



Serbosstraat 2/16
9200 DENDERMONDE
Tel. 052/21.68.79
Erkenningsnummer VHM 4290

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER HET DIENSTJAAR 2019

*Mevrouw,
Mijnheer,*

*Overeenkomstig artikel 10 van de statuten van onze vennootschap hebben wij de eer U het verslag van de verrichtingen van de Coöperatieve Vennootschap met Beperkte aansprakelijkheid en sociaal oogmerk **VOLKSWELZIJN** over het afgesloten dienstjaar 2019 voor te leggen en U tevens voor te stellen de jaarrekening, afgesloten op 31.12.2019 goed te keuren.*

De Raad van Bestuur

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

BESTUURDERS TIJDENS BOEKJAAR 2019:

Bert Kempkes
Tom Bogman

Bestuurders tot 02.04.2019:

Dona Verhasselt, Ingrid Van Varenbergh, Jan Temmerman, Ann Pauwels, Leentje Grillaert, Reinout Remmery, Tim Buggenhout, Saih Majid.

Bestuurder tot 07.05.2019:

Tom Van Herreweghe.

Bestuurders vanaf 02.04.2019:

An Vervliet, Bart Claes, Denise Moens, Nicholas Van Beveren, Reinout Remmery en Hilde Raman

Bestuurder vanaf 07.05.2019:

Van Den Broeck Bea

DIRECTEUR: Carine Verhelst

VOORZITTER: Tom Bogman tot 07.05.2019

Hilde Raman vanaf 07.05.2019

I. REALISATIES

1. AANKOPEN

Geen

2. RENOVATIEWERKEN

2.1 Dak –en gevelwerken Serbosstraat:

Het dossier bevindt zich in de ontwerpfase, destructief onderzoek werd uitgevoerd in september 2018

Ramingsbedrag: € 2.129.705,36 (incl. BTW)
Vermoedelijke startdatum: voorjaar 2021

3. VERNIEUWBOUW: Afbraak van oude woningen en oprichten van nieuwe

3.1 Hof ten Rode fase A-B-C te Baasrode Dendermonde

Eerste deel van een reeks vervangingsbouw in de wijk Hof ten Rode.

Deze fase omvat de sloop van 20 woningen en de bouw van 26 flats.

* Fase A: Appartementgebouw bestaande uit 8 flats, verhuurd in maart 2018.

* Fase B: Appartementgebouw bestaande 8 flats

* Fase C: Appartementengebouw van 10 flats

B en C werden samengevoegd in één bouwperceel	
Eindbedrag:	€ 2.141.350,78 (excl. BTW)
Verhuurdatum:	1/01/2020
Aantal wooneenheden:	18 flats

3.2 Hof ten Rode fase D-E-F te Baasrode Dendermonde

Tweede deel van een reeks vervangingsbouw in de wijk Hof ten Rode. Deze fase omvat de sloop van 10 woningen + 12 flats en de bouw van 10 flats en 15 woningen.

* Fase D: appartementengebouw van 10 flats

Ramingsbedrag:	€ 1.125.152,09 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	september 2020

* Fase E: 8 woningen

Ramingsbedrag:	€ 1.308.522,21 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	eind 2020

* Fase F: 7 woningen

Ramingsbedrag:	€ 1.163.531,25 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	najaar 2022

3.3 Project 'Covelo' – Oudegemse Baan te Oudegem

Oude woning werd reeds gesloopt in april 2018. Bouwvergunning ontvangen maart 2019. Het bouwproject omvat 11 flats voor doelgroep +65.

Ramingsbedrag 11 WE:	€ 1.476.215,00 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	september 2020
Aantal wooneenheden:	11 flats

3.4 Project 'Louise' – Lambroeckstraat te Oudegem

Sloop van oude hoeve en bouw van 8 flats.

Dossier in ontwerpfase

Ramingsbedrag 8 WE:	€ 1.044.414,00
Vermoedelijke startdatum:	voorjaar 2021
Aantal wooneenheden:	8 flats

3.5 Project 'Clementine' - Van Langenhovestraat bouw van 16 wooneenheden:

Dossier in uitvoeringsfase

Ramingsbedrag:	€ 2.338.254,62 (excl. BTW)
Startdatum:	16 augustus 2019
Aantal wooneenheden:	12 flats + 4 woningen

4. NIEUWBOUW

4.1 Project “ Pennekes” te Opstal Buggenhout

Infrastructuurwerken gestart op 12.06.2017 en opgeleverd op 20.09. 2019.

* Fase 1: project omvat 18 grondgebonden woningen en
1 meergezinswoning van 17 flats.

Bestelbedrag 17 flats:	€ 2.000.333,94 (excl. BTW)
Startdatum:	1/04/2019
Aantal wooneenheden:	17 flats

Ramingsbedrag 18 WE:	€ 2.050.000,00 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	voorjaar 2021
Aantal wooneenheden:	18 woningen

4.2 Project ‘Den Donck’- Bovendonckstraat te Buggenhout

Voorontwerp goedgekeurd, opmaak bouwaanvraag

Ramingsbedrag:	€ 1.007.253,15 (Excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	voorjaar 2021

4.3 Project ‘Elsbos’ – verkaveling Elsbos te St-Gillis bij Dendermonde

Infrastructuur:

Aanleg wegenis en nutsvoorziening startdatum:	16/11/2017
Opleveringsdatum:	18/03/2020

Fase A, bebouwing rond centrale wadi. Dit is de eerste fase van in totaal ± 150 huurwoningen die gerealiseerd gaan worden in de eerste deelfase van de verkaveling Elsbos.

Ramingsbedrag:	€ 2.498.369,00 (excl. BTW)
Vermoedelijke startdatum:	augustus 2020
Aantal wooneenheden:	2 x 10 flats

5. TOEKOMSTIG GEPLANDE PROJECTEN ZONDER RICHTDATUM

5.1 Woonerf Rosstraat – vermoedelijk aantal wooneenheden = 35
Aanstellen van ontwerpteam mei 2019 – dossier in ontwerpfase

6. GRONDRESERVES

Project "Elsbos" fase 2 Sint-Gillis

Volkswelzijn beschikt over een resterende grondreserve van 4ha70a in de wijk Elsbos te St Gillis Dendermonde waarop ongeveer 240 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden. Sociale bouw –en kredietmaatschappij Arr. Dendermonde beschikt over een evenwaardig deel.

Deze laatste fase wordt voorzien na 2025.

II. VERHURING

1. VERHUURBARE EIGENDOMMEN OP 31.12.2019

Deelgemeente Sint Gillis

- 150 flats in de Tuinwijk, woonsite Zonnebloem, Klaproos, Vlasbloem, Boterbloem
- 192 flats in Serbosstraat, woonsites stripfiguren
- 26 flats in wijk Blauwe Steen, woonsite Blauwe Steen
- 23 flats in Resedalaan, woonsite Kollebloem
- 23 flats in Resedalaan, woonsite Lijsterbes
- 10 flats in Koning Albertstraat, woonsite Ateliertje
- 6 flats in Otterstraat, woonsite Den Baeke
- 6 flats in Weidestraat te Dendermonde
- 436 flats

- 2 woningen in Wastijnestraat en Beekakkerstraat
- 12 woningen in de Tuinwijk
- 4 ADL woningen in Resedalaan
- 1 woning in Weidestraat
- 24 woningen in Blauwe Steenstraat en Beukenlaan
- 43 woningen

- 246 garages Tuinwijk St.-Gillis
- 25 garages Van Langenhovestraat St.-Gillis
- 14 garages Blauwe Steen
- 62 garages Serbosstraat St-Gillis
- 20 garages Resedalaan St-Gillis
- 10 garages Ateliertje, Koning Albertstraat St.-Gillis
- 377 garages

- 3 winkels in de Serbosstraat
- 1 ADL-centrum in de Tuinwijk, woonsite Boterbloem
- 3 bergingen Serbosstraat St.-Gillis

Deelgemeente Baasrode

- 12 flats in de wijk Hof ten Rode
- 8 flats in de wijk Hof ten Rode
- 18 flats Meibosstraat, woonsite Meibos
- 10 flats in de Baasrodestraat
- 16 flats in Palingbotterstraat, woonsite De Vooruit
64 flats

- 114 woningen Hof ten Rode Baasrode
- 35 woningen Meibosstraat (Broekkouter) Baasrode
- 20 woningen Grootveld Baasrode
- 16 woningen Grootveld Baasrode
185 woningen

- 8 garages Hof ten Rode Baasrode
- 12 garages Meibos Baasrode
- 4 garages Baasrodestraat Baasrode
- 12 garages Rosstraat Baasrode
36 garages

- 1 buurthuis Tondeldoos te Baasrode
- 6 bergingen Baasrodestraat Baasrode

Deelgemeente Appels

- 11 flats in de Heidestraat, woonsite De Zandloper
- 12 flats in de Heidestraat, woonsite D'Heikes
- 17 flats in de Kapellestraat, woonsite 't Kasseiken
40 flats

- 1 lbo
- 1 Kinderopvang
- 13 auto-staanplaatsen Kapellestraat

Gemeente Dendermonde

- 7 flats in de Noordlaan
- 17 flats in de Gentsesteenweg, woonsite Aya
- 24 flats in de Pr. Van Duysestraat, woonsite Hermelijn
48 flats

- 25 woningen in de Weldadigheidstraat Dendermonde

- 4 garages Noordlaan Dendermonde
- 4 garages Hermelijn, Pr. Van Duysestraat Dendermonde
8 garages

- 14 staanplaatsen P. Van Duysestraat Dendermonde

Deelgemeente Oudegem

- 16 flats in de Varenbergstraat, woonsite Binnenhof
- 4 flats in de Nederstraat, woonsite Steegje
20 flats
- 42 woningen Mevr. Courtmanspark I
- 3 woningen Mevr. Courtmanspark II
- 41 woningen Mevr. Courtmanspark III
- 2 woningen Nederstraat, woonsite Steegje
88 woningen
- 32 garages Mevr. Courtmanspark
- 12 staanplaatsen Varenbergstraat Oudegem

Deelgemeente Schoonaarde

- 52 flats in Moleneinde, woonsite Molenzicht
- 4 woningen in de Eegene

Gemeente Buggenhout

- 16 flats in de Kerkstraat, woonsite Rijkswachtkazene
- 8 flats in de Pastorijstraat, woonsite Otten
- 12 flats in de Hoge Linde, woonsite Hoge Linde
- 10 flats in de Collegestraat, woonsite Michiel
- 6 flats in de Windeystraat, woonsite Windey
- 4 flats in de Broekstraat 58, woonsite Gertrude
- 4 flats in de Kasteelstraat, woonsite 't Jachthuis
- 1 flat in de Sportveldstraat, woonsite Sparta
- 1 ADL flat in de Sportveldstraat, woonsite Sparta
- 13 flats in de Vitsstraat, woonsite Hortensia
- 14 flats in de Molenberg, woonsite Eindelijk
89 flats
- 8 woningen in Jules Andriespark
- 9 woningen in de Sportveldstraat, woonsite Sparta
17 woningen
- 4 garages in Kerkstraat Buggenhout
- 3 garages in Molenberg, Eindelijk
7 garages

TOTAAL:

-	Flats	749
-	Woningen	362
-	Garages	460
-	Bergingen	9
-	Staanplaatsen	39
-	Andere	7

TOTAAL: 1.111 woningen en appartementen
 7 andere
 508 autobergingen

2. VERKOOP VAN HUURWONINGEN

In het boekjaar 2019 werden 2 woningen verkocht, nl. Mevr. Courtmanspark 52 en 73 te Oudegem.

3. VERKOOP GRONDEN

In het boekjaar 2019 werden geen gronden verkocht.

III. JAARREKENING 2019

1. UITEENZETTING VAN DE BALANS

De balans van de vennootschap vat zich als volgt samen

	Code	Periode 1 2019/1-2019/12 (in EUR)	Periode 2 2018/1-2018/12
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	20/28	73.282.948	71.667.587
I. Oprichtingskosten	20		
II. Immateriële vaste activa	21	20.498	21.008
III. Materiële vaste activa	22/27	73.261.570	71.645.699
IV. Financiële Vaste Activa	28	880	880
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.306.901	4.408.427
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	1.779.831	1.245.254
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	395.893	456.053
VIII. Geldbeleggingen	50/53		
IX. Liquide middelen	54/58	1.680.671	2.309.647
X. Overlopende rekeningen	490/1	450.506	397.473
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	77.589.849	76.076.014
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	9.841.163	9.875.638
I. Kapitaal	10	10.891	10.891
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	4.446.839	4.122.760
V. Overgedragen resultaat	14		
VI. Kapitaalsubsidies	15	5.383.433	5.741.987
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN			
VII. Voorzieningen voor risico's en kosten	16	820.166	734.083
SCHULDEN	17/49	66.928.520	65.466.293
VIII. Schulden op meer dan één jaar	17	62.602.282	61.498.216
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	3.522.745	3.269.074
X. Overlopende rekeningen	492/3	803.493	699.003
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	77.589.849	76.076.014

De belangrijkste evoluties in activa en passiva betreffen volgende posten:

- Het overboeken van de gronden, sociale kavels Elsbos naar voorraad. Daarmee

samenhangend het overboeken van de ontvangen kapitaalsubsidie naar rekening 493 over te dragen opbrengsten. Bij verkoop wordt de subsidie als opbrengst in resultaat genomen.

- Investeringsen betreffende de projecten Hof ten Rode, Eindelijk, Nederstraat, Pennekes, Covelo, Van Langenhovestraat en Elsbos.

2. UITEENZETTING VAN DE RESULTATENREKENING

Het boekjaar 2019 werd afgesloten met een winst van 324.079,08 euro en de omzet bedroeg 4.330.544,08 euro. Deze cijfers vatten zich als volgt samen:

	Code	Periode 1 2019/1-2019/12 (in EUR)	Periode 2 2018/1-2018/12
RESULTATENREKENING			
BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN KOSTEN			
BRUTOMARGE ((70/74+76A)-60/61)	9900	3.990.113	3.901.672
Bedrijfsopbrengsten	70/74	5.025.066	4.978.528
A. Omzet	70	4.330.544	4.218.121
C. Geproduceerde vaste activa	72	51.907	38.410
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	642.615	721.997
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60/61	1.034.953	1.076.856
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	3.190	8.341
Aankopen	600/8	11.322	7.421
Afname (toename) van de voorraad	609	(8.132)	920
Diensten en diverse goederen	61	1.031.763	1.068.514
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	932.225	838.726
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	2.091.260	2.059.051
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (+,-)	631/4	19.953	17.256
Voorzieningen voor risico's en kosten Toevoegingen (bestedingen en terugneming) (+,-)	635/8	105.595	115.273
Andere bedrijfskosten	640/8	367.632	342.870
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
BEDRIJFSWINST (+)	9901	473.448	528.496
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	75/76B	1.216.223	1.226.637
FINANCIËLE KOSTEN (-)	65/66B	1.357.547	1.477.533
WINST (VERLIES) VOOR BELASTINGEN (+-)	9903	332.124	277.600
Ottrekking a/d uitgestelde belastingen (+)	780	20.280	20.025
Belasting op het resultaat	67/77	28.325	29.840
TE BESTEMMEN WINST/VERLIES (-) (+)	9905	324.079	267.785

3. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

RESULTAATVERWERKING			
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	324.079	267.785
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	324.079	267.785
3. aan de overige reserves	6921	324.079	267.785

4. REGELS INZAKE DE PROVISIE

Provisie voor onderhoud en herstellingen :

De voorziening voor groot onderhoud en herstellingen worden aangelegd conform de boekhoud- en fiscale wetgeving op basis van een onderhouds- en herstelplanning.

De terugnemingen zullen ten gevolge hiervan dan ook gebeuren op basis van de uitvoering van de werken die in de voorafgaande boekjaren opgenomen zijn in deze plannen als zijnde grote onderhouds- en herstellingswerken.

Voor 2020 werd een bijkomende provisie aangelegd van 400.000,00 euro.

Provisie vakantiegeld :

Dit fonds wordt samengesteld naar verhouding van de te betalen patronale bijdrage voor het vakantiegeld 2019 ten voordele van de werklieden en bedienden.

Provisie voor hangende geschillen :

Voor het boekjaar 2020 werd geen bijkomende voorziening aangelegd voor hangende geschillen.

5. WINSTVERDELING

De Raad van Bestuur heeft in zijn zitting van 26.05.2020 beslist om geen dividenden uit te keren voor het boekjaar 2019.

IV. KLACHTENRAPPORTERING

De klachtenbeheerder van Volkswelzijn, mevrouw Veerle Pauwels, legt jaarlijks haar rapport voor aan de Vlaamse Ombudsdienst, na mededeling aan de Raad van Bestuur.

Er werden in 2019 twee gegronde klachten ingediend, deze werden onmiddellijk opgelost.

V. VERLONING

Voor de verloning van het personeel worden de barema's van de Vlaamse Ambtenaren toegepast.

De directeur wordt verloond volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van SHM's.

Overeenkomstig artikel 13 van dit BVR dient het beloningspakket van de directeur van de SHM opgenomen te worden in het jaarverslag:

- De verloning situeert zich momenteel in schaal A232 met een minimum van 47.830,00 euro en maximum 64.330,00 euro bruto jaarbezoldiging, aangevuld met een eindejaarstoelage en een groepsverzekering van het type te bereiken doel.

VI. BESLUIT

Hierna volgt een opsomming van de punten die een belangrijke invloed hebben op het resultaat en de liquide middelen:

1. Resultaat :

- Toepassing van de huurwetgeving brengt een saldo vermindering met zich mee van min. 3.342.673 euro.
- Nog te ontvangen subsidies en vergoedingen :
 - 309.837 euro te ontvangen kapitaalsubsidies
 - 4.792 euro te ontvangen verzekeringsdossier
 - 4.000 euro te ontvangen RVA
 - 4.129 euro te ontvangen onroerende voorheffing ingevolge bezwaren
322.758 euro
- Er werden voor 11.584 euro oninvorderbare huurdersachterstallen ten laste genomen van het boekjaar 2019.
- Een voorziening voor groot onderhoud en herstellingen werd aangelegd ten bedrage van 400.000 euro.
- Een meerwaarde op verkoop van 2 woningen ten bedrage van 238.064 euro.
- Wederbeleggingsvergoeding n.a.v. herfinanciering leningen: 19.800 euro.
- Een stijging van de afschrijvingen van 2.059.051 euro in 2018 naar 2.091.259 euro in 2019.
- Een daling van de uitzonderlijke afschrijvingen van 160.591 euro in 2018 naar 17.817 in 2019.

2. Liquide middelen:

- Nog te ontvangen subsidies en vergoedingen ten bedrage van 322.758 euro.
- Investering met eigen middelen in volgende projecten:
 - Infrastructuur Elsbos en Pennekes: 431.775 euro
 - Bouw 2 woningen Nederstraat 16 : 82.029 euro
 - Voorfinanciering ereloon Pennekes: 36.095 euro
 - Totaal : 549.899 euro
- Investering met eigen middelen in de algemene werking: 120.173 euro
- Ontvangen verkoopprijs van 2 woningen:
 - Mevr. Courtmanspark 52 : 135.000 euro
 - Mevr. Courtmanspark 73 : 139.000 euro
 - Totaal : 274.000 euro
- Ontvangen premies voor vervanging CV ketels: 8.800 euro.
- Ontvangen glaspremie voor Noordlaan: 2.637 euro
- Ontvangen kapitaalsubsidie VKF project Clementine, Van Langenhovestraat : 37.783 euro
- Ontvangen kapitaalsubsidie dakisolatie in 16 woningen Mevr. Courtmanspark: 13.282 euro
- Ontvangen kapitaalsubsidie voor de vervanging van buitenschrijnwerk in 9 woningen Jules Andriespark: 22.147 euro
- Ontvangen GSC afrekening 2018 en voorschot 2019: 349.637 euro
- Ontvangen subsidie voor actieve SHM: 38.148 euro.
- Ontvangen loonsubsidie voor de doelgroepwerknemer en omkaderingspremie ten bedrage van 13.371 euro en tussenkomst RVA van 2.500 euro.

Tot slot wenst de raad van bestuur het personeelsteam van Volkswelzijn te feliciteren voor de werking en de inzet gedurende het voorbije jaar.

Namens de raad van bestuur.

De directeur,
Carine Verhelst

De voorzitter,
Hilde Raman