

**JAARVERSLAG 30 juni 2022**  
**DE GENTSE HAARD**



**Destelbergen**



**Nekkersput**

#### DE GENTSE HAARD cvba-so

- burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen, met een sociaal oogmerk
- erkend door de VHM op 19 maart 1991, onder nummer 414
- maatschappelijke zetel : Leiekaai 340, 9000 Gent
- register der burgerlijke vennootschappen Gent, nr 10
- opgericht op 5 april 1921, laatste statutenwijziging van 12 mei 2015, BS van 5 juni 2015 onder nr 15079681

---

#### COLOFON

DE GENTSE HAARD cvba-so

Leiekaai 340, 9000 Gent

09/216.75.75

0400.030.077

[www.degentsehaard.be](http://www.degentsehaard.be)

[info@degentsehaard.be](mailto:info@degentsehaard.be)

---

#### AANDEELHOUDERS

Gent	440 aandelen
Vlaams Gewest	250 aandelen
provincie Oost Vlaanderen	250 aandelen
Destelbergen	10 aandelen
Evergem	10 aandelen
bisdom Gent	50 aandelen
particulieren, bedrijven en verenigingen	1.122 aandelen
	<b>2.132 aandelen</b>

---

#### RAAD VAN BESTUUR

##### privé

Erwin Devriendt, voorzitter

Jacques Bouckaert

Pol Debrock, ondervoorzitter

Geert dutré

Geert Eeman

Stefaan Noreilde

Ann Vanderstraeten

##### Gent

Mieke Bouve

Lieve Krobea

Chris Van Autreve

##### Destelbergen

Eveline Hoste

##### Provincie

Hans Mestdagh

**MEDEWERKERS**

---

Anneleen Arbyn	dienst klantenwerking
Söhret Avsar	dienst klantenwerking
Geneviève De Clercq	dienst klantenwerking
Nicole Van Gele	dienst klantenwerking
Hanna Flo	dienst klantenwerking
Sabine Dobbelaere	technische dienst
Gunther Peeterbroeck	technische dienst
Andy Hacquaert	technische dienst
Ann Verhaeghe	sociale dienst
Maxime Pans	sociale dienst
Udo Meiresonne	flatwachter Brugse Poort
Karine Van Moortel	financieel medewerker
Luc Boussemaere	financieel medewerker
Wim Gevaert	adjunct-directeur
Tine Van Hooland	directeur

**medewerkers “op het veld”**

Frans De Rey  
Pascal Van den Broecke

**huishouders**

Marie Josée De Brabander	Nieuw Gent
Mousa Es Sousi	Nekkersputstraat
Sonia Goossens	Achtermuide
Frank De Smet	Leiekaai
Rosita Vanmackelbergh	Sas- en Bassijnwijk
Ivan Van Meerhaeghe	Sleepstraat/Pierre De Geyterstraat/Kartuizerlaan
Petra Burms	Acaciapark/Staakskenstraat
Adem Tezel	Hoge Weg
Dave Burms	Meulestede

## PROJECTEN

### DESTELBERGEN

CBO<sup>1</sup> procedure

**14 appartementen**

	<b>1 slaapkamer</b>	<b>2 slaapkamers</b>
<b>Gelijkvloers met tuintje</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Eerste verdieping</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>totaal</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

**start werken: 8 augustus 2020**

**uitvoeringstermijn: 480 KD**

**opdrachtbedrag: 1.604.288 €**

**einde werken: 22 maart 2022**

ontwerper: Berkeinarchitects Aalter

aannemer: Durabrik

EPB + VC: Prevebo bvba Veurne

IRS + IRT: Declerck & Partners Zulte



voorgevel

---

<sup>1</sup> Constructieve Benadering Overheidsopdrachten



achtergevel

## Renovatie van 5 woningen en vervanging van 1 woning

Gentbrugge - Tuinwijk Ter Heide 14  
26  
37  
70

Sint Amandsberg - Ferdinand Snellaertplein 20

Drongen - Abdijmolenstraat 70

Deze dossiers werden uiteindelijk in 1 dossier gegoten

start werken: 13 juli 2020

raming: 1.031.555,88 €

uitvoeringstermijn: 420 kalenderdagen

bestelbedrag : 1.172.895,44 €

einde werken: 6 juli 2022

ontwerper	KUNST99
aannemer	nv Bouwwerken De Raedt Ivan
EPB	EMS
IRS en T:	STABITEC
VC	VEILIGHEID EN KWALITEIT ROBYN
VENTILATIE	EMS

### Ferdinand Snellaertplein







Tuinwijk ter Heide





Drongen, Abdijmolenstraat



## ENERGIERENOVATIEPROGRAMMA (ERP)-INGREPEN:

Wielewaal , 33 appartementen, Goudvink- en Lijsterstraat, Gent : bij bestaande pvc-ramen, die nog niet voorzien waren van dubbel glas, werd het enkel glas vervangen door dubbel glas. Bij sommige pvc-ramen of -deuren waar het technisch niet mogelijk was om er dubbel glas in te plaatsen werden de ramen/deuren vervangen door nieuw pvc-schrijnwerk met dubbel glas. De bestaande houten ramen en deuren werden vervangen door nieuw pvc-schrijnwerk met dubbel glas.

Vorbereidingen startten half oktober 2021- einde voorzien mei 2022.

Raming € 149.266,7 excl. btw.

## IN DE PIJPLIJK

**OOSTAKKER**, Veldekenstraat nieuwbouw 25 grondgebonden woningen

- 10 woningen met 2 slaapkamers voor 3 personen
- 8 woningen met 3 slaapkamers voor 4 personen
- 3 woningen met 3 slaapkamers voor 5 personen
- 4 woningen met 5 slaapkamers voor 6 personen

Ontwerper: TV Liniaal Architecten – Aiko – Gent

**GENT DOKKEN** , “Koopvaarders” bouwen van 35 stuks met CBOprocedure, site nog te verwerven tweede helft 2022

Ontwerper: Blaf

Architect controle uitvoering: Arch & Teco

**GENT DOKKEN**, “Zuidveld,” “Kofschip” en “Tuupetegoare” bouwen van 17 stuks en 26 stuks , CBOprocedure

Ontwerper: BLAF voor Kofschip / Denc-Studio voor Tuupetegoare

**GENT** , Alois Joosstraat / Witte Kaproenenplein 66 appartementen te vervangen naar 67 appartementen

- 34 appartementen met 1 slaapkamer voor 2 personen
- 7 aangepaste appartementen met 1 slaapkamer voor 2 personen
- 20 appartementen met 2 slaapkamers voor 3 personen
- 3 appartementen met 3 slaapkamers voor 3/6 personen
- 3 appartementen met 4 slaapkamers voor 4/6 personen

Ontwerper: CZAAR – Leuven

**GENT**, Maeswal 8 appartementen te vervangen naar 14 grondgebonden woningen

- 6 woningen met 3 slaapkamers voor 5 personen
- 2 woningen met 2 slaapkamers voor 4 personen

ontwerper: Atelier 4 Architecten - Gent

**GENT, St Amandsberg, Westveld** vervangen van de laatste woningen en appartementen naar 14 grondgebonden woningen

- 14 woningen met 3 slaapkamers voor 5 personen

Ontwerper: Martens Van Caimere Architecten

**GENT, NIEUW GENT , wegwerken van leegstand** grondig renoveren van 12 appartementen/woningen met FS3leningen tussen 2 verhuringen door

**GENT, patrimonium** leveren en plaatsen van camerabewaking in diverse wijken met FS3leningen

**“DIVERSE WIJKEN”:** vervangen of renoveren van enkele eengezinswoningen

Bestuur neemt 25 oktober 2019 formele beslissingen => geen uitvoering meer

aannemer in vereffening, Juridische procedure lopend :

**1/ GUSTAAF EYLENBOSCHPLEIN 10, RENOVATIE**

REN+dossier

rijwoning

3 slaapkamers

**start werken: 12 februari 2018**

**opdrachtbedrag : 164.347,17 €**

**uitvoeringstermijn: 300KD**

**einde werken was op voorzien 8 december 2018 => geen activiteit meer op werf sinds zomer 2019**

ontwerper: KUNST99

externe projectbegeleiding : AAAbouw

aannemer: Casadomus bvba, Merendree, failliet

EPB-VC: EMS bvba

ventilatie: V.E.T.O. en Partners nv

IRS-IRT: Stabitec bvba

**2/ HAARDSTEDestraat 71: vervanging eengezinswoning**

hoekwoning:

3 slaapkamers

**start werken: 29 januari 2018**

**opdrachtbedrag**

**uitvoeringstermijn: 307 KD**

**einde werken was voorzien op 1 december 2019 => geen activiteit meer sinds zomer 2019**

ontwerper: KUNST99

externe projectbegeleiding: AAAbouw

aannemer: CASADOMUS bvba, Merendree, failliet

EPBVC: EMS bvba

Ventilatie: V.E.T.O. en Partners nv

IRS-IRT: Stabitec bvba

**3/ Steenakker : vervanging van 3 rijwoningen naar 3 woningen**

**start werken: 23 oktober 2017**

**uitvoeringstermijn: 480 KD 32 verlenging**

**opdrachtbedrag: 474.432,59 €**

**einde werken was voorzien op 18 maart 2019 => geen activiteit meer sinds zomer 2019**

ontwerper: Buro 56 – Architecten b.v. o.v.v. cvba

externe projectbegeleiding: AAAbouw

aannemer: Casadomus bvba, Merendree

EPB + VC: Building and safety experts (BASE)

IRS Ingenieursbureau Norbert Provoost

IRT Erik Hulpiau

## STATISTISCHE GEGEVENS 30 juni 2022

### PATRIMONIUM

eengezinswoningen	278
appartementen, incl. studio's	1.260
duplexen	167
<b>TOTAAL</b>	<b>1.705</b>

Winkels/kantoorruimtes	3
------------------------	---

### LEEGSTAANDE WONINGEN 30.06.22

<b>STRUCTURELE LEEGSTAND</b>	<b>130</b>
<b>REDEN:</b>	
Woning/gebouw moet gesloopt worden, dossiers opgestart	83
Renovatiewerken in uitvoering	11*
GEEN HERVERHURING MEER NA GOEDKEURING RVB	24**
TUSSEN 2 VERHURINGEN DOOR (ZWARE SCHADE), financiering met FS3 (Nieuw Gent)	12

<b>FRICTIELEEGSTAND</b>	<b>84</b>
<b>REDEN:</b>	
Woning voldoet niet aan de wensen van de KH	36
Tussen 2 verhuringen door	48
In afwachting van eerste verhuring (Destelbergen)	14

\*\*In de wijk Borluut aan de Watersportbaan werd door het bestuur beslist geen appartementen meer te herverhuren wanneer economisch niet verantwoord om nog in orde te zetten.

Het grootste deel van de frictieleegstand blijft zich situeren in 2 andere wijken: Nieuw Gent en Meulestede. Die wijken hebben dezelfde kenmerken: ouder patrimonium én leefbaarheidsproblemen. De frictieleegstand is er dan ook hoger omdat er enerzijds veel opzeggen binnenkomen, ook van zittende huurders die bij voorrang kunnen muteren naar meer recent groter patrimonium en anderzijds omdat veel kandidaten weigeren. De oude en kleinere woningen/appartementen die leeg komen na een mutatie raken moeilijk herverhuurd.

\*MUTATIE VAN WONINGEN WAARVAN RENOVATIE ON HOLD nav gerechtelijke procedure

## EVOLUTIE STRUCTURELE LEEGSTAND

6/22	'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13	'12	'11	'10	'09	'08	'07	'06
130	129	128	135*	117	113**	142***	101	83	75	41	68	90	96	109	143	122

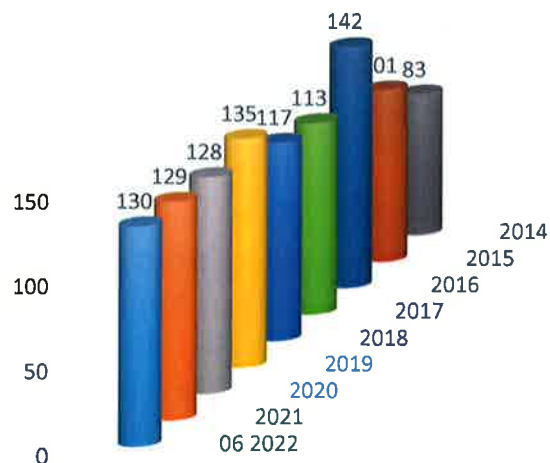
\*stijging vnl. door herhuisvesting van Alois Joosstraat / Witte Kaproenenplein gecompenseerd met herverhuren Bos en Westveld<sup>2</sup>

\*\*versneld wegwerken leegstand met Gentse subsidies

\*\*\*sterke stijging door herhuisvesting van de Nekkersputstraat

De structurele leegstand zal nog jaren op zijn minst stagneren, dan wel stijgen: de grote vervangingsdossiers van het patrimonium worden verspreid aangepakt, om financiële en sociale redenen (oa herhuisvestingscapaciteit).

## structurele leegstand

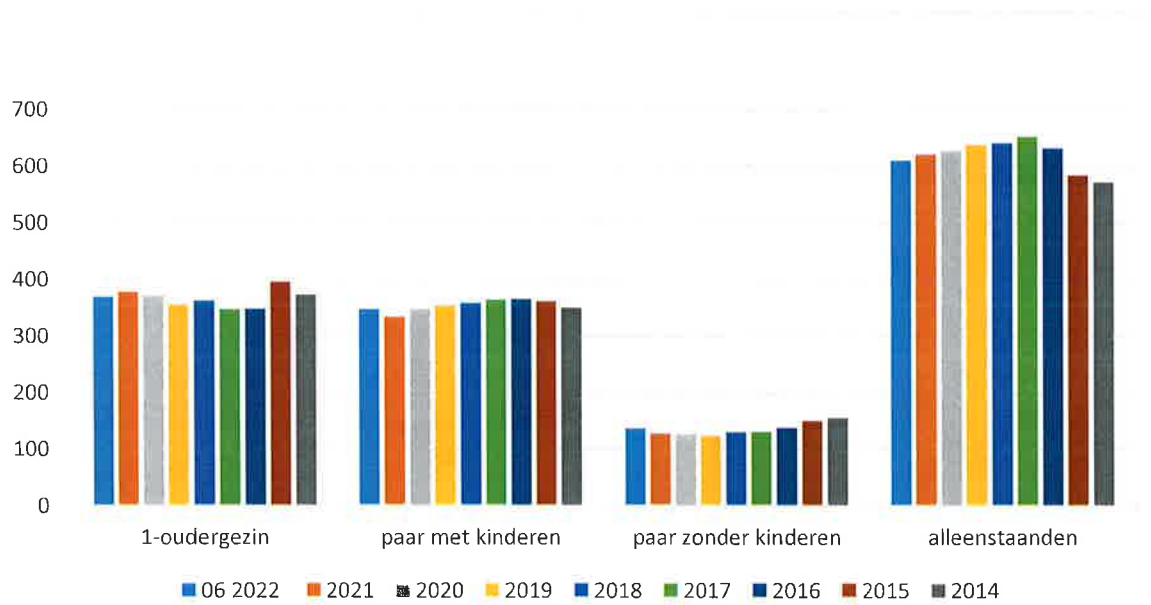


## AANTAL VERHUURDE WONINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

vzw PCGS	1
noodwoningen OCMW	4
ontmoetingsruimtes bewonersparticipatie	6
CAW	1
conciërgewoningen	5

## HUURDERS

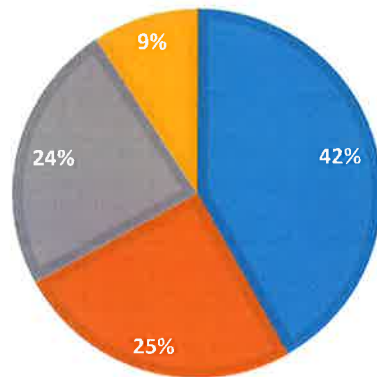
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>1- OUDERGEZINNEN</b>	<b>368</b>	<b>377</b>	<b>371</b>	<b>355</b>	<b>361</b>	<b>346</b>	<b>347</b>	<b>394</b>	<b>373</b>	<b>413</b>
<b>PAAR MET KINDEREN</b>	<b>346</b>	<b>332</b>	<b>348</b>	<b>353</b>	<b>357</b>	<b>363</b>	<b>364</b>	<b>360</b>	<b>350</b>	<b>328</b>
<b>PAAR ZONDER KINDEREN</b>	<b>136</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>123</b>	<b>129</b>	<b>130</b>	<b>137</b>	<b>149</b>	<b>155</b>	<b>149</b>
<b>ALLEENSTAANDEN<sup>3</sup></b>	<b>610</b>	<b>620</b>	<b>628</b>	<b>638</b>	<b>640</b>	<b>652</b>	<b>631</b>	<b>583</b>	<b>572</b>	<b>578</b>



<sup>3</sup> Inclusief alleenstaanden met bijwoner(s)

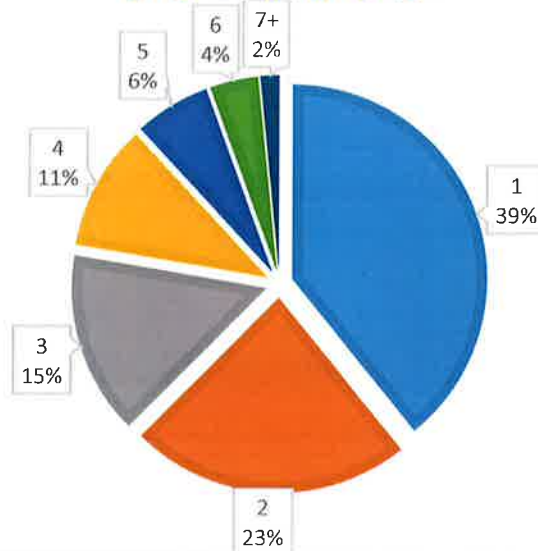
## HURDERS VOLGENS GEZINSTYPE

■ alleenstaand ■ 1oudergezin ■ paar met kinderen ■ paar zonder kinderen



## HURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7+

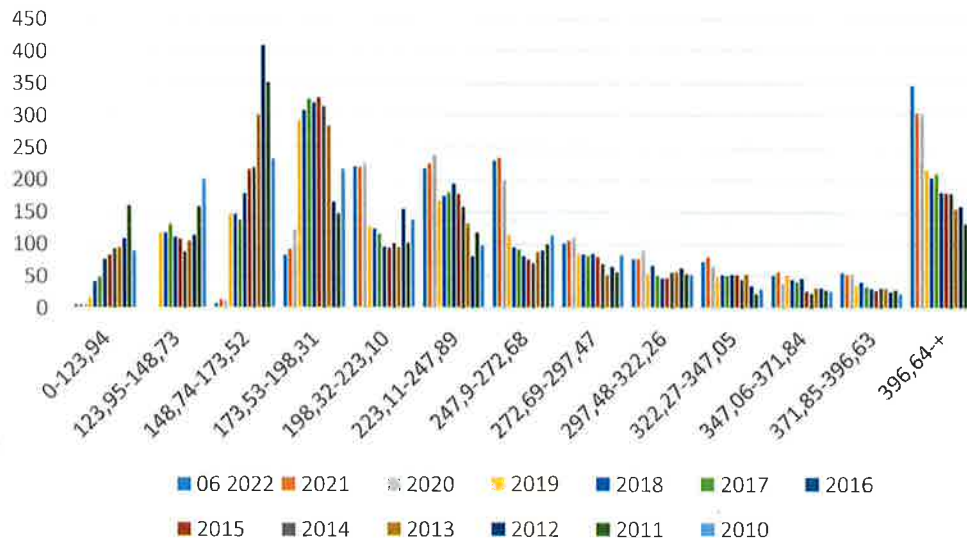


alleenstaanden	572
2 personen	340
3	222
4	152
5	92
6	59
7	12
8	3
9	4
9+	4

## REELE HUURPRIJZEN

VAN	TOT	06/22	'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14
0	123.94	5	5	8	17	41	48	76	82	93
123.95	148.73	0	0	0	118	117	131	110	107	88
148.74	173.52	7	13	12	148	146	137	178	215	219
173.53	198.31	82	91	123	292	307	325	319	327	314
198.32	223.10	220	219	227	127	123	115	95	93	101
223.11	247.89	217	224	239	167	174	180	193	177	158
247.9	272.68	229	233	199	113	94	91	80	75	71
272.69	297.47	100	104	111	83	83	81	84	79	70
297.48	322.26	76	76	92	54	66	50	46	46	56
322.27	347.05	72	79	66	48	51	50	52	51	45
347.06	371.84	51	56	39	51	44	41	46	26	24
371.85	396.63	55	52	54	36	40	33	30	27	32
396.64	EN MEER	346	303	304	215	201	209	180	179	179

## REELE HUURPRIJZEN



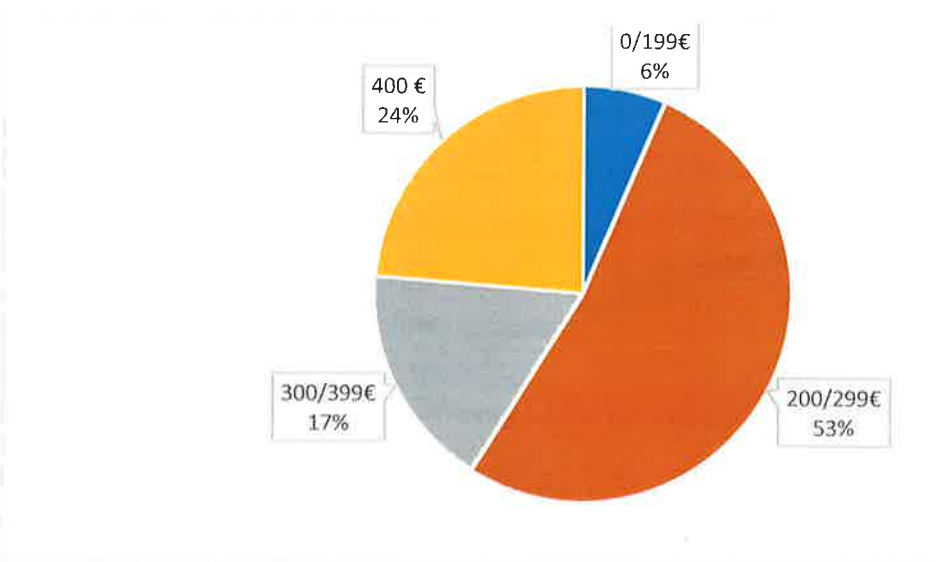
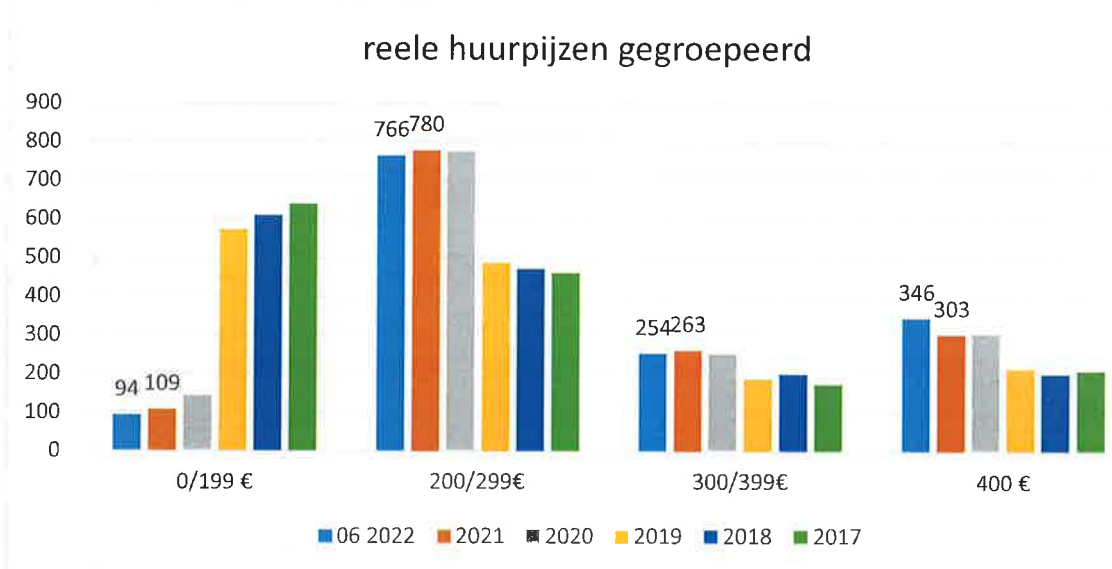
mediaan huurprijs per woningtype:

	2019	2020 <sup>4</sup>	2021
Appartement	200,66 €	247,81	253
Duowoning	250,04 €	288,04	301,42
Eengezinswoning	294,12 €	313,07	327,77

<sup>4</sup> Invoeren van nieuw systeem huurprijsberekeningen obv marktwaarden



Er is een duidelijke verschuiving merkbaar door de invoering van de nieuwe huurprijsberekening vanaf 2020 en de verhuring van het nieuwe patrimonium.

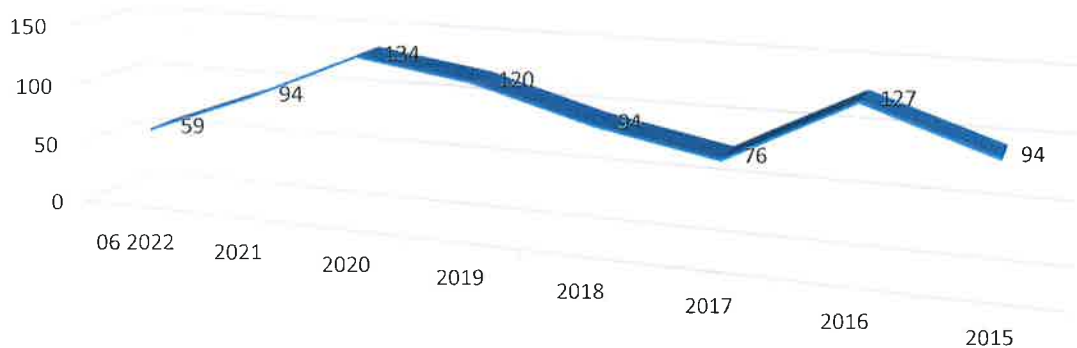


## Beëindiging van contracten

	06/22	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>TOTAAL</b>	<b>59</b>	<b>94</b>	<b>134</b>	<b>120</b>	<b>94</b>	<b>76</b>	<b>127</b>	<b>94</b>
GEWONE OPZEG	35	48	52	40	42	36	45	45
EIGENDOM	2	0	1	2	2	NVT	NVT <sup>5</sup>	NVT
UITZETTING	1	8	5	15	9	9	5	10
MUTATIE	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>54</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>57</b>	<b>16</b>
OVERLEDEN	5	13	12	10	16	4	12	14
NAAR RUSTHUIS	8	10	9	14	14	10	8	9
Woning verkocht	1	3	1					

Aantal opzeggen in het eerste semester bedraagt al bijna 2/3<sup>de</sup> van het volledige jaar 2021: het aantal gewone opzeggen is daarvan de grootste groep.

## einde contracten



<sup>5</sup> Stijging door verplichte verhuisbewegingen, nav renovatie/vervanging



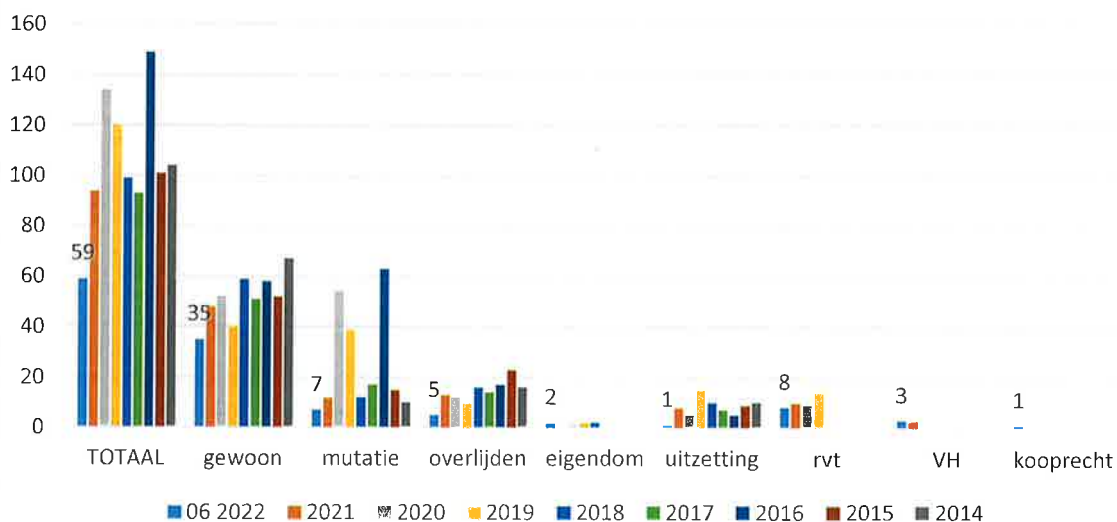
59% van de beëindigingen van de contracten zijn gewone opzeggen, met een opzegtermijn van 3 maanden. 41% heeft dus een kortere opzegtermijn.

De mutaties in 2022 lijken te stagneren. In 2020 werd veel nieuw patrimonium opgeleverd en werden nog huurders uit de wijk Alois Joostraat/Witte Kaproenenplein én Maeswal herhuisvest.

Het aantal uitzettingen is gedaald gedurende deze eerste helft. Tijdens het coronajaar 2020 zijn de uitzettingen verplicht opgeschort geweest. In de loop van 2021 mochten de uitzettingen weer doorgaan en dat gaf in dat jaar een hoger cijfer.

Het preventief, intensief begeleiden van onze huurders om een uithuiszetting te vermijden blijft belangrijk. Vanuit datzelfde sociaal standpunt, streven we bij de ernstige inbreuken - domiciliefraude en het niet naleven van de eigendomsvoorwaarde – de opzeg/ontbinding van het huurcontract na.

Uiteraard moet hier het einde van dit jaar afgewacht worden om een meer adequate vergelijking te kunnen maken.



## NIEUWE KANDIDATEN IN 2022

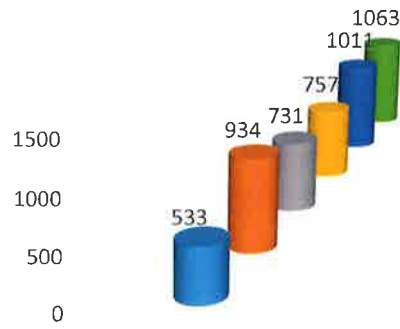
<b>Nieuwe aanvragen</b>	<b>533</b>
2021	934
2020	731
2019	826
2018	1.007
2017	1.061
2016	953
2015	879

Tijdens de eerste lockdown van 2020 waren er beduidend minder inschrijvingen.

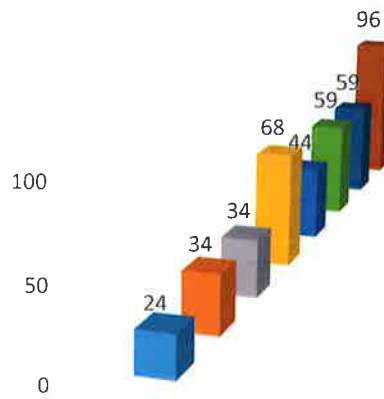
<b>Nieuwe mutatieaanvragen</b>	<b>24</b>
2021	34
2020	34
2019	68
2018	43
2017	59
2016	60
2015	90
<b>gemiddelde wachttijd</b>	<b>1982 dagen</b>
2021	2.072 dagen
2020	2.073
2019	1.289
2018	1.576
2017	1.687
2016	1.081
2015	1.358

De gemiddelde wachttijd stabiliseert verder in 2021, maar was daarvoor gevoelig gestegen => de prioriteit voor kandidaten "huurt nog niet sociaal" werd afgeschaft: wie nog niet sociaal huurde, kreeg door deze prioriteit een voorrang op een kandidaat die wel al sociaal huurde. Het gevolg daarvan was dat die laatste groep kandidaten nooit in aanmerking kwam voor een toewijs en dus al die tijd "achteraan" op de lijsten bleef staan. Nu de prioriteit is afgeschaft voor wie nog niet sociaal huurt, komen de andere kandidaten terug naar boven op de lijsten. Zij stijgen dus op basis van de chronologie naar de toe te wijzen plaatsen op de lijst. Hun "anciënniteit" is een pak hoger omdat zij al jarenlang ingeschreven staan.

### evolutie nieuwe aanvragen juni 2022

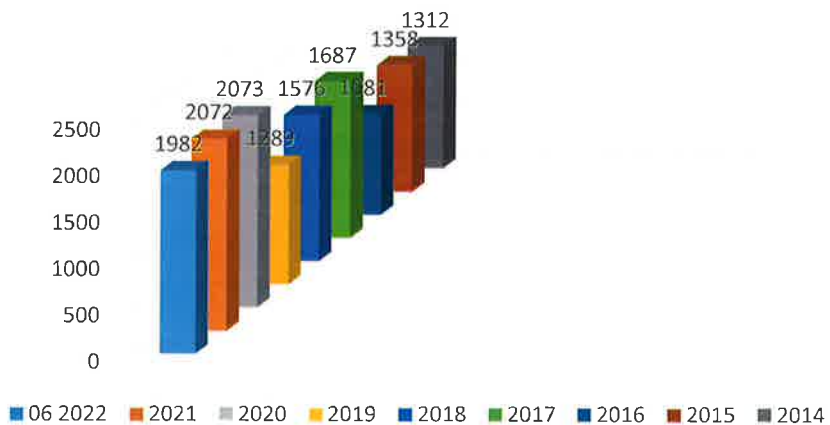


### evolutie mutatieaanvragen juni 2022



■ 06 2022 ■ 2021 ■ 2020 ■ 2019 ■ 2018 ■ 2017 ■ 2016 ■ 2015

### evolutie gemiddelde wachttijd

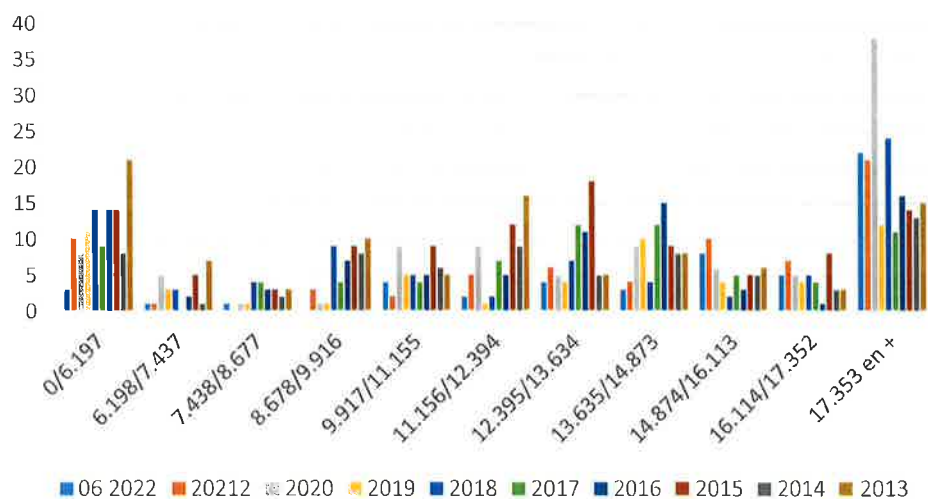


■ 06 2022 ■ 2021 ■ 2020 ■ 2019 ■ 2018 ■ 2017 ■ 2016 ■ 2015 ■ 2014

## INKOMEN NIEUWE HUURDERS

	06/22	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
0/6.197€*	3	10	8	11	14	9	14	14	8	21	22	30
6.198/7.437€	1	1	5	3	3	0	2	5	1	7	5	5
7.438/8.677€	1	0	1	1	4	4	3	3	2	3	5	17
8.678/9.916€	0	3	1	1	9	4	7	9	8	10	5	6
9.917/11.155€	4	2	9	5	5	4	5	9	6	5	7	7
11.156/12.394€	2	5	9	2	2	7	5	12	9	16	17	12
12.395/13.634€	4	6	5	4	7	12	11	18	5	5	9	7
13.635/14.873€	3	4	9	10	4	12	15	9	8	8	7	7
14.874/16.113€	8	10	6	4	2	5	3	5	5	6	3	10
16.114/17.352€	5	7	5	4	5	4	1	8	3	3	8	1
17.353€ en meer	22	21	38	12	24	11	16	14	13	15	18	12

### inkomen nieuwe huurders



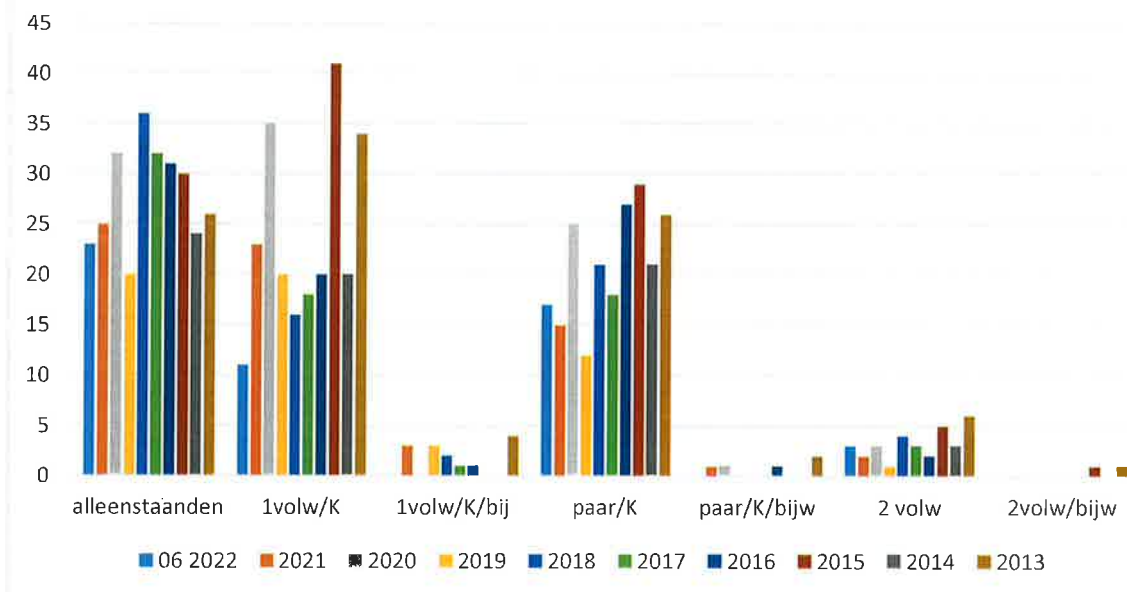
\*indicatie leefloon (03/2022) :

Samenwonende persoon	8.750,40€
Alleenstaande persoon	13.125,60€
Samenwonende met gezinslast	17.738,64€

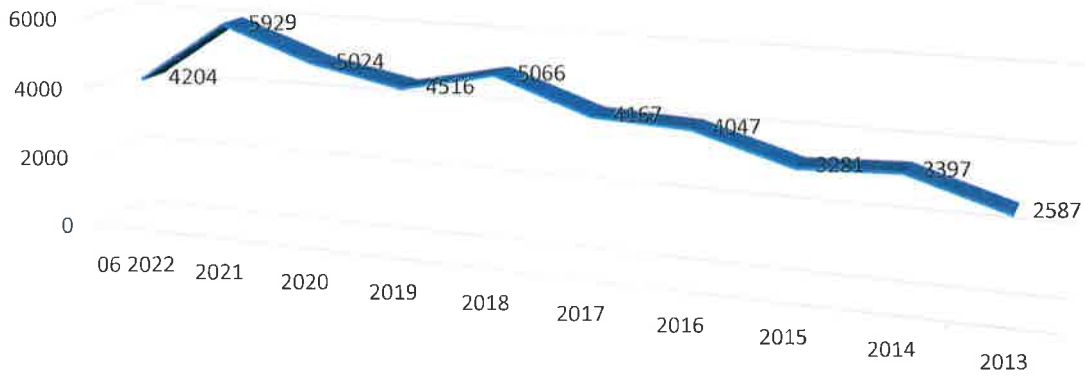
GEZINSTYPE NIEUWE HUURDERS

	06/22	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Alleenstaanden (+bijwoner)	23	23(+2)	31(+1)	18(+2)	36	32	31	30	24	26
1 volw.+ kind	11	23	35	20	16	18	20	41	20	34
1 volw.+ kind + bijwoner	0	3	0	3	2	1	1	0	0	4
paar met kind	17	15	25	12	21	18	27	29	21	26
Paar + kind + bijwoner	0	1	1	0	0	0	1	0	0	2
2 volwassenen	3	2	3	1	4	3	2	5	3	6
2 volwassenen + bijwoonst	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1

gezinstype nieuwe huurders

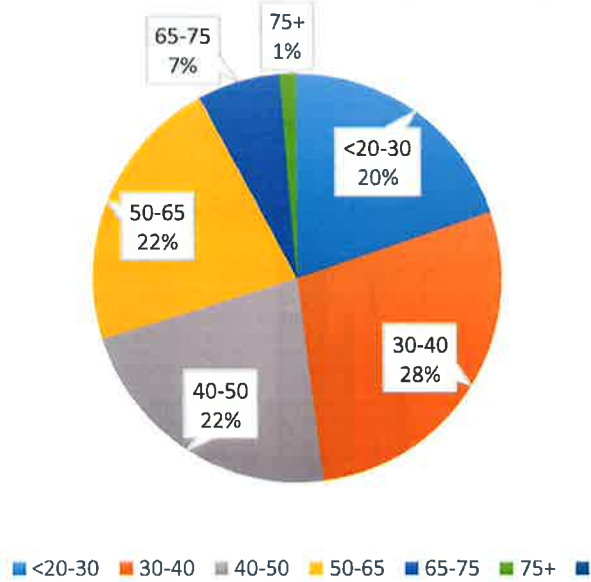


### aantal kandidaten



Er is in het jaar 2022 een actualisatie lopend.

### KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD





## KLACHTENRAPPORTERING EERSTE SEMESTER

<b>Totaal aantal klachten:</b>		7
<b>Aantal ontvankelijke klachten:</b>		7
<b>Aantal klachten volgens mate van gegrondheid</b>	<b>Gegronde/deels gegronde</b>	4
	<b>ongegronde</b>	3

<b>Aantal klachten volgens mate van oplossing</b>	<b>Opgelost/deels opgelost</b>	3
	<b>Onopgelost:</b>	1

<b>Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten</b>	
	<b>Aantal</b>
<b>Niet-correcte beslissing:</b>	1
<b>Te lange behandeltermijn:</b>	2
<b>Ontoereikende informatieverstrekking:</b>	1
<b>Onvoldoende bereikbaarheid:</b>	
<b>Onheuse bejegening:</b>	
<b>Andere:</b>	5

Dit eerste semester zijn 7 klachten geregistreerd, allemaal ontvankelijk. In 2021 registreerden we 20 klachten.

1 klacht, die deels gegronde was, handelde over een onterechte schrapping door DGH door miscommunicatie. De schrapping werd ongedaan gemaakt.

Technische klachten : bij 4 klachten vond men dat De Gentse Haard niets/onvoldoende ondernam. Onderwerpen van de respectieve dossiers: vochtproblematiek in een appartement, een defecte boiler en het slecht functioneren van liften in een gebouw (2 klachten).

In een vijfde klacht wil de nieuwe huurder een bestaande regenwaterput opnieuw in gebruik nemen; de oplossing om deze opnieuw operationeel te maken is niet evident. In dit dossier werd nog geen oplossing gevonden.

In een andere klacht vond men dat wij niet en/of niet voldoende snel communiceerden over leefbaarheidsproblemen in een wijk. Klager vond daarbij dat wij de leefbaarheidsproblemen zelf ook niet voldoende aanpakken. Deze klacht was ongegronde.

In 2021 gingen de meeste klachten over een te lange behandeltermijn en onbereikbaarheid. DGH heeft , om dit te remediëren, een nieuwe, extra medewerker voor de Technische Dienst aangeworven. De medewerker heeft als belangrijke taken de mails en telefoons voor oa herstellingen en werken meteen te beantwoorden , adequater op te volgen en de werkopdrachten op te maken. Dit zat voordien mee in het takenpakket van iedere technische medewerker waardoor de workload te groot was en het gevaar groter was dat de opvolging niet vlot liep omdat het overzicht minder kon bewaard worden.

Zo kunnen we ook de bereikbaarheid verbeteren, want de medewerker is permanent beschikbaar tijdens de kantooruren daar waar de collega technische medewerkers ook veel op de baan moeten. We kunnen er voorzichtig van uitgaan dat dit zij vruchten afwerpt.

**JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING  
VAN DE AANDEELHOUDERS VAN 15 december 2022**

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u bij deze verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het verkort boekjaar afgesloten op 30 juni 2022.

De Vennootschap wordt via een fusie door overneming in de zin van artikel 12:2 WVV samengevoegd met WoninGent die in het kader van de geplande fusie de hoedanigheid zal hebben van overnemende vennootschap, om samen een nieuwe fusiemaatschappij "Thuispunt Gent" te vormen. De statuten voor deze nieuwe fusiemaatschappij zijn goedgekeurd door de bevoegde Vlaamse Minister van Wonen en zullen goedgekeurd worden door de buitengewone algemene vergadering van WoninGent. Met juridische uitwerking vanaf 1 juli 2023 zal SVK Gent door middel van een inbreng van algemeenheid om niet haar activiteiten overdragen aan de fusiemaatschappij "Thuispunt Gent". Vanaf dan zullen de drie partners samen de Woonmaatschappij "Thuispunt Gent" vormen voor het werkingsgebied Gent. De aanvraag tot erkenning hiervan wordt voorbereid, zodat deze begin 2023 ingediend kan worden.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het verkort boekjaar per 30 juni 2022 aan uw goedkeuring voor te leggen.

Om de cijfers te kunnen beoordelen, dient men rekening te houden met het feit dat het laatste boekjaar 2022 een verkort boekjaar van slechts 6 maanden betreft dat een aanvang nam op 1 januari 2022 en dat eindigde op 30 juni 2022, en dit in tegenstelling tot de vorige jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 dat een volwaardig boekjaar van 12 maanden betrof. Telkens als het relevant is, zullen de cijfers met betrekking tot het boekjaar 2021 gehalveerd worden, om de vergelijking, pro rata, mogelijk te maken.

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

Het ontwerp van de jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Uit de jaarrekening blijkt:

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten zijn, pro rata, gestegen met 3,6% van 4.299.333 EUR (8.598.667 € /2) naar 4.453.261 EUR.

- de omzet is, pro rata, toegenomen met 5,8%, ondanks het feit dat de leegstand (frictie en structureel) gestegen is met 6,4%
- de GSC is meer dan verdubbeld, van 87.741 € naar 187.000 EUR.
- de overige andere bedrijfsopbrengsten zijn evenwel gedaald met 7,1 %, vooral de 'intrestsubsidie FS3 leningen' tot -5,5%

De financiële opbrengsten zijn, pro rata, gestegen met 7,8% van 475.762 EUR (951.524,75 EUR/2) naar 512.971,49 EUR

De uitzonderlijke opbrengsten daalden van 250.009 EUR voor 2021 naar 219.335 EUR voor de eerste jaarmidde 2022: in het voorjaar van 2022 werd voor een laatste maal een huurwoning verkocht aan de zittende huurder. De wetgeving rond "Het kooprecht van de zittende huurder" is ondertussen afgeschaft. Er is een meerwaarde van 213.298 EUR. Er werd geen ander actief verkocht.

### Kosten

De totale bedrijfskosten stijgen, pro rata, lichtjes met 3,06% van 3.992.288 EUR (7.984.575 EUR / 2) naar 4.114.442 EUR .

De kosten voor onderhoud en herstelling stijgen, pro rata, met 7% van 772.125 EUR (1.544.249 EUR / 2) naar 827.084 EUR .

De personeelskosten stijgen, pro rata, met 13% van 666.563 EUR (1.333.127 EUR / 2) naar 753.942 EUR.

Afschrijvingen zijn gelijklopend met 2021.

De voorziening voor groot onderhoud en herstellingen werd vastgelegd op 1.517.831 EUR tgv 1.817.503 EUR.

Het financiële resultaat stijgt, pro rata, lichtjes 6,08% van -406.586,91 EUR (-813.173,82 EUR / 2) naar - 381.830,68 EUR.

### Resultaat

Het verkort boekjaar per 30 juni 2022 sluit af met een te bestemmen winst van 260.435,16 EUR.

### Balans

Het balanstotaal bedraagt 121.744.540 EUR tgv 120.310.042 EUR in 2021.

De netto boekwaarde van het vast actief is gestegen van 110.723.102 EUR naar 111.968.238,35 EUR. Er zijn weinig nieuwe opleveringen in de eerste jaarmidde van 2022.

Het eigen vermogen is gestegen van 12.535.283 EUR naar 12.600.092 EUR.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 30.06.2022 9.002.087 EUR tgv 8.903.867 EUR.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar.

Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren per werkingsgebieden samen te voegen tot één woonmaatschappij.

De Gentse Woonmaatschappij, die een samenvoeging van WoninGent, de Vennootschap en SVK Gent zal zijn, zal in principe van kracht worden vanaf 1 juli 2023 en zal vanaf die datum de enige erkende woonmaatschappij zijn voor het werkingsgebied Gent, waarin alle woningen voor het werkingsgebied Gent ondergebracht zullen zijn. Tot de erkenning van de enige woonmaatschappij bekomen wordt voor het werkingsgebied Gent zal de fusiemaatschappij een voorlopige erkenning aanvragen.

Ter voorbereiding van de vorming van de ene woonmaatschappij wordt de Vennootschap via een fusie door overneming in de zin van artikel 12:2 WVV samengevoegd met WoninGent die in het kader van de geplande fusie de hoedanigheid zal hebben van overnemende vennootschap. Samen zullen de Vennootschap en WoninGent een nieuwe fusiemaatschappij "Thuispunt Gent" vormen. De betrokken fusie door overneming zal zowel voor boekhoudkundige doeleinden als voor fiscale doeleinden uitwerking hebben vanaf 1 juli 2022. Alle verrichtingen van de Vennootschap in haar hoedanigheid van overgenomen vennootschap zullen boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van WoninGent in haar hoedanigheid van overnemende vennootschap vanaf 1 juli 2022. De betrokken fusie door overneming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschap en WoninGent die op 15 respectievelijk 16 december 2022 gehouden zullen worden. Ten gevolge van het feit dat de fusie door overneming tussen de Vennootschap en WoninGent slechts voor boekhoudkundige doeleinden uitwerking zal hebben vanaf 1 juli 2022 dient De Gentse Haard nog een jaarrekening op te stellen en ter goedkeuring aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor te leggen voor een verkort boekjaar van slechts 6 maanden dat een aanvang nam op 1 januari 2022 en eindigde op 30 juni 2022.

## 3. Voornaamste risico's.

Er is een juridisch geschil hangend met een aannemer; momenteel loopt de bevolen expertise. De financiële gevolgen in dit dossier kunnen niet precies ingeschat worden.

## 4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap opmerkelijk kunnen beïnvloeden.

De lage inkomens van de huurders vormen een risico voor de toekomstige inkomstenstromen van de Vennootschap omdat ze dienen als basis voor de berekening van de netto-huur.

De hoge inflatie en de energiecrisis beïnvloeden de koopkracht van de sociale huurders.

De huurprijs-reglementering , die ten allen tijde kan veranderen, vormt een onzekerheid voor de Vennootschap.

Het risico is inherent aan het sociaal oogmerk van de onderneming. De Vennootschap probeert wel zo goed mogelijk proactief in te spelen op de mogelijke wijzigingen van de bestaande reglementeringen.

De oorlog Rusland/Oekraïne heeft al en zal nog verder een grote impact hebben op o.a. de kostprijzen van de (geplande) investeringen.

5. Onderzoek en ontwikkeling.

Gelet op de activiteiten van de Vennootschap, werden er geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

6. Bijkantoren.

De Vennootschap heeft geen bijkantoren opgericht, noch in België, noch in het buitenland.

7. Belangen van vermogensrechtelijke aard.

Er zijn geen verrichtingen te vermelden, waarbij een bestuurder overeenkomstig artikel 6:64 WvV een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard had dat strijdig was met het belang van de Vennootschap. De raad van bestuur heeft geen kennis van tegenstrijdige belangen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 6:64 WvV.

8. Milieu impact.

Binnen beschikbare budgetten voor investeringen en onderhoud wordt gestreefd naar milieuvriendelijke en zuinige aanpassingen van het patrimonium.

9. Gebruik van financiële instrumenten.

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten, zoals bedoeld in artikel 3:6, § 1, 8°, WvV.

10. Inkoop van eigen aandelen of uitgifte van converteerbare obligatie.

nihil

11. Bijzondere verrichtingen.

nihil

12. Beloningspakket directie.

De salarisschaal van de directeur is A 213 (min. 38.030 EUR – max. 54.780 EUR), voor de adjunct-directeur, A 122 (min. 37.780 EUR – max. 43.780 EUR). Men beschikt over een dienstwagen, met wagenreglement. Er is een groepsverzekering (6%+2%).

13. Resultaatverwerking:

Wij stellen voor om de te bestemmen winst van het verkort boekjaar dd. 30 juni 2022 van 260.435,16 EUR te verrekenen met de overgedragen verliezen :

overgedragen verlies vorig boekjaar: - 2.066.563 EUR

overgedragen verlies huidig boekjaar : -1.806.127,62 EUR

Ondanks het overgedragen verlies dat de Vennootschap in huidig boekjaar geleden heeft, heeft de raad van bestuur de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de Vennootschap, mede omwille van het feit dat de Vennootschap, gezien de aard van haar opdracht, voldoende cashflow genereert om haar financiële verplichtingen te kunnen nakomen. De raad van bestuur blijft de evolutie van het resultaat nauwgezet volgen om de nodige maatregelen te nemen om het bedrijfsresultaat te verbeteren, uiteraard binnen de mogelijkheden van de vigerende reglementering daaromtrent.

14. goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris.

Wij verzoeken u om de voorgestelde jaarrekening voor het verkort boekjaar, afgesloten per 30 juni 2022, te willen goedkeuren en aan de bestuurders en de commissaris kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van ons mandaat tijdens het afgelopen verkort boekjaar.

Gent, 27 oktober 2022

Namens de raad van bestuur



Tine Van Hooland  
directeur



Erwin Devriendt  
voorzitter

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk.


Gelet op de artikelen 3:5 en 3:6 WVV.

Gelet op de artikelen 1 en 3 van de statuten van de Vennootschap, zoals gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2003 onder referentie 2003.01.15-0006729, bevestigt de raad van bestuur hierbij dat tijdens het boekjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

De raad van bestuur heeft vastgesteld dat de uitgaven betreffende investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de Vennootschap in stand te houden en te bevorderen.

Gent, 27 oktober 2022

Namens de raad van bestuur



—  
Tine Van Hooland  
directeur



—  
Erwin Devriendt  
voorzitter