11/2016 - 08/06/2020</i>
<i>Ruben STROBBE</i> <i>Stationsstraat 29, 8730 Beernem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2014 - 08/06/2020</i>
<i>Katrien TALLOEN</i> <i>Terluchtestraat 57, 8020 Waardamme, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/03/2013 - 11/06/2018</i>
<i>Ewald VAN COPPENOLLE</i> <i>Eikenlaan 25, 8200 Sint-Andries, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/06/2015 - 14/06/2021</i>
<i>Annick VANDERSPURT</i> <i>Ruddervoordestraat 14, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/06/2013 - 11/06/2019</i>
<i>Robin VANDERVENNET</i> <i>Aartrijkestraat 25, 8480 Ichtegem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/02/2013 - 11/06/2018</i>
<i>Antoon VANHOUTTEGHEM</i> <i>Westmoere 47, 8490 Jabbeke, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/06/2012 - 11/06/2018</i>
<i>Johan VERSTRAETE</i> <i>Rode Beukendreef 10, 8210 Loppem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/06/2015 - 14/06/2021</i>
<i>Bedrijfsrevisorenkantoor Dujardin BV BVBA</i> <i>Nr.: BE 0446.426.860</i> <i>Kortrijkstraat 145, 8560 Wevelgem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B00179</i>	<i>Commissaris</i> <i>08/06/2015 - 11/06/2018</i>

Vertegenwoordigd door:

Piet Dujardin
(Bedrijfsrevisor)
Kortrijkstraat 145, 8560 Wevelgem, België
Lidmaatschapsnr.: A01240

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)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	213.093.390,23	200.937.112,57
Immateriële vaste activa	6.2	21	11.515,09	13.827,58
Materiële vaste activa	6.3	22/27	213.081.875,14	200.923.284,99
Terreinen en gebouwen		22	178.003.055,68	175.629.730,41
Installaties, machines en uitrusting		23	6.826,22	5.421,43
Meubilair en rollend materieel		24	114.612,88	127.542,43
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	16.018.826,00	15.271.311,73
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	18.938.554,36	9.889.278,99
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	.....	.....
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	.....	.....
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	.....	.....

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	23.545.486,46	20.923.416,63
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	8.709.545,40	8.200.632,46
Vorraden		30/36	8.709.545,40	8.200.632,46
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	8.709.545,40	8.200.632,46
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	206.155,63	510.093,34
Handelsvorderingen		40	100.879,26	92.792,18
Overige vorderingen		41	105.276,37	417.301,16
Geldbeleggingen 6.5.1/6.6		50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	14.287.117,49	11.944.464,20
Overlopende rekeningen 6.6		490/1	342.667,94	268.226,63
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	236.638.876,69	221.860.529,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	61.289.345,02	60.320.503,52
Kapitaal	6.7.1	10	27.194,52	27.178,89
Geplaatst kapitaal		100	104.375,00	104.312,50
Niet-opgevraagd kapitaal		101	77.180,48	77.133,61
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	51.014.216,72	49.844.624,19
Wettelijke reserve		130	11.607,43	11.607,43
Onbeschikbare reserves		131	42.799.863,04	41.538.933,66
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	42.799.863,04	41.538.933,66
Belastingvrije reserves		132	8.202.746,25	8.294.083,10
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)	(+)(-)	14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	10.247.933,78	10.448.700,44
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.304.782,25	4.091.742,36
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.584.000,00	3.355.100,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	3.584.000,00	3.355.100,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	720.782,25	736.642,36

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	171.044.749,42	157.448.283,32
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	159.943.426,93	149.430.878,81
Financiële schulden		170/4	158.257.543,13	147.798.422,46
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	157.684.094,91	147.131.260,07
Overige leningen		174	573.448,22	667.162,39
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	1.685.883,80	1.632.456,35
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	10.893.492,17	7.853.166,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	4.047.069,41	3.545.405,89
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	4.465.289,94	2.784.785,07
Leveranciers		440/4	4.465.289,94	2.784.785,07
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	690.890,40	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.371.657,28	1.223.953,39
Belastingen		450/3	1.132.993,53	961.908,52
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	238.663,75	262.044,87
Overige schulden		47/48	318.585,14	299.022,28
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	207.830,32	164.237,88
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	236.638.876,69	221.860.529,20

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	22.234.310,11	19.899.946,67
Omzet	6.10	70	20.351.981,58	16.581.469,88
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	-----	-----
Geproduceerde vaste activa		72	81.436,96	55.639,96
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	972.408,59	1.493.761,12
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	828.482,98	1.769.075,71
Bedrijfskosten		60/66A	18.999.560,62	15.763.779,28
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	5.473.853,12	3.224.356,96
Aankopen		600/8	5.982.766,06	5.206.762,48
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-508.912,94	-1.982.405,52
Diensten en diverse goederen		61	4.952.704,62	4.320.817,12
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	1.927.714,60	1.936.080,98
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	5.226.286,40	4.992.020,81
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	21.265,88	35.788,02
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	228.900,00	83.129,72
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.155.153,99	1.170.804,60
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	-----	-----
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	13.682,01	781,07
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	3.234.749,49	4.136.167,39

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	737.398,06	636.683,76
Recurrente financiële opbrengsten		75	737.398,06	636.683,76
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	838,04	1.776,57
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	736.560,02	634.907,19
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	2.782.580,69	2.624.863,61
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.782.580,69	2.624.863,61
Kosten van schulden		650	2.782.459,18	2.624.765,65
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	121,51	97,96
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	1.189.566,86	2.147.987,54
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	102.237,71	108.283,39
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	34.777,31	21.313,89
Belastingen		670/3	34.777,31	21.374,81
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	60,92
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.257.027,26	2.234.957,04
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	4.959,25	4.959,25
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	1.261.986,51	2.239.916,29

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	1.261.986,51	2.239.916,29
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	1.261.986,51	2.239.916,29
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	1.260.929,38	2.238.859,79
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	1.260.929,38	2.238.859,79
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7	1.057,13	1.056,50
Vergoeding van het kapitaal	694	1.057,13	1.056,50
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	22.804,01
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	1.150,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8042	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	23.954,01	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	8.976,43
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	3.462,49	
Teruggenomen	8082	.....
Verworven van derden	8092	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8112	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)(-)	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	12.438,92	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	11.515,09	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	229.783.859,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.855.052,18	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	346.604,60	
Overboekingen van een post naar een andere	8181	5.935.361,62	
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	237.227.668,75	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8241	.....
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	54.154.129,14
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	5.193.296,41	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	122.812,48	
Overgeboekt van een post naar een andere	8311	.....
.....(+)/(-)			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	59.224.613,07	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	178.003.055,68	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	42.819,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	2.991,60	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	45.811,27	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	37.398,24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.586,81	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	38.985,05	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	6.826,22	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	548.101,72
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	15.011,14	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8183(+)/(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	563.112,86	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8243(+)/(-)	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	420.559,29
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	27.940,69	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8313(+)/(-)	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	448.499,98	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	114.612,88	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	15.271.311,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	488.526,29	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	19.065,60	
Overboekingen van een post naar een andere(+)(-)	8185	278.053,58	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	16.018.826,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....
Verworven van derden	8225	.....
Afgeboekt	8235	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)(-)	8245	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	.....
Teruggenomen	8285	.....
Verworven van derden	8295	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)(-)	8315	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	16.018.826,00	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	9.889.278,99
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	15.267.943,51	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	5.252,94	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-6.213.415,20	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	18.938.554,36	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....
Verworven van derden	8226	.....
Afgeboekt	8236	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....
Teruggenomen	8286	.....
Verworven van derden	8296	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	18.938.554,36	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51	.....	.....
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken	8683	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
<i>Fee verstrekte hypothecaire kredieten 2016</i>	207.000,00
<i>Subsidies FS3 leningen Vmsw - huuractiviteit - afl.fase</i>	135.207,94
<i>Verkregen opbrengsten</i>	460,00
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN HET KAPITAAL			
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	104.312,50
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	(100)	104.375,00	
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
<i>Snauwaert Erik</i>		62,50	5
.....	
.....	
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
<i>Aandelen op naam</i>		104.375,00	8.350
.....	
.....	
<i>Aandelen op naam</i>	8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<i>Gedematerialiseerde aandelen</i>	8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	77.180,48	xxxxxxxxxxxxxxxx
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<i>Aandeelhouders die nog moeten volstorten</i>			
<i>Diverse aandeelhouders</i>		77.180,48	0,00
.....	
.....	
Eigen aandelen			
Gehouden door de vennootschap zelf			
Kapitaalbedrag	8721	.....	.....
Aantal aandelen	8722	.....	.....
Gehouden door haar dochters			
Kapitaalbedrag	8731	.....	.....
Aantal aandelen	8732	.....	.....
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen			
Als gevolg van de uitoefening van conversierechten			
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	.....	.....
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8741	.....	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	.....	.....
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten			
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	.....	.....
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8746	.....	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	.....	.....
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	8751	.....	.....

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen 8761

Daaraan verbonden stemrecht 8762

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf 8771

Aantal aandelen gehouden door haar dochters 8781

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	4.028.317,74
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	3.934.603,57
Overige leningen	8851	93.714,17
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	18.751,67
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	4.047.069,41
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	23.436.103,54
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	22.862.655,32
Overige leningen	8852	573.448,22
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar ..	8912	23.436.103,54
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	134.821.439,59
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	134.821.439,59
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	1.685.883,80
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	136.507.323,39

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
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	.....
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	.....
Overige leningen	8972	.....
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	.....
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
Vervallen belastingenschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingenschulden	9073	1.132.993,53
Geraamde belastingenschulden	450	.....
Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/0 van de passiva)		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	238.663,75

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
<i>Toe te rekenen rente annuïteit Domus Flandria</i>	41.647,61
<i>Toe te rekenen intresten op leningen Vmsw</i>	158.259,66
<i>Andere toe te rekenen kosten</i>	7.923,05
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	575.003,61	952.883,93
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	30	30
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	27,8	27,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	45.189	45.011
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.361.336,65	1.349.189,46
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	375.635,04	379.638,73
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	131.552,46	152.212,05
Andere personeelskosten	623	59.190,45	55.040,74
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	21.265,88	35.788,02
Teruggenomen	9113	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	1.493.115,51	934.509,30
Bestedingen en terugnemingen	9116	1.264.215,51	851.379,58
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.107.431,68	1.098.709,66
Andere	641/8	47.722,31	72.094,94
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,2	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	342	.....
Kosten voor de onderneming	617	11.735,34	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	200.766,66	312.185,91
Interestsubsidies	9126	530.919,39	319.528,27
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Moratoire intresten op belastingsteruggave		298,45	190,15
Aanbrengpremies huurwaarborgen geplaatst bij VMSW		2.847,99	3.002,86
Intresten op diverse vorderingen		10,09	0,00
Subsidie FS3-leningen - aflossingsfase		1.717,44	0,00
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	46.214,73	51.500,07
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Overige financiële kosten		121,51	97,96
..... (+)/(-)			
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	828.482,98	1.769.075,71
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	828.482,98	1.769.075,71
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	828.425,17	1.767.462,67
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	57,81	1.613,04
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	13.682,01	781,07
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	13.682,01	781,07
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	13.682,01	781,07
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten(-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	34.774,85
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	42.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	7.225,15
Geraamde belastingssupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	2,46
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	2,46
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
<i>Verworpen uitgaven</i>	(+)(-)	73.333,12
<i>Belastbare voorzieningen</i>	(+)(-)	228.900,00
<i>Notionele intrestaftrek</i>	(+)(-)	-564.050,12
<i>Onderschating van het actief</i>	(+)(-)	-152.287,65
<i>Vrijgestelde meerwaarden op gronden</i>	(+)(-)	-178.561,90
<i>Autokosten ten belope van een gedeelte van het VVA</i>	(+)(-)	-474,26

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

	Boekjaar
.....
.....
.....
.....

Bronnen van belastinglatenties

	Codes	Boekjaar
Actieve latencies	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	.....
Andere actieve latencies .....		.....
.....	
.....	
Passieve latencies	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latencies .....		.....
.....	
.....	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	25.712,47	43.736,47
Door de onderneming	9146	491.215,01	252.644,27
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	360.013,28	362.638,04

Nr. BE 0406.062.883

VOL 6.13

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Roerende voorheffing	9148	95,31	95,15

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	.....
Bedrag van de inschrijving	9171	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
<i>Uit te voeren werken in contractueel vastgelegde overeenkomsten met aannemers</i>		18.838.986,67
.....	
.....	
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....	
.....	
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....	
.....	
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

Codes	Boekjaar
9220

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
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	.....
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	28.798,34
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.000,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

1. BEGINSSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de jaarrekening van de ondernemingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het voorafgaande boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten, die aan een vorig

boekjaar worden toegerekend.

2. BIJZONDERE REGELS

Immateriele vaste activa:

De immateriele vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 20% lineair.

Materiele vaste activa:

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

1) Conform het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 mogen woningen gebouwd en verhuurd voor 1997 niet langer progressief

afgeschreven worden. De resterende boekwaarde per 31.12.2010 wordt lineair afgeschreven over de resterende oorspronkelijke

termijn van 66 jaar.

2) De gebouwde woningen vanaf 1997 tot en met 2010 worden afgeschreven over 50 jaar. Woningen vanaf 2011 worden over 33 jaar afgeschreven.

2bis) Aangekochte bestaande woningen worden afgeschreven over 33 jaar.

3) De garages, autoboxen en bergplaatsen worden afgeschreven over 66 jaar. Vanaf 2011 worden deze over 33 jaar afgeschreven.

4) De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven over 30 jaar voor gietijzeren ketels en over 15 jaar

voor gaswandketels en in plaatstaal en dit voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

5) Liften worden afgeschreven over 30 jaar voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

6) Meubilair wordt afgeschreven aan 5 % , 10 % of 20 % lineair naargelang de aard.

7) Materieel en machines worden afgeschreven aan 5 % , 10% of 20% lineair naargelang de aard.

8) Rollend materieel wordt afgeschreven aan 20% lineair.

9) Waterverwarmers, fornuizen, koelkasten, ventilatoren, radiatoren, zonneblinden, dampkappen, vuilniscomprimator

worden afgeschreven aan 10 % lineair en voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

10) Renovatiewerken die een comfortverbetering en/of lagere verbruikskosten voor de gebruiker tot gevolg hebben worden afgeschreven over 15 of 33 jaar.

De materiele vaste activa worden geactiveerd tegen de aanschaffingswaarde, te weten:

- de aankoopprijs in geval van aankoop
- de kostprijs in geval van onttrekking of van werken voor eigen rekening

- de inbrengwaarde voor ingebrachte activa.

De Raad van Bestuur beslist of de bijkomende kosten al dan niet mee geactiveerd worden.

Vorraden:

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de fifo-methode.

Vorderingen:

De vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Indien de betaling op de vervaldag onzeker is, worden de nodige waardeverminderingen toegepast.

Kapitaalsubsidie:

Op het passief van de balans wordt het bedrag van de toegekende kapitaalsubsidie opgenomen.

Dit bedrag wordt in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop de subsidie

betrekking heeft.

Schulden:

De schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen:

Op de overlopende rekeningen van het actief worden de over te dragen kosten (pro rata van kosten die ten laste van

de volgende boekjaren vallen) en de verworven opbrengsten (pro rata van opbrengsten met betrekking tot het

verstreken boekjaar) geboekt.

Op de overlopende rekeningen van het passief worden de toe te rekenen kosten (pro rata van de kosten met betrekking

tot het verstreken boekjaar) en de over te dragen opbrengsten geboekt.

Voorzieningen voor risico's en kosten:

De provisie groot onderhoud en herstellingen betreft de provisie voor toekomstige onderhoudswerken aan het gehele patrimonium van de cvba Vivendo over de

komende 5 jaar en wordt opgezet voor onderhoudswerken die > 2.500 EUR.

De provisie bedraagt 1,40% van de totale aanschaffingswaarde op einde boekjaar van het patrimonium geboekt op de rubrieken 22,25 en 27.

Jaarlijks dient de provisie aldus teruggenomen te worden met de effectieve onderhoudskosten > 2.500 EUR en terug opgebouwd te worden zodoende dat de

provisie 1,40% bedraagt van de totale AW van de desbetreffende rubrieken op jaareinde.

Het percentage dient na 5 jaar geherevalueerd te worden.

In het boekjaar 2016 werden er geen kapitaalsubsidies toegekend. Er werden in dit boekjaar geen kapitaalsubsidies ontvangen.

Voor de vertrokken huurders worden alle achterstallen per 30 juni van het af te sluiten boekjaar per 31 december dubieus geboekt. Er wordt tevens een waardevermindering aangelegd van 100%.

Achterstallen van zittende huurders wiens dossier zich per 31 december van het af te sluiten boekjaar bij een raadsman bevindt, worden dubieus geboekt.

Voor deze achterstallen wordt een waardevermindering aangelegd van 50%.

De liquide middelen omvatten voor 1.592.490,60 eur aan huurwaarborgen dewelke niet onmiddellijk opvraagbaar zijn.

Verduidelijking van rubriek toelichting 6.3.5 'Overige Materiële vaste activa' (toestand per 31-12-2016)

De uitsplitsing van de nettoboekwaarde kan als volgt worden voorgesteld:

- Volle eigendom en opstallen: € 14.961.100,14
- In onverdeeldheid: € 1.057.725,86

Door de fusie in 2006 met de maatschappij van Haard en Kouter worden de door hen toegepaste waarderingsregels overgenomen en toegepast voor dit deel van het patrimonium.

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

Zie volgende pagina.

VIVENDO
 C.V.B.A met sociaal oogmerk.
 Magdalenastraat 20 bus 1
 8200 SINT-ANDRIES (BRUGGE)
 Reg. BV Brugge nr 8
 Nationaal nummer: 406.062.883

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING VAN 12 juni 2017

Wij hebben de eer U, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2016.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Deze commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):

(bedragen in eenheden)

	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVA		
Vaste activa	213.093.390,23	200.937.112,57
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	23.545.486,46	20.923.416,63
TOTAAL DER ACTIVA	236.638.876,69	221.860.529,20
PASSIVA		
Eigen vermogen	61.289.345,02	60.320.503,52
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	4.304.782,25	4.091.742,36
Schulden > 1 j	159.943.426,93	149.430.878,81
Schulden <= 1 j	10.893.492,17	7.853.166,63
Overlopende rekeningen	207.830,32	164.237,88
TOTAAL DER PASSIVA	236.638.876,69	221.860.529,20

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2016	2015
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	2,16	2,66
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	25,90%	27,19%

RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)

RESULTATENREKENING	31/12/2016	31/12/2015
Omzet	20.351.981,58	16.581.469,88
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	5.473.853,12	3.224.356,98
Diensten en diverse goederen	4.952.704,62	4.320.817,12
Personeelskosten	1.927.714,60	1.936.080,98
Geproduceerde vaste activa	-81.436,96	-55.639,96
Afschrijvingen	5.226.286,40	4.992.020,81
Waardeverminderingen handelsvorderingen	21.265,88	35.788,02
Voorzieningen voor risico's en kosten	228.900,00	83.129,72
Andere bedrijfskosten	1.155.153,99	1.170.804,60
Andere bedrijfsopbrengsten	-972.408,59	-1.493.761,12
Bedrijfsresultaat	2.419.948,52	2.367.872,75
Financieel resultaat	-2.045.182,63	-1.988.179,85
Uitzonderlijk resultaat	814.800,97	1.768.294,64
Regularisatie belastingen	0,00	60,92
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	102.237,71	108.283,39
Belastingen op het resultaat	-34.777,31	-21.374,81
Resultaat van het boekjaar	1.257.027,26	2.234.957,04
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	4.959,25	4.959,25
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	1.261.986,51	2.239.916,29

RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstsaldo:	(+)	1.261.986,51
A. Te verwerken verliessaldo:	(-)	
bestaande uit:		
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)		1.261.986,51
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)	
bestaande uit:		
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)		
- onttrekking aan de reserves (+)		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)	1.260.929,38
bestaande uit:		
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)		
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)		
- toevoeging aan de overige reserves (-)		1.260.929,38
D. Over te dragen winst/verlies	(-)(+)	
F. Uit te keren winst	(-)	1.057,13

bestaande uit:

- vergoeding van het kapitaal (-) 1.057,13
- tantièmes (-)
- andere rechthebbenden (-)

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENSRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cfr artikel 523 ° 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2016 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

De onderneming werd niet geconfronteerd met risico's en onzekerheden die een materiële invloed hebben op de resultaten en de financiële positie van de onderneming.

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Geen dergelijke beslissingen genomen door raad van bestuur.

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Wij vragen U de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Tot slot danken wij allen, die zich in het voorbije boekjaar hebben ingezet voor de werking van de onderneming.

Te Brugge, op 26 april 2017
De Raad van Bestuur



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP CVBA MET SOCIAAL OOGMERK VIVENDO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap **CVBA MET SOCIAAL OOGMERK VIVENDO** over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 236.638.876,69 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.257.027,26.

Verantwoordelijkheid 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 het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diers inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de



redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap CVBA MET SOCIAAL OOGMERK VIVENDO per 31 december 2016, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Overige aangelegenheid

Wij verwijzen naar de toelichting VOL 6.19 waarin is opgenomen dat de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken bepaald wordt op basis van een vast percentage van 1,40% berekend op de totale aanschaffingswaarde op einde boekjaar van het patrimonium geboekt in de rubrieken 22, 25 en 27. Wij wensen hierbij de aandacht te vestigen op de artikelen 25 tot 27 van de bijlage 1 bij het MB van 29 oktober 2010 waar bepaald is dat voormelde voorziening dient aangelegd op basis van een geactualiseerde planning.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste



- inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
 - 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.

Wevelgem, 28 april 2017



BV BVBA Bedrijfsrevisorenkantoor Dujardin

Vertegenwoordigd ex ultimo door Piet Dujardin, bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339 124 200

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	21,9	14,2	7,7
Deeltijds	1002	8,3	3,0	5,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	27,8	16,4	11,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	35.633	23.480	12.153
Deeltijds	1012	9.556	3.306	6.250
Totaal	1013	45.189	26.786	18.403
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.512.574,79	996.635,53	515.939,26
Deeltijds	1022	415.139,81	143.622,04	271.517,77
Totaal	1023	1.927.714,60	1.140.257,57	787.457,03
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	27,2	16,1	11,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	45.011	26.591	18.420
Personeelskosten	1023	1.936.080,98	1.179.203,21	756.877,77
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	21	9	27,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	21	9	27,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	14	3	16,1
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	9	2	10,3
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4	.....	4,0
universitair onderwijs	1203	1	1	1,8
Vrouwen	121	7	6	11,3
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	2	4	4,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	2	5,6
universitair onderwijs	1213	1	.....	1,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	18	7	23,1
Arbeiders	132	3	2	4,3
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,2	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	342	.....
Kosten voor de onderneming	152	11.735,34	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	3	.....	3,0
210	2	.....	2,0
211	1	.....	1,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3	.....	3,0
310	2	.....	2,0
311	1	.....	1,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	.....	1,0
341	1	.....	1,0
342	.....	.....	.....
343	1	.....	1,0
350	.....	.....	.....

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	14	5811	11
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	185	5812	89
Nettokosten voor de onderneming	5803	8.213,94	5813	3.040,71
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	6.506,12	58131	1.907,09
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.707,82	58132	1.133,62
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	.....



JAARVERSLAG 2016

IX. DETAIL JAARREKENING

2016

2015

BALANS**ACTIVA****VASTE ACTIVA (20/28)****213 093 390,23****200 937 112,57**II. Immateriële vaste activa: (21)**11 515,09****13 827,58**Software licenties
- afschrijvingen23 954,01
-12 438,92
11 515,0922 804,01
-8 976,43
13 827,58III. Materiële vaste activa: (22/27)**213 081 875,14****200 923 284,99**A. Terreinen en gebouwen:178 003 055,68175 629 730,41(220) Terreinen
(2201) Bebouwde gronden
(2210/2211) Gebouwen
(2212) Garages en bergplaatsen
(2213) Administratieve gebouwen
(2214) Installaties CV en liften1 398 771,37
21 041 722,84
206 043 579,73
1 337 226,47
986 774,85
6 181 567,91615 360,39
20 606 215,41
199 832 337,77
1 319 726,47
986 774,85
6 185 419,08(2215) Woninguitrusting

238 025,52

238 025,52

CV
liften
waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.5 260 567,97
920 999,94
36 519,53
434,98
201 071,01CV
liften
waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.5 264 419,14
920 999,94
36 519,53
434,98
201 071,01**237 227 668,69****229 783 859,49**MIN afschrijvingen:Gebouwen
Garages / bergplaatsen
Admin. Gebouwen
Installaties CV en liften53 623 558,76
711 480,50
126 404,39
4 511 456,6948 715 759,87
694 145,32
93 512,79
4 403 958,12

Woninguitrusting

207 214,20

202 254,51

CV
liften
Waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.3 793 755,40
717 701,29
35 194,41
434,98
171 584,81CV
liften
Waterverwarmers
Fornuizen
Zonneblinden e.a.3 698 072,85
705 885,27
34 196,52
434,98
167 623,01Waardevermind. Aange-
kochte bebouwde grond44 498,47
59 224 613,0144 498,47
54 154 129,08

	2016			2015		
Aanschaffingswaarde	237 227 668,69			229 783 859,49		
Afschrijvingen	-59 224 613,01			-54 154 129,08		
<u>Boekwaarde einde boekjaar</u>	<u>178 003 055,68</u>			<u>175 629 730,41</u>		
<u>B. Installaties, machines en uitrusting: (23)</u>	<u>6 826,22</u>			<u>5 421,43</u>		
(231) Machines en materieel	45 811,27			42 819,67		
- afschrijvingen	-38 985,05			-37 398,24		
	6 826,22			5 421,43		
<u>C. Meubilair - rollend materieel: (24)</u>	<u>114 612,88</u>			<u>127 542,43</u>		
	<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>	<u>Aansch.waarde</u>	<u>- Afschrijvingen</u>	<u>Boekwaarde</u>
Meubilair	252 142,84	176 121,74	76 021,10	247 619,70	167 589,98	80 029,72
Kantoomaterieel	89 356,21	85 942,39	3 413,82	89 356,21	84 637,95	4 718,26
Informaticamaterieel	176 707,58	143 316,94	33 390,64	166 219,58	131 001,31	35 218,27
Rollend Materieel	44 588,83	42 801,51	1 787,32	44 588,83	37 012,65	7 576,18
Ander Materieel	317,35	317,35	0,00	317,35	317,35	0,00
	563 112,81	448 499,93	114 612,88	548 101,67	420 559,24	127 542,43
<u>E. Overige materiële vaste activa: (26)</u>	<u>16 018 826,00</u>			<u>15 271 311,73</u>		
<u>Beernem:</u>	(1193) - Gronden Beernem - Sint-Joris - Galgeveld	1 021 456,68		1 021 456,68		
	(1287) - Gronden Beernem - Bloemendaele - Elzenbosselke (3.087m²)	404 766,00			0,00	
	(1141) - Gronden Oedelem - Den Akker	1 913 032,99		1 880 611,31		
	(1132) - Gronden Oedelem - Haverbilken	340 948,68		340 948,68		
<u>Brugge:</u>	(1181) - Gronden Brugge-Oostmeers 21	150 591,26		150 591,26		
	Gronden Koolkerke - Zagersweg	165 032,14		164 801,01		
	(1210) - Gronden Koolkerke - Gemene Weidestraat	485 168,55		485 168,55		
	Gronden Sint-Andries - Dennenhof 2HA47A78CA81DM2	142 354,74		158 329,74		
	Gronden Sint-Andries - Dennenhof Ocmw (gemeenschapp.grond)	7 987,50			0,00	
	Gronden Sint-Andries - Hermitage	61 815,70		60 039,42		
	Gronden Sint-Andries - Lange Molenstraat 150HA22A35CA	239 159,37		239 159,37		
	(1234) - Gronden Sint-Andries - Lange Molenstraat 1601m²	407 557,59		407 557,59		
	Gronden Sint-Andries - Van Leeg Tot Zand 25A97CA	137 703,75		135 168,81		
	Gronden Sint-Kruis (landbouwgrond)	1 432,06		1 432,06		
	(1240) - Gronden Sint-Kruis - Boomkwekersstraat - restgrond	53 629,86		36 036,61		
	Gronden Sint-Michiels	241 609,47		241 609,47		
	(1122) - Gronden Sint-Pieters (in onverdeeldheid)	1 049 738,36		1 049 738,36		
<u>Damme:</u>	(1148) - Gronden Moerkerke-Halvemaanstraat	84 447,55		84 221,28		
	(1131) - Gronden Sijsele - Stakendijke aanleunflats (30a43ca)	214 309,11		214 144,55		
	(1188) - Gronden Sijsele - Spermalieweg (4.225m²)	421 861,08			0,00	
<u>Ichtegem:</u>	Gronden Eemegem-W.Elsschotstraat (Akkerbeek)	385 487,05		385 487,05		
<u>Jabbeke:</u>	(1155) - Gronden Jabbeke-Hoek Vedastusstraat-Lanestraat 11A23CA		0,00	126 712,42		
	Gronden Jabbeke - Koornblomme	62 145,20		62 145,20		
<u>Knokke:</u>	Gronden Knokke-Heist - Ramskapelle 2HA 34A 92CA	315 502,20		315 502,20		
	(1260) - Gronden Knokke-Heist - Breed Veertien (4979m²)	109 783,02		109 783,02		

	2016	2015
<u>Oostkamp:</u> Gronden Oostkamp E,F 5HA 40A	905 797,67	908 888,27
Gronden Oostkamp - Nieuwenhove	133 507,31	133 229,01
(1214) - Gronden Oostkamp - Waterstraat - Andreas Vesaliusstraat	545,87	545,87
Gronden Oostkamp-Waterstraat B 2A 75CA	9 420,96	9 420,96
(1169) - Gronden Ruddervoorde - Hazelbeekstraat 12hw 53A 48CA	87 713,64	87 713,64
<u>Torhout</u> (1236) - Gronden Wijnendale - Guldensporenlaan - 1464m²	165 948,89	165 340,00
(1285) - Gronden Winendale - Camiel Meysmanstraat (19.869,57m²)	798 024,89	797 706,33
<u>Zedelgem:</u> (1005) - Gronden Aartrijke - St.-Aarmoutstraat	912 270,04	912 270,04
(1208) - Gronden Aartrijke - Aartrijksestraat 3A65CA50DM+3A44CA30DM	154 197,08	154 197,08
(1271) - Gronden Aartrijke - Ossebilkstraat (38.383,59m²)	2 777 152,84	2 774 928,99
(1187) - Gronden Veldegem-Halfuurdreef	438 053,55	438 053,55
(1221) - Gronden Veldegem - Bezembindersstraat	739 293,09	739 293,09
Gronden Zedelgem-De Linde	72 828,44	72 828,44
<u>Wingene:</u> (1203) - Gronden Zwevezele - Bruggestraat	113 379,24	113 079,24
(1274) - Gronden Zwevezele - De Hille (2 loten)	119 752,58	119 752,58
(1217) - Gronden Zwevezele - Tramstraat (667m²)	173 420,00	173 420,00
<u>F. Activa in aanbouw. (27)</u>	<u>18 938 554,36</u>	<u>9 889 278,99</u>
27001 - 7 Vaste activa in aanbouw of aankoop	<u>2 667,40</u>	<u>1 621,60</u>
<u>Brugge</u> (1124) - Assebroek - Sint-Trudo	92,40	0,00
(1141) - Oedelem - Den Akker	0,00	0,00
<u>Damme:</u> (1266) - Moerkerke - Vissersweg /Legeweg (grond/pandenbeleid)	0,00	0,00
<u>Jabbeke:</u> (1219) - L&L - Oudenburgweg - Varsenare	1 161,60	1 161,60
<u>Oostkamp</u> Oostkamp - Fabiolalaan	460,00	460,00
<u>Zedelgem:</u> Aartrijke - Kan.Davidstraat 11 (werderinkoop huurwoning)	953,40	0,00
2701 Gebouwen in aanbouw	<u>14 667 339,38</u>	<u>8 921 315,21</u>
<u>Beernem:</u> (1151) - Beernem (Berenheem) Rollebaan 13-15	2 011 073,34	493 116,46
(1281) - Beernem - Reigerlococomplex	779 207,23	778 874,48
(1141) - Oedelem - den Akker - 49w.	7 171,67	6 559,41
(1193) - Sint-Joris - Galgeveld - 11kw + 20kw	23 828,13	18 119,55
(1202) - Beernem - WVI Bloemendaele - 9hw	333,37	0,00
<u>Brugge:</u> (1147) - Brugge - centrum - Hoefijzerlaan / Neststraat - 11 HW (A)	579 029,88	576 196,60
(1202) - Brugge - centrum - Peterseliestraat - Militair hospitaal	46 778,30	11 446,30
(1139) - Brugge - Assebroek - Van Hammestraat	661,31	0,00
(1152) - Brugge - Koolkerke - Zagersweg	92 094,92	73 360,94
(1234) - Sint-Andries - Lange Molenstraat - 9 HW	53 537,34	47 672,75
(1160) - Sint-Andries - Van Leeg tot Zand - 10 HW	23 575,27	23 575,27
(1085) - Sint-Kruis - B.B. 10 à 12 w.	24 895,98	23 097,64
(1233) - Sint-Michiels - De Lijster - 68app. + ondergrondse garages (48hw+20kw)	148 615,30	91 682,40
(1196) - Sint-Michiels - Stokveldewijk - 38w. (28hw+10kw)	248 851,55	256 824,32
(1149)+(1196) - Sint-Michiels - Stockveldewijk 21kw(A).+38W (28hw+10kw)	47 048,93	43 237,91
(1100) - Sint-Michiels - Veeweide 6w.	8 373,28	2 782,88
(1122) - Sint-Pieters - Sint-Pietersmolenwijk	13 109,26	11 729,28
(1176) - Zeebrugge - Sint-Donaasstraat - 11HW	0,00	1 160 901,60
<u>Damme:</u> (1148) - Moerkerke - Halve Maanstraat (huur/koop)	1 983 514,97	1 080 427,59
(1188) - Sijsele - Spermalie - 9kw / 16hw	93 164,40	73 452,05

	2016	2015
<u>Ichtegem:</u> (1039) - Eernegem - Sint-Annawijk sloop 26 HW - bouw 40hw	4 122 918,09	650 646,46
<u>Jabbeke:</u> (1206) - Koornblomme Fase II 12hw	29 098,09	24 076,29
(1272) - Varsenare - Ter Hauwestraat - 18w (A)	984 715,01	0,00
(1155) - Zerkegem - Vedastusstraat/Lanestraat - 3 duowoningen	0,00	977 751,72
<u>Oostkamp:</u> (1169) - Ruddervoorde - Hazelbeekstraat - 15hw.	19 914,84	6 372,63
(1289) - Oostkamp - Nieuwenhove 101w. Sloop + nieuwbouw	4 046,74	0,00
<u>Ruiselede:</u> (1283) - Ruiselede - Krasnikstraat 5 woningen	0,00	763 879,73
(1278) - Ruiselede - Toekomstlaan - vervangbouw 8w	32 953,89	11 116,87
<u>Torhout:</u> (1182) - Torhout - Beerstraat 24	201 392,34	201 392,34
<u>Zedelgem:</u> (1277) - Aartrijke - OC Engelbewaarder - fase 1 - 4 assiststudio's	52 011,85	32 389,33
(1005) - Aartrijke - Sint Aarnoutstr./Sportlaan - 30 HW + 16 KW	28 565,66	28 565,66
(1187) - Veldegem - Halfuurdreef	117 540,64	18 159,13
(1263) - Veldegem - 29hw+8kw (A)	59 077,99	59 077,99
(1264) - Veldegem - 13 hw + 29kw	11 822,42	11 822,42
(1259) - Zedelgem - 't Groenhof - vervangingsbouw OVD	8 382,10	6 022,60
(1226) - Zedelgem - Magerhillestraat - 7hw	686 187,38	35 184,79
(1108) - Zedelgem - de Varens	6 969,60	6 969,60
(1291) - Zedelgem - De Linde II (vervangingsbouw)	3 500,00	0,00
(1292) - De Linde - nieuw app.gebouw achter Gentweg	3 672,59	0,00
<u>Wingene:</u> (1203) - Zwevezele - Hommelstraat - laatste fase 8 HW	972 308,48	212 921,58
- (1282) - Zwevezele - Schoolstraat 10	1 132 801,84	1 101 908,64
(1293) - Zwevezele - Waldreef (vervangingsbouw)	156,16	0,00
(1254) - Zwevezele - Waldreef - xx woningen	4 439,24	0,00
276	<u>4 268 547,58</u>	<u>966 342,18</u>
<u>Beernem:</u> (5145) - Berkenstraat 38/40/42/46/54/58	0,00	14 243,80
(5146) - Berkenstraat 1	0,00	1 292,85
(5173) - Beernem - Cipressenstraat / Populierenstraat	0,00	24 291,76
(5232) - Beernem - Cipressenstraat 3	2 226,37	0,00
(5176) - Beernem - Berkenstraat + Zedelgem - diverse adressen	269 816,41	0,00
(5202) - Beernem - Populierenstraat - Balustrades	411,40	0,00
(5206) - Beernem - Olmenstraat/Lindestraat - platte daken	2 877,38	0,00
(5208) - Beernem - Elzenstraat 12 . Berkenstraat 52	23 570,78	0,00
(5220) - Beernem - Tuinwijk 28	217,80	0,00
<u>Brugge:</u> (1242) - Centrum - Zilverpand - renovatie gebouwschil	1 082 580,07	27 074,23
(5162) - Centrum - Zilverpand - Volledige renovatie - 4 verschillende loten	6 194,84	781,23
(5196) - Assebroek - Blekkaard/Meidoorn/Voorslag	10 329,05	0,00
(5143) - Koolkerke - Oude Zwinstraat / Vaartbekeweg	0,00	98 130,68
(5179) - Koolkerke - Oude Zwinstraat - gevelrenovatie	4 928,98	0,00
(5056) - Sint-Andries - Eigen Heerd 1/37/39	0,00	334 427,30
(5025) - Sint-Andries - Ter Lindehof 1 - 32 - interne renovatie duplexen	0,00	16 272,96
(5026) - Sint-Andries - Ter Lindehof 11 duplexen - volledige renovatie	455 374,19	0,00
(5027) - Sint-Andries - Ter Lindehof 11 duplexen fase 3 - volledige renovatie	470,97	0,00
(5175) - Sint-Andries - Ter Lindehof - 13 woningen - volledige renovatie	205 321,74	38 268,77
(1218) - Sint-Michiels - Bloemappartementen renovatie	0,00	26 452,36
(5118) - Sint-Michiels - Stokveldewijk - gebouwschil	68 887,92	32 881,19
(1255) - Bloemappartementen - volledige renovatie	38 020,59	0,00
(5190) - Sint-Michiels - Rijselsestraat 235/0102 - volledige renovatie	0,00	5 009,62
(5065) - Sint-Pieters - Coppietersstraat 2	0,00	32 493,30
(5066) - Sint-Pieters - Coppietersstraat 5	0,00	22 428,46
(5067) - Sint-Pieters - Coppietersstraat 8	0,00	22 188,71
(5068) - Sint-Pieters - Coppietersstraat 9	0,00	22 004,65
(5069) - Sint-Pieters - Coppietersstraat 19	0,00	25 886,50
(5197) - Sint-Pieters - Papenweg	8 932,21	0,00
(5046) - Vernieuwen CV's - 153 adressen	0,00	60 928,63

	2016	2015
<u>Damme</u>		
(5071) - Sijsele - Coppietersstraat 12 - renovatie	85,00	0,00
(5170) - Sijsele/Oostkerke - gevelrenovatie	0,00	2 406,85
(5171) - Sijsele - Kerkakker 9+16 - Nieuwe Weg 6 (gevels)	14 621,39	2 118,14
(5204) - Sijsele - Kerkakker 16w	1 400,16	0,00
(5183) - Moerkerke - Vissersstraat / watergangstraat	43 143,06	
<u>De Haan</u>		
(5044) - Wenduine / Varsenare / jabbeke	199 954,55	0,00
(5164) - Bruinvisstraat	24 962,56	0,00
(5221) - Walvisstraat / Zeehondstraat	2 855,60	0,00
<u>Oostkamp:</u>		
(5134) - Tulpenstraat 3/54/57	59 212,38	195,39
(5122) - Ruddervoorde - Tijnstraat / Marjoleinstraat	0,00	16 523,54
(5168) - Ruddervoorde - Marjoleinstraat (omschakeling mazout---->cv)	0,00	9 430,32
(5117) - Oostkamp / Ruiselede - gebouwenschil	1 118 323,31	71 702,55
(5203) - Oostkamp - Boterbloemstraat 26	4 804,13	0,00
(5152) - Ruiselede - Tuinwijk 22/24/26/28/30/32/34/36	0,00	2 535,82
<u>Zedelgem:</u>		
(5194) - Aatrijke - De Wilgen 23	0,00	6 894,29
(5215) - Loppem - Spreeuwenweg 15	339,20	0,00
(5217) - Veldegem - Leeuwerikstraat 17	1 584,56	0,00
(5121) - Zedelgem - Lindestraat (Groene Meersen)	617 101,00	49 347,42
(5149) - Zedelgem - Varens - renovatie schrijnwerk	0,00	130,87
<u>V L O T T E N D E A C T I V A (29/58)</u>	<u>23 545 486,46</u>	<u>20 923 416,63</u>
VI. <u>Voorraden en bestellingen in uitvoering (3)</u>	<u>8 709 545,40</u>	<u>8 200 632,46</u>
<u>A. Voorraden: (30/36)</u>	<u>8 709 545,40</u>	<u>8 200 632,46</u>
(30/31) <u>grond-en hulpstoffen</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
(materialen in magazijn)		
(35) <u>Onroerende goederen bestemd voor verkoop</u>	<u>8 709 545,40</u>	<u>8 200 632,46</u>
<u>Beernem:</u>		
(1273) - Gronden Oedelem - Haverbilken (lot 10-11-12) - 5kw	121 838,80	121 092,80
(1193) - Sint-Joris - Galgeveld - 24kw	2 935,17	0,00
<u>Brugge:</u>		
Molenaarsstraat 18 (wederinkoop)	257 688,60	257 552,08
Molenaarsstraat 60 (wederinkoop)	0,00	1 210,00
Molenaarsstraat 11 (wederinkoop)	1 301,28	0,00
(1152) - Koolkerke - Zagersweg - 24kw	18 569,98	8 244,94
(1174) - Gronden Brugge-Sint-Kruis (Malehoek) - 29KW	0,00	343 815,40
(1176) - Gronden Zeebrugge - Sint-donaasstraat 5kw	60 456,56	0,00
(1174) - Werf Brugge-Sint-Kruis (Malehoek) - 29KW	0,00	3 442 560,58
(1085) - Werf Sint-Kruis - Bachten Beukenbos - 10kw	4 033,39	0,00
(1233) - Werf Brugge-Sint-Michiels - De Lijster - 20KW (a)	0,00	26 215,89
(1149) - Werf Brugge-Sint-Michiels - Stokveldewijk - 21KW (a)	1 308 777,65	152 666,29
(1196) - Werf Sint-Michiels - stokveldepad - 11kw	1 290,99	0,00
(1176) - Werf Zeebrugge - Sint-Donaasstraat 5KW	600 266,79	642 644,19
<u>Damme:</u>		
(1148) - Gronden Damme - Spermalieweg 9kw	304 438,92	0,00
(1148) - Werf Damme - Halve Maanstraat - 12KW	1 589 392,79	795 861,36
(1188) - Werf Damme - Sijsele - Spermalie - 9KW	27 123,63	18 575,63

2016**2015**

<u>Knokke:</u>	(1178) - Werf Knokke-Heist - Heulebrug - 24KW	736 531,97	108 779,77
	(1191) - Werf Ramskapelle B - dorp	16 511,75	13 391,58
<u>Oostkamp:</u>	Oostkamp - G.Mercatorstraat 5 (wederinkoop)	0,00	863,00
	Gronden Oostkamp C+D 70A 47CA 96DM2	89 065,40	89 065,40
	(1180) - Gronden Oostkamp - Macieberg-Molenstraat 18kw	858 860,60	857 210,60
	(1180) - Werf Oostkamp - Macieberg-Molenstraat 18kw	1 062 320,96	50 590,09
	(1075) - Gronden Ruddervoorde - Middendreef 13kw	0,00	56 075,35
	(1075) - Werf Ruddervoorde - Vrijgeweidestraat 13kw	0,00	142 301,97
<u>Torhout:</u>	(1231) - Gronden Wijnendaele - 18kw	630 544,86	630 544,86
	(1231) - Werf Wijnendaele - Winendalestraat 5/15	48 548,32	7 684,38
<u>Wingene</u>	(1270) - gronden Zwevezele - Yzenbergstr. Lot 1+2 (573m²)	107 326,84	107 116,84
	(1203) - Werf Zwevezele - Hommelstraat - 7kw	737 541,39	30 230,87
	(1282) - Werf Zwevezele - Schoolstraat - 11kw	7 623,94	0,00
<u>Zedelgem:</u>	Aartrijke - Kouter 51 (wederinkoop)	0,00	240 005,04
	(1005) - Werf Aartrijke Sint-Aamoutstraat/Sportlaan - 16KW	12 832,71	12 832,71
	(1187) - Veldegem- Halfuurdreef - 37kw	32 581,91	0,00
	(1263) - Werf Veldegem - 8kw (a)	18 003,38	18 003,38
	(1264) - Werf Veldegem - 29kw (a)	20 342,46	20 342,46
	(1279) - Werf Aartrijke / Wijnendale / Zwevezele / Oedelem - 11kw.	32 754,45	5 155,00

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar: (40/41)**206 155,63****510 093,34**A. Handelsvorderingen: (40)**100 879,26****92 792,18**

Achterstallen woningen / garages	54 528,40	50 408,00
Dubieuze Debiteuren	95 311,86	111 407,49
Geboekte waardeverminderingen	-71 482,85	-84 114,58
Debiteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)	19 521,85	15 091,27
Openbare verkoop Lange Molenstraat 34 - saldo verkoopsom	3 000,00	0,00

B. Overige Vorderingen: (41)**105 276,37****417 301,16**

Tegemoetkomingen Domus Flandria - huurw.	13 025,35	15 777,02
Diverse vorderingen - hospitalisatieverzekering 2015 e.a.	8 703,85	11 843,07
Huurcompensatie Alternatieve Financiering	12 222,99	0,00
Mavy - vord.registratierechten verkoop grond Nieuwenhove	3 878,40	0,00
Belastingen - te verwachten teruggave	8 847,88	43 625,19
Te ontvangen projectsubsidie - Zeebrugge - Sint-Donaasstraat	63 894,00	0,00
Te ontvangen subsidies energiebesparende maatregelen	9 370,83	352 574,14
Te ontvangen waarborgen huurders	-20 021,33	-13 434,36
Huursubsidies Domus Flandria	5 354,40	6 916,10

	2016	2015
<u>VIII</u> <u>Geldbeleggingen (51/53)</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Termijnrekening VMSW op 1 jaar	0,00	0,00
<u>IX</u> <u>Liquide middelen: (54/58)</u>	<u>14 287 117,49</u>	<u>11 944 464,20</u>
	31 december 2016	31 december 2015
Gewone rekening-courant VMSW	11 812 035,94	9 549 090,08
R/C Huurwaarborgen VMSW	1 592 490,60	1 528 830,21
Rekening-courant Bnp Paribas - U.R.	324 746,58	227 104,32
Rekening-courant Bnp Paribas - OGM	559 643,05	641 309,84
Kas-boekhouding	967,32	1 105,75
Maaltijdcheques	-2 766,00	-2 976,00
	<u>14 287 117,49</u>	<u>11 944 464,20</u>
<u>X</u> <u>Overlopende rekeningen: (490/1)</u>	<u>342 667,94</u>	<u>268 226,63</u>
- Over te dragen kosten	-1 064,85	20 842,75
- Verkregen opbrengsten	343 732,79	247 383,88
<u>TOTAAL ACTIVA:</u>	<u>236 638 876,69</u>	<u>221 860 529,20</u>

2016

2015

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN****61 289 345,02****60 320 503,52**I. Kapitaal:**27 194,52****27 178,89**IV. Reserves:**51 014 216,72****49 844 624,19**

Wettelijke reserves
 Onbeschikbare reserves
 Belastingvrije reserves

11 607,43
 42 799 863,04
 8 202 746,25

11 607,43
 41 538 933,66
 8 294 083,10

VI. Kapitaalsubsidies: (15)**10 247 933,78****10 448 700,44**

Vlaamse Overheid
 Lokale Overheden

10 197 784,79
 50 148,99

10 396 306,97
 52 393,47

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)**4 304 782,25****4 091 742,36**VII. A. Voorziening voor risico's en kosten: (160/5)**3 584 000,00****3 355 100,00**(162) Provisie voor grote herstellings- en onderhoudskosten

Saldo

3 584 000,00

3 355 100,00

B. Uitgestelde belastingen: (168)**720 782,25****736 642,36****SCHULDEN****171 044 749,42****157 448 283,32**VIII. Schulden op meer dan één jaar (17)**159 943 426,93****149 430 878,81**A. Financiële schulden: (170/4)**158 257 543,13****147 798 422,46**4. Kredietinstellingen (173)**157 684 094,91****147 131 260,07**

- Annuïteitenleningen VMSW huuractiviteit
 - Annuïteitenleningen VMSW koopactiviteit
 - Leningen op MLT-VMSW-VVD - huurwoningen
 - Leningen op MLT-VMSW-VVD - koopwoningen

148 222 125,14
 0,00
 5 027 026,77
 4 434 943,00

137 952 512,28
 0,00
 5 066 746,62
 4 112 001,17

5. Overige leningen (174)**573 448,22****667 162,39**

	2016	2015
<i>C. Overige schulden: (178/9)</i>	<u>1 685 883,80</u>	<u>1 632 456,35</u>
- Huurwaarborgen	32 412,67	33 526,53
- Huurwaarborgen garages	23 560,56	24 143,98
- Waarborgen magnetische kaarten	1 224,70	1 212,20
- Huurwaarborgen geplaatst buiten VMSW	1 784,00	3 036,57
- Huurwaarborgen geplaatst bij VMSW	1 586 627,52	1 530 272,72
- Waarborgen fietsenbergplaatsen/caravan	2 996,56	2 986,56
- Andere waarborgen	37 493,84	37 493,84
- Borgtochten T.M.V.W.	-216,05	-216,05
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar: (42/48)	<u>10 893 492,17</u>	<u>7 853 166,63</u>
<i>A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen: (42)</i>	<u>4 047 069,41</u>	<u>3 545 405,89</u>
- Annuïteitenleningen huuractiviteit	3 475 404,13	3 346 018,13
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - huurwoningen	10 890,00	10 890,00
- Leningen op middellange termijn VMSW - VVD - koopwoningen	448 309,44	28 176,19
- Consolidatieleningen Domus Flandria	93 714,17	156 917,96
- Huurwaarborgen gestort in handen van de verhuurder	18 751,67	3 403,61
<i>B. Financiële schulden: (43)</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
- annuïteiten verschuldigd aan de VMSW	0,00	0,00
<i>C. Handelsschulden: (44)</i>	<u>4 465 289,94</u>	<u>2 784 785,07</u>
- Leveranciers	3 494 697,36	1 945 683,80
- Te ontvangen facturen	970 592,58	839 101,27
<i>D. Ontvangen vooruitbetalingen / bestellingen: (46)</i>	<u>690 890,40</u>	<u>0,00</u>
- Voorschotten kopers Zeebrugge - Sint-Donaasstraat	690 890,40	0,00
<i>E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen, sociale lasten: (45)</i>	<u>1 371 657,28</u>	<u>1 223 953,39</u>
<i>1. Belastingen (450/30)</i>	<u>1 108 951,13</u>	<u>901 680,27</u>
- Geraamd bedrag onroerende voorheffing	1 073 419,00	886 018,09
- Verschuldigde btw	35 532,13	15 662,18
<i>2. Bezoldigingen (454/9)</i>	<u>262 706,15</u>	<u>322 273,12</u>
- Bezoldigingen	5 768,65	8 252,04
- Vakantiegeld	203 413,31	205 027,54
- RSZ	29 481,79	47 057,19
- Bedrijfsvoorheffing	24 042,40	60 228,25
- Beslagleggingen op bezoldigingen	0,00	1 708,10

2016**2015***F. Overige schulden: (47/48)***318 585,14****299 022,28**

- Huurders die vooraf betaald hebben (huur/O&H)
- Verm. OV terug te storten aan huurders
- crediteuren voor vergoedingen (huurlasten / energie)
- Diverse crediteuren
- Te betalen zitpenningen / verplaatsingskosten bestuurders
- dividenden over het boekjaar
- Waarborgen/provisies kopers woningen
- inschrijvingsrecht kandidaat-kopers
- Nog te betalen beheersvergoeding VMSW

84 456,89
866,23
154 697,59
1 409,25
28 798,34
1 057,13
1 602,30
38 098,32
7 599,09

74 288,35
18 506,46
161 574,02
1 391,61
0,00
1 056,50
-487,77
37 273,11
5 420,00

X *Overlopende rekeningen***207 830,32****164 237,88**

- Toe te rekenen rente annuïteit D.F.
- Toe te rekenen intresten op leningen VMSW
- Andere toe te rekenen kosten

41 647,61
158 259,66
7 923,05

49 866,69
110 234,83
4 136,36

TOTAAL PASSIVA:**236 638 876,69****221 860 529,20**

2016**2015****RESULTATENREKENING****K O S T E N****II. BEDRIJFSKOSTEN: (60/64)****18 985 878,61****15 762 998,21****A. Handelsgoederen: (60)****5 473 853,12****3 224 356,96**

- Inkopen	5 982 766,06
- Wijziging in de voorraad	-508 912,94

5 206 762,48
-1 982 405,52

B. Diensten en diverse goederen: (61)**4 952 704,62****4 320 817,12**

- Kantoor - en administratiekosten	194 380,17
- Onderhoud en herstel van:	
* Gebouwen / CV / liften/groenruimten/woning en keukenuitrusting	3 453 891,95
* Machines, materieel en uitrusting	8 743,62
* Algemene delen appartementsgeb.	374 882,48
- water / gas / electriciteit	320 293,72
- Verzekeringen	104 029,73
- Gerechtskosten en kosten van akten	106 597,45
- Diverse kosten (o.a. erfpachten, vergoeding revisor / fiscalist,...)	202 637,01
- Beheersvergoeding VMSW patrimonium	144 907,25
- Uitzendkrachten (interimarbeid)	11 735,34
- Zitpenningen bestuurders/RSVZ	30 605,90

233 205,00
2 704 373,68
12 695,04
414 742,18
293 383,15
136 466,31
169 522,44
203 446,72
122 418,30
0,00
30 564,30

C. Bezoldigingen: (62)**1 927 714,60****1 936 080,98**

- Bedienden	1 244 669,36
- Arbeiders	118 281,52
- R.S.Z. bedienden	327 173,42
- R.S.Z. arbeiders	48 461,62
- Voorz. vakantiegeld: toevoeging/terugname	-1 614,23
- Premies bovenwettelijke verzekering	131 552,46
- Andere personeelskosten	59 190,45

1 215 543,61
120 192,05
332 492,83
47 145,90
13 453,80
152 212,05
55 040,74

D. Afschrijvingen: (630)**5 226 286,40****4 992 020,81**

- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	3 462,49
- Afschrijvingen op gebouwen	5 027 668,29
- Afschrijvingen op garages / bergplaatsen	17 335,18
- Afschrijvingen op adm.gebouwen	32 891,60
- Afschrijvingen installaties C.V.	98 625,63
- Afschrijvingen liften	11 816,02
- Afschrijvingen woninguitrusting	4 959,69
- Afschrijvingen machines en materieel	1 586,81
- Afschrijvingen meubilair en kantoormat.	9 836,20
- Afschrijvingen informaticamaterieel	12 315,63
- Afschrijvingen op rollend materieel	5 788,86

2 538,57
4 786 386,77
17 989,87
32 617,39
104 408,11
11 816,02
5 566,03
1 537,56
10 102,86
10 253,05
8 804,58

	2016	2015
<i>E. Waardevermindering op voorraden: (631/4)</i>	<u>21 265,88</u>	<u>35 788,02</u>
- Waardevermind. op handelsv. (toevoeging)	32 695,39	69 324,17
- Waardevermind. op handelsv. (terugname)	-11 429,51	-33 536,15
<i>F. Voorzieningen voor risico's en kosten: (635/7)</i>	<u>228 900,00</u>	<u>83 129,72</u>
- Toevoeging	1 493 115,51	934 509,30
- Afname	-1 264 215,51	-851 379,58
<i>G. Andere bedrijfskosten: (640/8)</i>	<u>1 155 153,99</u>	<u>1 170 804,60</u>
- Onroerende voorheffing	1 084 974,80	1 086 607,87
- Verkeersbelasting	273,30	372,36
- Provincie - en gemeentebelastingen (o.a. activeringsheffing gronden Brugge)	22 183,58	11 729,43
- Diverse Bedrijfskosten	29 278,46	41 923,96
- niet aftrekbare btw	18 443,85	30 170,98
V. FINANCIELE KOSTEN	<u>2 782 580,69</u>	<u>2 624 863,61</u>
<i>A. Kosten van schulden: (65)</i>	<u>2 782 580,69</u>	<u>2 624 863,61</u>
- Intresten in annuïteit - Domus Flandria - huurwoningen	49 389,46	61 248,15
- Intresten in len.NFS VB-vaste ann. - aflossingsfase	330 610,84	281 089,29
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - aflossingsfase	1 930 237,68	1 915 424,00
- Intresten annuïteitenlening VMSW huuractiviteit - opnamefase	290 799,01	176 351,79
- Marge op leningen - opnamefase	43 933,16	23 866,78
- Marge op leningen - consolidatiefase	-1 624,78	1 548,87
- Intresten op huurwaarborgen - rentevoet Kaderbesluit Sociale Huur	927,78	2 413,85
- Intrseten leningen VVD VMSW huuractiviteit	163 765,49	162 900,27
- Intrseten leningen VVD VMSW koopactiviteit	20 065,78	50 175,43
- Intresten leasingschulden en soortgelijke	569,49	1 247,29
- Geactiveerde intercalaire intresten	-46 214,73	-51 500,07
- Diverse financiële kosten	121,51	97,96

	2016	2015
VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN	<u>13 682.01</u>	<u>781.07</u>
<i>A. Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa</i>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<i>B. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa:</i>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<i>C. Andere uitzonderlijke kosten:</i>	<u>13 682.01</u>	<u>781.07</u>
IX bis .B. OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
X. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	<u>34 777.31</u>	<u>21 374.81</u>
XI. WINST VAN HET BOEKJAAR	<u>1 257 027.26</u>	<u>2 234 957.04</u>
XII. OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVE	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	<u>1 261 986.51</u>	<u>2 239 916.29</u>

2016**2015****OPBRENGSTEN****I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN: (70/74)****21 405 827,13****18 130 870,96****A. Omzet: (70)****20 351 981,58****16 581 469,88**

- Basishuren woningen	20 654 680,54
- Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs (-)	-9 530 863,38
- Huren van garages, autoboxen, bergplaatsen e.a.	376 092,66
- Subsidie alternatieve financiering	35 809,84
- Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud)	8 631,46
- Vergoedingen voor huurlasten	756 162,86
- Vergoeding voor herstellingswerken	71 241,01
- Vergoedingen energie	265 216,12
- Verkoop van onroerende goederen	7 697 973,65
- Diverse vergoedingen	17 036,82

20 454 973,14
-9 290 562,38
365 433,79
35 739,08
8 651,04
761 068,92
73 655,52
241 361,55
3 913 581,56
17 567,66

B. Geproduceerde Vaste Activa: (72)**81 436,96****55 639,96**

Overboeking van lonen en verplaatsingskosten van toezichters en van admin. kosten naar gronden en gebouwen in aanbouw	81 436,96
---	-----------

55 639,96

C. Andere bedrijfsopbrengsten: (74)**972 408,59****1 493 761,12**

- Huursubsidies Domus Flandria	105 527,02
- Tegemoetkoming D.F. huurwoningen	178 770,09
- Meerwaarden op handelsvorderingen	4 444,25
- Beheersvergoeding VMSW (Leningen KV-sector)	207 011,14
- Inkomsten dossiers	10 900,00
- recup. O.V. terugbetaald door kopers	1 227,62
- Recuperatie van kosten	94 790,84
- Vergoeding voortijdige verkopen	0,00
- Regularisatie verschuldigde/betaalde OV	19 621,74
- Andere bedrijfsopbrengsten (vnl. energiepremies)	292 274,55
- Vergoedingen opstalrecht / erfpachtrecht	0,00
- Schadevergoedingen verzekeringsmaatschappijen	57 841,34

117 924,44
183 433,32
41 980,95
184 300,00
9 700,00
392,17
111 926,47
33 958,09
14 186,56
655 911,79
41 935,00
98 112,33

	2016	2015
IV. FINANCIELE OPBRENGSTEN (75)	<u>737 398.06</u>	<u>636 683.76</u>
<i>B. Opbrengsten uit vlottende activa: (751)</i>	<u>838.04</u>	<u>1 776.57</u>
- Intresten op rekening-courant e.a.	838,04	1 776,57
 <i>C. Andere financiële opbrengsten: (753 / 756)</i>	 <u>736 560.02</u>	 <u>634 907.19</u>
(753) - Kapitaal- en intrestsubsidies	731 686,05	631 714,18
(756) - Diverse financiële opbrengsten	4 873,97	3 193,01
VII. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (76)	<u>828 482.98</u>	<u>1 769 075.71</u>
- Meerwaarde verkoop terreinen/gebouwen	828 425,17	1 767 462,67
- Diverse uitzonderlijke opbrengsten	57,81	1 613,04
IX. ONTTREKKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	<u>102 237.71</u>	<u>108 283.39</u>
X. REGULARISERING VAN BELASTINGEN EN TERUGNAME VOORZIENINGEN	<u>0.00</u>	<u>60.92</u>
- regularisatie verschuldigde/betaalde belastingen	60,92	60,92
XII. ONTTREKKING AAN DE BELASTINGSVRIJE RESERVE	<u>4 959.25</u>	<u>4 959.25</u>

Onze deur staat voor je open!

De medewerkers van Vivendo helpen je met het vinden van een geschikte huur- of koopwoning, of het afsluiten van een sociale lening.

CONTACTEER VIVENDO

Tel. 050 44 61 10

E-mail: info@vivendo.be

www.vivendo.be

OF SPRING EENS BINNEN

Magdalenastraat 20 (bus 1),
8200 Sint-Andries / Brugge

Elke werkdag van 8u30 tot 12u en
op dinsdag ook van 13u30 tot 18u.

- Met de bus: lijn 52 of 53, bushalte 'Hertogen'
- Met de trein: station Brugge op 10 minuten wandelen
- Met de auto: randparking 'Magdalenastraat/Edgar de Smetplantsoen' op 100 meter