

# JAARVERSLAG 2020



EIGEN HAARD





## INHOUDSTAFEL JAARVERSLAG 2020

①	BESTUUR	4
②	PERSONEEL	5
③	PATRIMONIUM	6
④	HERSTELLINGEN EN WERKEN	17
⑤	KANDIDAAT-HUURDERS	18
⑥	VERHURING	20
⑦	FINANCIEEL LUIK VAN DE VERHURING	24
⑧	GESCHILLEN	26
⑨	HUURDERSPARTICIPATIE	28
⑩	FINANCIËLE CIJFERS	34

# WOORDJE VOORAF

Graag stellen wij het jaarverslag 2020 voor van onze sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Haard. We hebben het over een andere boeg gegooid, het is een verslag dat aan de hand van tabellen, cijfers en beelden een duidelijk overzicht geeft van onze maatschappij.

Het is een boutade te stellen dat 2020 geen gemakkelijk jaar was. Vanaf de maand maart was iedereen in de ban van de coronacrisis. Sociale huisvesting is een essentiële sector en de werking kon niet stil gelegd worden. We werden als Eigen Haard geconfronteerd met de lockdown. Thuiswerk was geen “ver-van-mijn-bed – begrip” meer, maar werd de realiteit. De werking werd niet onderbroken dankzij de flexibiliteit van ons personeel, een minimale kantoorbezetting gecombineerd met telewerk werd het nieuwe normaal.

Echter steeds zijn we bereikbaar gebleven voor onze klanten, de huurders en kandidaat-huurders, dit zowel via e-mail, via telefoon maar ook fysiek mits voldoende beschermingsmaatregelen. Maar ook herstellingen, onderhoud, plaatsbeschrijvingen gingen verder onder strikte maatregelen. De werven werden even stilgelegd door de aannemers, maar op heel korte termijn werden deze opnieuw opgestart en dit dankzij de inzet van de aannemers en hun personeel.

Graag bedank ik dan ook de inspanningen van iedereen die gezorgd heeft dat onze maatschappij kon blijven werken.

In 2020 werden drie lopende projecten afgewerkt, namelijk de woningen in de Hugo Verrieststraat, de Kruiswegstraat en de Joseph Vandeveldestraat. Maar er werden ook drie nieuwe werven opgestart: het Leanderhof en Transfosite, voor beide werven zijn dit woningen en appartementen. De derde werf die opgestart werd, is de Ierlandlaan waarbij we een specifieke woonvorm zullen hebben.

Eigen Haard zit niet stil, integendeel.

En we worden verder uitgedaagd en werken aan onze toekomst. In het najaar van 2020 zijn de gesprekken over de fusie met Eigen Gift, Eigen Hulp opgestart, de SHM uit Kuurne. Maar daarnaast ligt het traject van de “Woonmaatschappij” als extra uitdaging voor ons. In deze maatschappijen zullen zowel huur- als koopwoningen, sociale leningen en ook de sociale verhuurkantoren gebundeld worden.

Voorliggend verslag wordt aangeboden via de website en met een beperkte oplage voor de lokale besturen en de aandeelhouders. Het werd volledig door onze medewerkers samengesteld. Graag wens ik iedereen veel leesgenot.

*Voorzitter, Nele Roobrouck*

# ① BESTUUR

## Raad van Bestuur

1. Nele Roobrouck	Voorzitter
2. Eliane Spincemaille	Ondervoorzitter
3. Stefanie Vanden Bossche	Ondervoorzitter
4. Barbara Demeulenaere	Lid v/h Directiecomité
5. Yvan Nys	Lid v/h Directiecomité
6. Jan Dewijngaert	Lid v/d RvB
7. Guido Margodt	Lid v/d RvB
8. Claude Vanwelden	Lid v/d RvB
9. Ann Cosaert	Lid v/d RvB

## Aandeelhouders

OCMW Zwevegem	5.286
Vlaams gewest	1.274
Provincie West-Vlaanderen	1.128
CBS Zwevegem	988
Dewilde Francine	623
NV Bekaert	500
Korfirmma	500
OCMW Spiere-Helkijn	272
Kerkfabriek Sint-Denijs	250
CBS Spiere-Helkijn	195
Vanwelden Claude	168
Bulcaen Willy	157
CBS Kortrijk	150
CBS Anzegem	50
CBS Avelgem	50
Hanssens Bernard	50
Boyart Bernard	25

## ② PERSONEEL

In de loop van 2020 hebben we drie nieuwe collega's op de Technische Dienst verwelkomd, Goedroen als projectleider, Diederik als allround medewerker en Isabelle als administratief medewerker.

In 2020 hebben we ook afscheid genomen van de directeur, de co-directeur en vier medewerkers van de Technische Dienst.

Door de Corona-pandemie hebben we met het ganse team een snelle omschakeling moeten maken, van een fijn samenwerken op kantoor naar het samenwerken vanuit de thuisomgeving. Tijdens de eerste lock down bleven we nog voor de essentiële diensten op kantoor. Tijdens de tweede lock down werd de dienstverlening nagenoeg volledig gerealiseerd van thuis uit. Enkel de strikt noodzakelijke ondersteuning van de collega 's gebeurde op kantoor.

Eigen Haard is gelukkig gespaard gebleven van besmettingen op het werk. Het maximaal werken van thuis maakte snel duidelijk dat goede concrete afspraken zich opdrongen. Het thuiswerk als mogelijkheid was nog niet voorzien in het bestaand arbeidsreglement. Er werd in 2020 daarom ook met de werkgroep van het arbeidsreglement gewerkt aan de afspraken met betrekking tot thuiswerk.

## ③ PATRIMONIUM



# 1.359

WOONGELEGENHEDEN OP 31/12/2020

### 2020 in cijfers

**1** woning werd verkocht in Bellegem aan zittende huurder  
(wegens corona geen extra woningen kunnen verkopen in tweede jaarhelft)

**49** nieuwe woningen zijn verhuurd

**4** woningen zijn gesloopt  
(gestart in 2019)

### Aantal verhuurbare woningen per gemeente

Gemeente Zwevegem



Gemeente Bellegem



Gemeente Spiere-Helkijn



Gemeente Kerkhove



Gemeente Kaster





## Opgeleverde projecten





<b>Bestelbedrag</b>	€ 1.121.242,85
<b>Uitvoeringstermijn</b>	510 kalenderdagen
<b>Oplevering</b>	3 maart 2020
<b>Termijnverlening</b>	15 kalenderdagen
<b>Eindafrekening</b>	€ 1.092.541,26
Minwerken	€ 30.257,11
<b>L&amp;m verrekening</b>	€ 1.555,52 euro

## KRUISWEGSTRAAT

Vervangingsbouwproject sloop van 5 huurwoningen  
Opbouw van 7 nieuwe wooneenheden

**Ontwerp** Architect Johan Arnout, Kwadepoelstraat 2 bus 1, 8550 Zwevegem  
**Aannemer** Siemoens bvba, Jules Van Ooststraat 49, 8700 Aarsele





<b>Bestelbedrag</b>	€ 5.367.450,88
<b>Uitvoeringstermijn</b>	500 kalenderdagen
<b>Oplevering</b>	8 juli 2020
<b>Termijnverlening</b>	50 kalenderdagen
<b>Vertraging</b>	123 kalenderdagen
<b>Eindafrekening</b>	€ 5.252.467,51
Minwerken	€ 55.180,19
Waardevermindering	€ 764,13€
Boete laatt. oplevering	€ 80.511,76
<b>L&amp;m verrekening</b>	€ 15.919,96

## J. VANDEVELDESTRAAT

nieuwbouwproject bouw van 34 sociale huurwoningen

**Ontwerp** Dehullu Architecten, Stasegemdorp 151, 8553 Harelbeke

**Aannemer** NV Everaert-Cooreman algemene bouwonderneming, Kruisstraat 12, 9290 Berlare





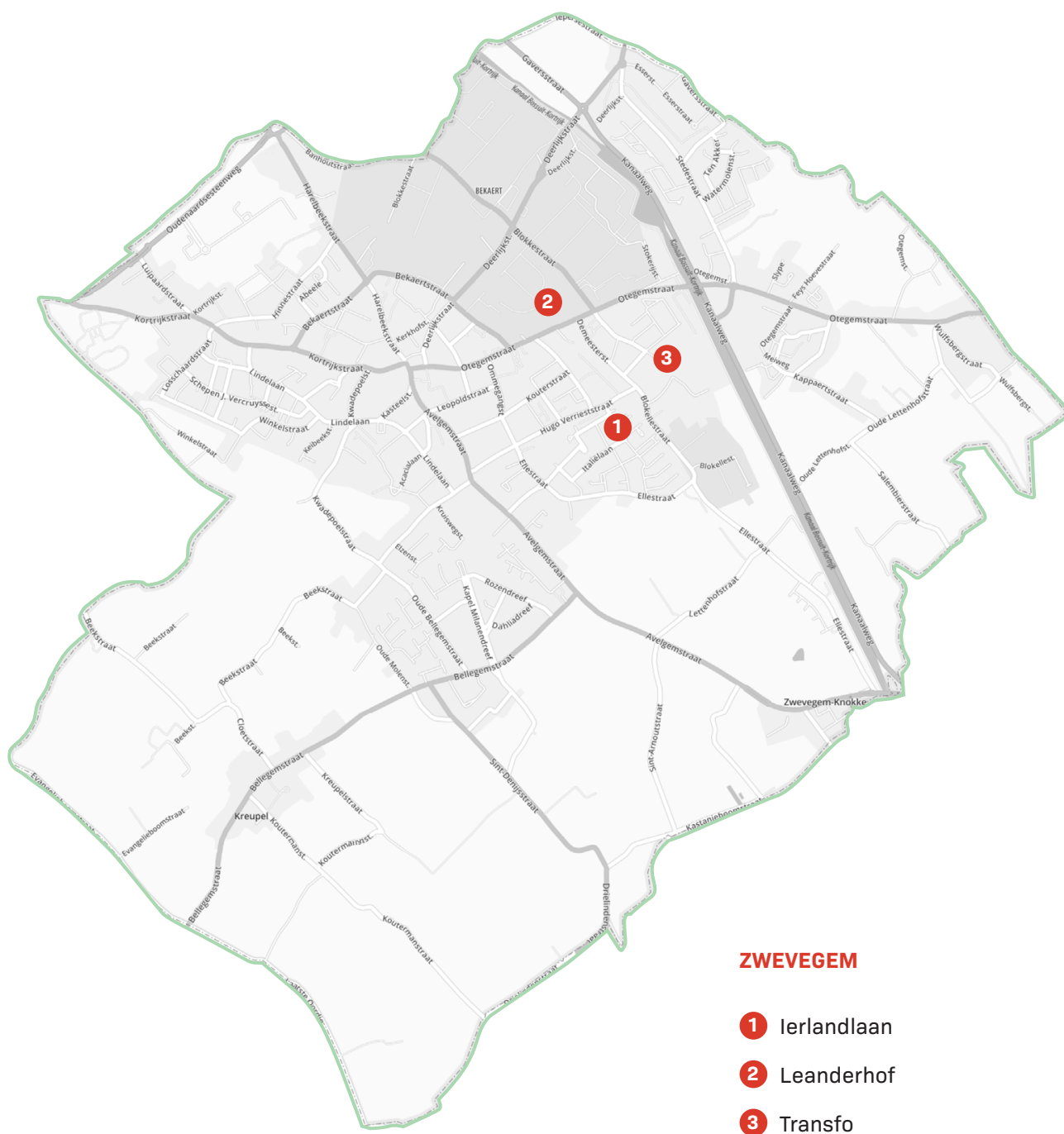
# HUGO VERRIESTSTRAAT

Vervangingsbouwproject – sloop van 5 huurwoningen – opbouw van 8 woonegelegenheden

**Ontwerp** Klein design and build VMSW, Architectenbureau Sileghem en partners Zwevegem  
**Toezicht uitvoering** Architect Mieke Cosaert: architectenbureau bvba, Nieuwe Markt 21, 8560 Wevelgem  
**Aannemer** Damman, Breesstraat 19, 8540 Deerlijk



## Lopende projecten





Bestelbedrag	€ 1.011.018,00
Startdatum	1 maart 2020
Uitvoeringstermijn	470 kalenderdagen

## IERLANDLAAN

Vervangingsbouwproject - sloop van 4 huurwoningen (gestart in 2019) - experimentele woonvorm  
3 duowoningen met 12 studio's en één polyvalente ruimte

<b>Partners</b>	Ubuntux8K, Co-Living en de gemeente ZWEVEGEM
<b>Ontwerp</b>	Design and build VMSW, Architectenbureau Sileghem en partners Zwevegem
<b>Architect</b>	Mieke Cosaert: architectenbureau bvba, Nieuwe Markt 21, 8560 Wevelgem
<b>Aannemer</b>	Damman, Breesstraat 19, 8540 Deerlijk





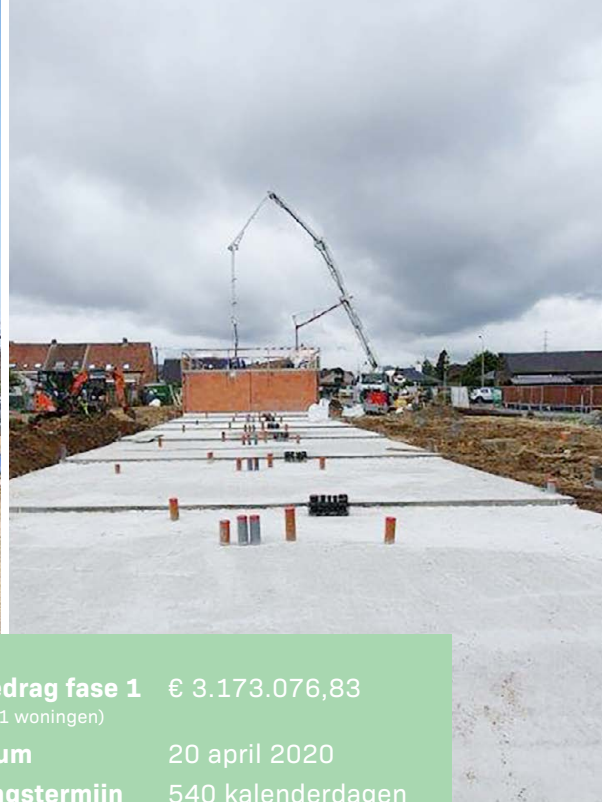
**Bestelbedrag fase 1** € 5.173.004,87  
( 22 app + 10 woningen)  
**Startdatum** 22 april 2020  
**Uitvoeringstermijn** 570 kalenderdagen

# LEANDERHOF

Nieuwbouwproject 18 huurwoningen &  
22 appartementen

**Ontwerp** Dehullu Architecten  
Stasegemdorp 151, 8553 Harelbeke  
**Aannemer** BBC, Nv Bekaert Building Compagny  
E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem



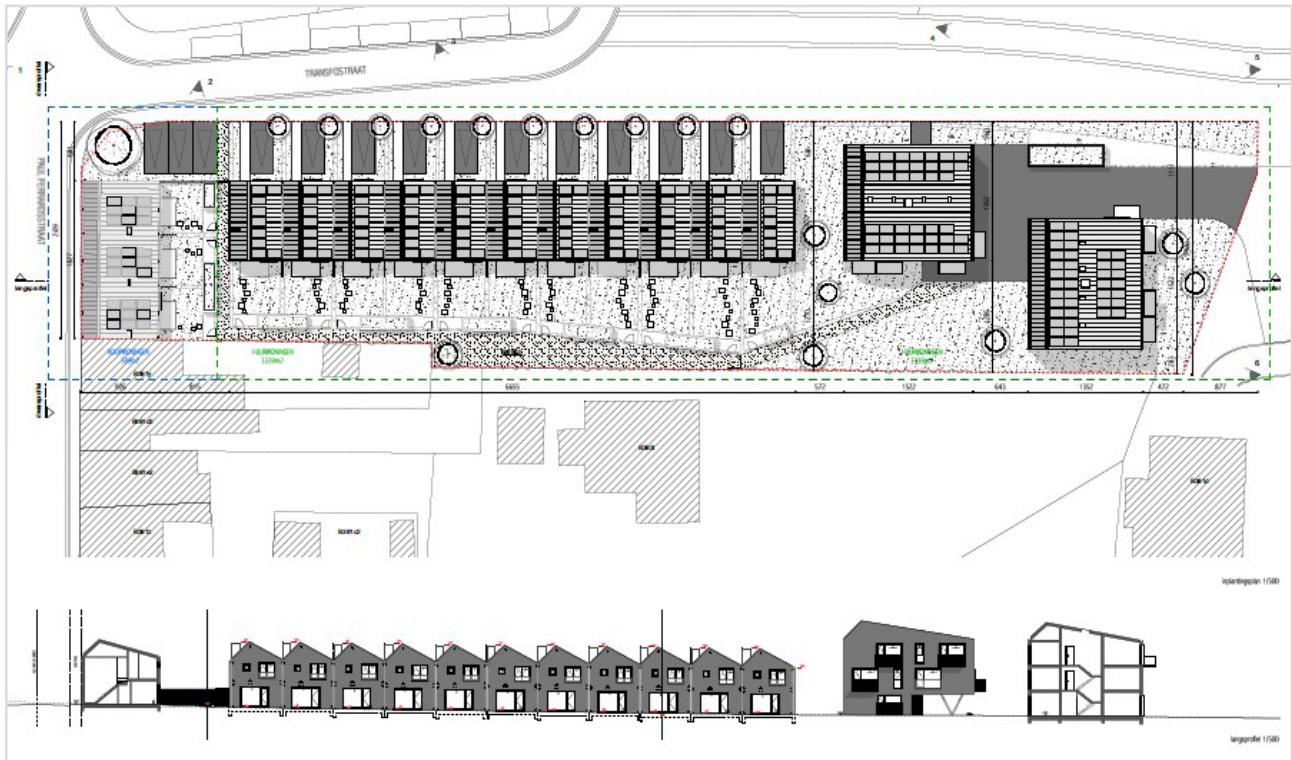


**Bestelbedrag fase 1** € 3.173.076,83  
 ( 10 app + 11 woningen)  
**Startdatum** 20 april 2020  
**Uitvoeringstermijn** 540 kalenderdagen

# TRANSFO

Nieuwbouwproject 14 huurwoningen + 10 appartementen

**Ontwerp** Atelier MA+P, Gustave Latinislaan 11, 1030 Brussel  
**Aannemer** Reconbouw NV, Oude Weg 39, 9991 Adegem









Bestelbedrag	€ 289.807,11
Opstart	1 september 2020
Uitvoeringstermijn	120 kalenderdagen

# ZILVERBERKENLAAN

Dak & Gevelrenovatie 8 woningen

**Ontwerp** Valerie Doutreluingne, Toekomststraat 6, 8500 Kortrijk

**Aannemer** Vanseveren NV., Urselseweg 111A, 9910 Aalter



## ④ HERSTELLINGEN EN WERKEN



# 1.916

GEREGISTREERDE MELDINGEN



# 1.978

uitgevoerde opdrachten gelinkt  
aan het aantal meldingen



# 653

opdrachten in eigen  
beheer klusjesdienst

# 1.325

opdrachten in regie  
externe aannemers



# 41

AANGIFTES SCHADE

# 1

voor stormschade

(groepspolis, meerdere woningen)  
storm Ciara • 7 februari 2020

# 39

voor waterschade

# 1

voor brandschade

(kleine brand in appartement)  
december 2020

## ⑤ KANDIDAAT-HUURDERS



### Onze kandidaten volgens leeftijd

Leeftijd	Aantal	Leeftijd	Aantal
< 20 jaar	6	Tussen 60 en 70 jaar	125
Tussen 20 en 30 jaar	154	Tussen 70 en 80 jaar	61
Tussen 30 en 40 jaar	179	Tussen 80 en 90 jaar	17
Tussen 40 en 50 jaar	180	> 90 jaar	1
Tussen 50 en 60 jaar	154		



### Welke gezinstypes staan op de wachtlijst?

Gezinstype	Aantal
Alleenstaand	430
Koppel	91
1-oudergezin met kind(eren)	182
Koppels met kind(eren)	174



### Aantal kandidatenkeuzes

(let wel: kandidaten kunnen voor meerdere gemeenten kiezen)

Gemeente	Aantal
Zwevegem	712
Zwevegem: Otegem	271
Zwevegem: Moen	332
Zwevegem: Sint-Denijs	259
Kortrijk: Bellegem	376
Helkijn	182
Spiere	164
Avelgem: Kerkhove	148
Anzegem: Kaster	137



### Kandidaten per domicilie

(inclusief zittende huurders die wachten op een andere woongelegenheid)

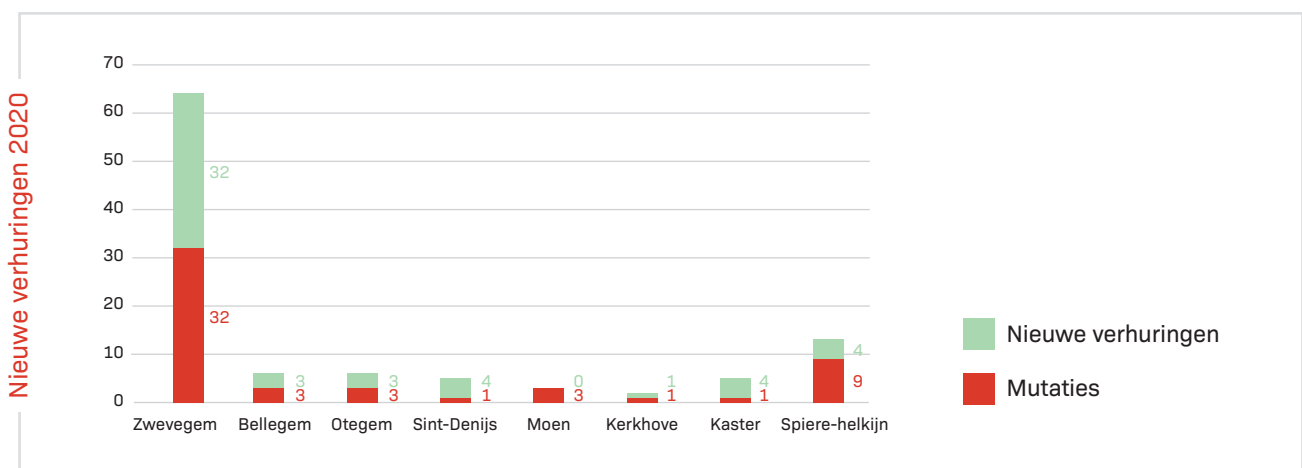
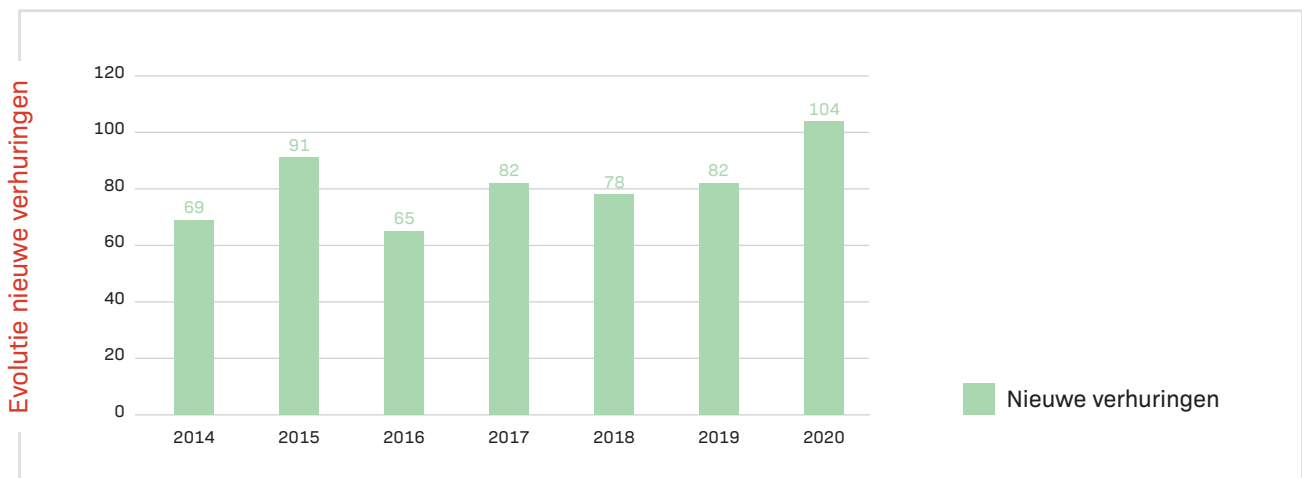
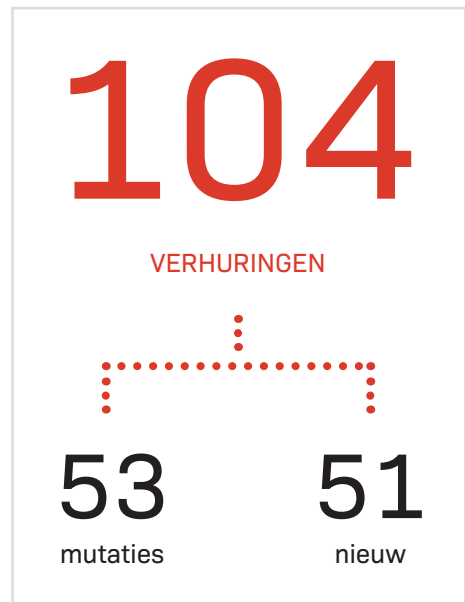
Domicilie-gemeente	Aantal
Groot-Zwevegem	355
Groot-Kortrijk	213
Groot-Avelgem	56
Spiere-Helkijn	39
Groot-Anzegem	23
Andere	191

# ⑥ VERHURING

## Toewijzingen

Eigen Haard kon aan **104 kandidaten** een woongelegenheden toewijzen in 2020. Hieronder bevinden zich **45 nieuwe woongelegenheden** in de **Kruiswegstraat, Hugo Verrieststraat** en **Joseph Vandeveldestraat**.

In 2020 waren iets meer dan de helft van de nieuwe verhuringen mutaties. **35** van de **53 mutaties** kaderden in **renovatieprojecten**. Dit wil zeggen dat deze huurder in een woongelegenheden woonde dat vrijgemaakt moest worden omdat deze op de lijst van renovatie, afbraak of verkoop staat. Dit brengt wel een verhoging van de werkdruk met zich mee. Voor elke huurder die muteert moet er immers een uittredende plaatsbeschrijving gebeuren



## Versnelde toewijzingen



# 36

VERHURINGEN A.D.H.V.  
VERSNELDE TOEWIJZING

1

keer op basis van  
Art.24 § 1.

(Bijzonder Sociale Omstandigheid)

35

keer op basis van  
Art 37bis, § 2.

(Herhuisvesting van een huurder als de verhuurder  
renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de  
sociale huurwoning noodzakelijk acht.)

Deze 35 zijn opgenomen  
in het aantal mutaties.

## Huurders



# 1226

VERHUURDE WOONEENHEDEN



**569**  
alleenstaanden

**47%**



**249**  
koppels

**20%**



**213**  
eenouder-  
gezinnen

**17%**



**178**  
koppels  
met kinderen

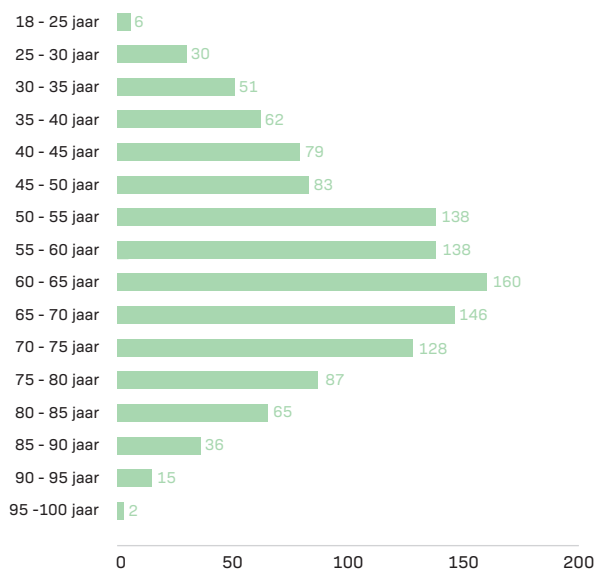
**15%**



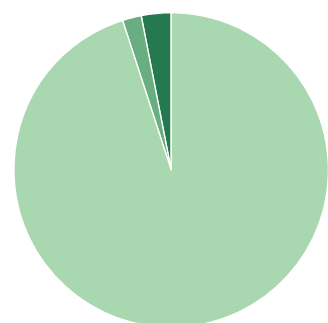
**17**  
andere  
gezinsvormen

**1%**

Huurders volgens leeftijd

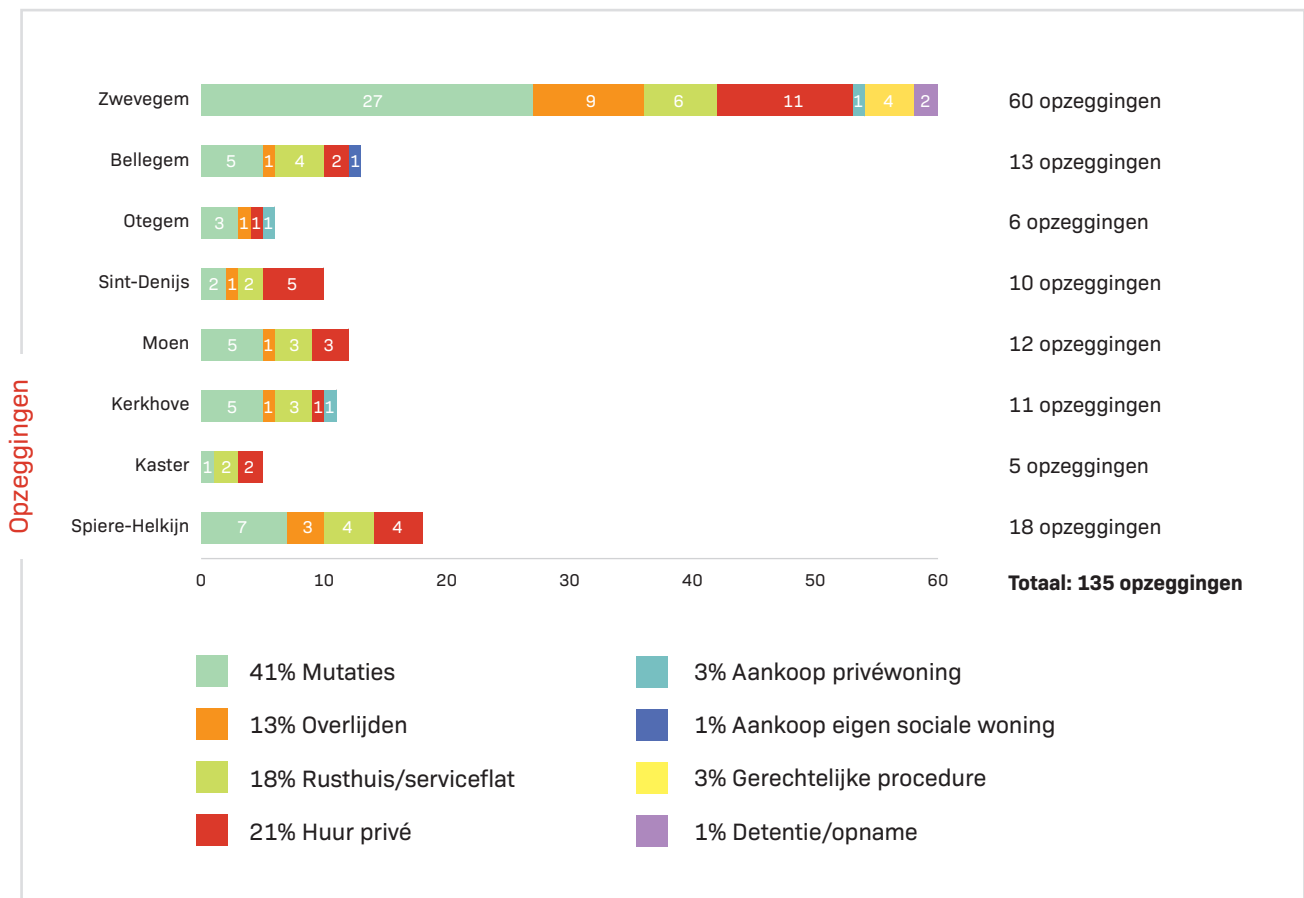


Huurders volgens nationaliteit

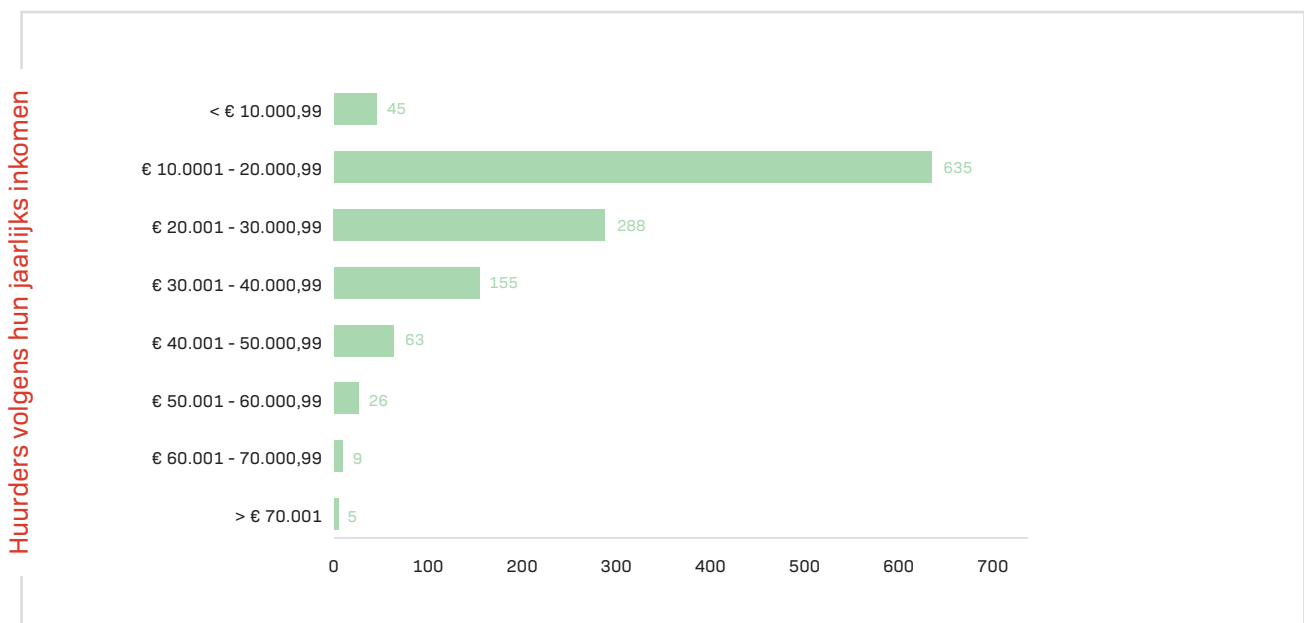


- 95% Belgische Nationaliteit
- 2% EU-burger
- 3% Niet EU-burger





Extra info: opvallend is dat het hier over een groot aantal mutaties gaat. Dit kwam ook al aan bod bij het overzicht van de nieuwe verhuringen. Bij de gerechtelijke procedure werden er 2 huurders effectief uit het huis gezet. 2 andere dienden de woning te verlaten maar gaven zelf de sleutels af.

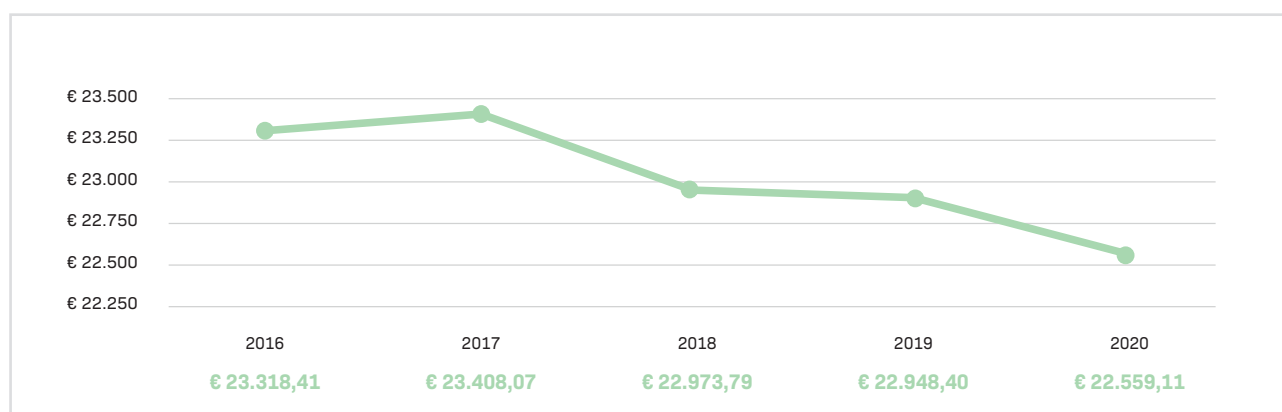


## ⑦ FINANCIËEL LUIK VAN DE VERHURING

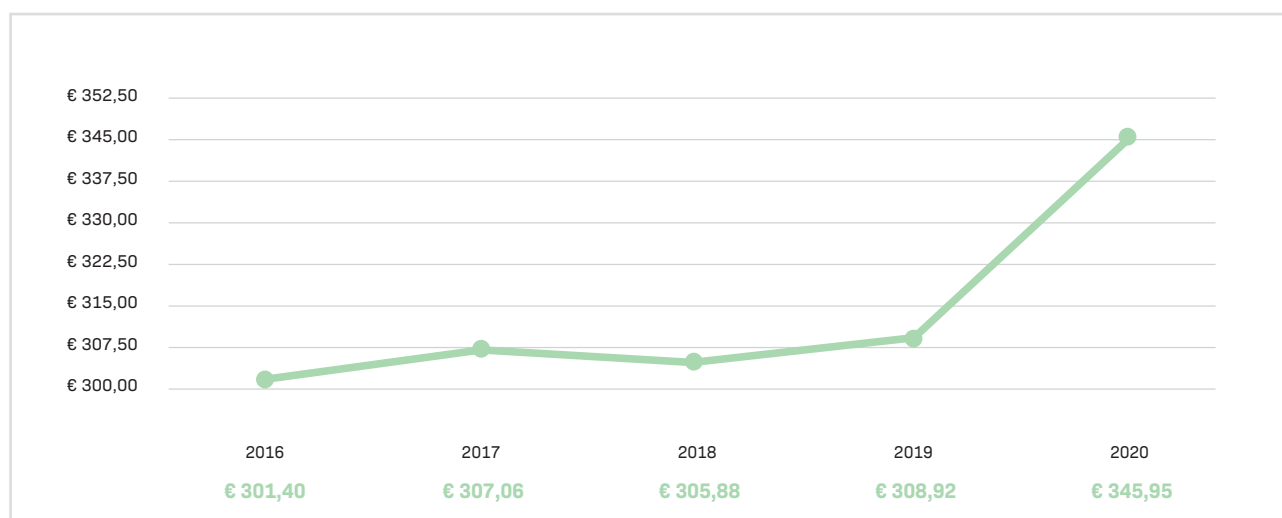
De te innen huurgelden van 2020 is de opsomming van wat er effectief moet geïnd worden, rekening houdend met een aantal verminderingen waarop onze huurders recht hebben.

Het totaal te innen bedrag van de huurgelden voor 2020 bedroeg 5.590.618,32 euro.

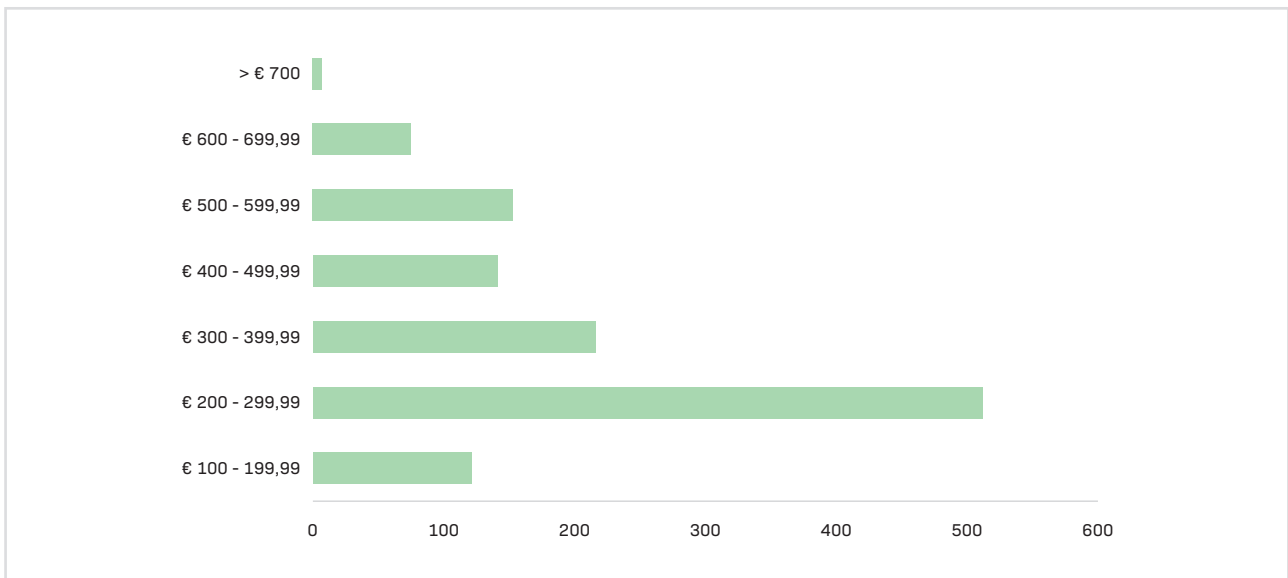
### Evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen per jaar (niet geïndexeerd)



### Evolutie van de gemiddelde huurprijs per jaar



## Aantal huurders per huurprijscategorie



## Bijzonderheid van 2020: de coronamaatregelen



## ⑧ GESCHILLEN

Huurbetalingen worden dagelijks bijgehouden. Een eerste analyse wordt gemaakt rond de 20ste van de maand: bij niet-betaling van hun huishuur worden huurders gecontacteerd door verschillende middelen (brieven, telefoon, e-mail).

### Huurachterstal



Gemeente	Zittende huurder	Vertrokken huurder	Overleden huurder
Zwevegem	€ 5.131,53	€ 7.018,33	€ 2.222,28
Bellegem	€ 633,02	€ 1.092,80	€ 0
Otegem	€ 320,64	€ 1.465,63	€ 0
Sint-Denijs	€ 5.941,42	€ 0	€ 0
Moen	€ 1.087,82	€ 456,12	€ 0
Kerkhove	€ 1.574,20	€ 156,43	€ 0
Spiere-Helkijn	€ 3.268,76	€ 445,88	€ 729,48
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 17.957,39</b>	<b>€ 10.635,19</b>	<b>€ 2.951,76</b>
<b>Totaal</b>		<b>€ 31.544,34</b>	

## Gerechtelijke procedure



17

HUURDERS ZIJN OPGEROEPEN  
BIJ DE RECHTBANK

⋮

8

huurders hebben een vonnis  
gekregen tot uithuiszetting

⋮

2

huurders zijn effectief  
uit huis gezet

2

huurders zijn  
zelf weggegaan

1

huurder kreeg  
bemiddeling

1

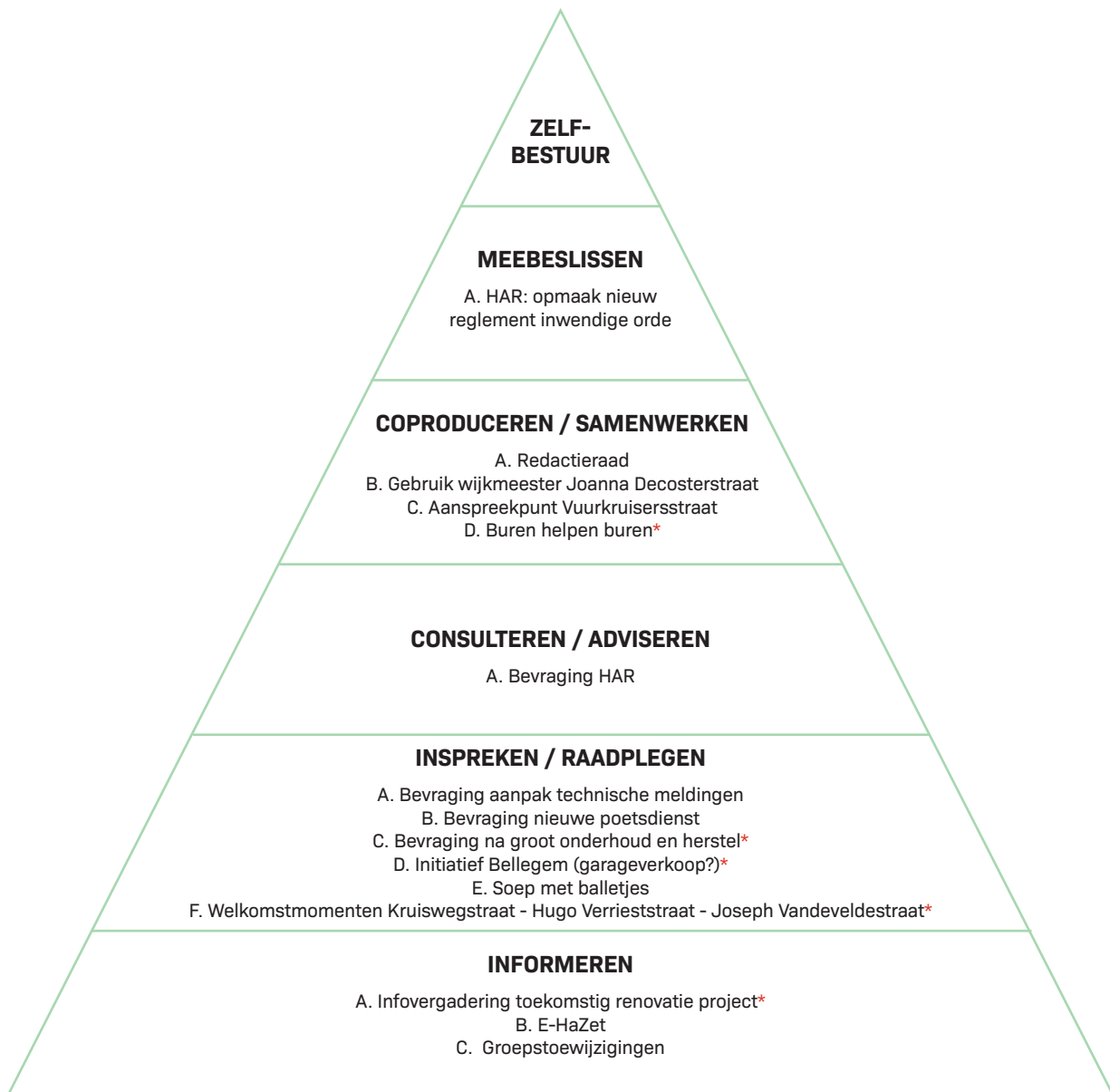
huurder is  
in beroep gegaan  
(de zaak liep nog steeds  
op 31/12/2020)

2

huurders hebben  
uitstel van huis-  
uitzetting gekregen  
(door de coronamaatregelen  
en bezitten op 31/12/2020  
nog altijd de woning)

# ⑨ HUURDERSPARTICIPATIE

Eigen Haard probeert op de verschillende niveaus van de participatieladder initiatieven te organiseren. We doen dit aan de hand van een boordtabel. In 2020 waren onderstaande zaken voorzien in het kader van huurdersparticipatie:



2020 was een moeilijk jaar voor de huurdersparticipatie. Door de komst van het coronavirus konden heel wat initiatieven die voorzien waren niet doorgaan (\*).

We geven graag wat meer uitleg over de zaken die wel konden doorgaan.

## Informereren

### A. Infovergaderingen konden omwille van Corona niet doorgaan

### B. E-HaZet

Ook dit jaar ontvingen de huurders 4 nieuwsbrieven.

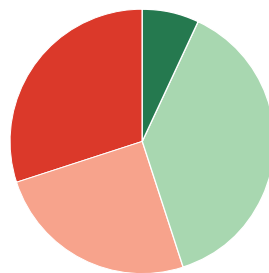


## Inspreken en raadplegen

### A. Bevraging nieuwe poetsdienst

Doel bevraging: Omdat wij regelmatig klachten kregen over de nieuwe poetsploeg voor de gemeenschappelijke delen, werd er een bevraging verstuurd naar de huurders van deze appartementen.

Algemene tevredenheid



- 7% zeer tevreden
- 38% tevreden
- 25% kan beter
- 30% niet tevreden

Actie Eigen Haard: Aangezien de meerderheid niet tevreden was of vond dat het beter kon, werd het contract met deze poetsploeg stopgezet. Vanaf 2021 stelde Eigen Haard een andere poetsfirma aan.

## B. Soep met babbeltjes

Op woensdag 29 januari 2020 ging 'Soep met babbeltjes' door. Dit was een initiatief in samenwerking met gemeente Zwevegem, Logo Leieland, Groep Ubuntix8k. De bewoners van de Zilverberkenlaan, Beukenlaan en Olieberg te Moen konden tussen 17u00 en 19u00 een gratis tas soep komen drinken en een babbeltje slaan met de burens. Met een 40-tal aanwezigen, was de eerste editie alvast een succes.



## C. Welkomstmomenten Kruiswegstraat – Hugo Verrieststraat – Joseph Vandeveldestraat

In 2020 werden 3 nieuwbouwprojecten in gebruik genomen. Het is de gewoonte om voor de huurders een welkomstmoment te organiseren. Helaas konden deze welkomstmomenten in 2020 niet doorgaan omwille van corona. We hopen in 2021 toch nog iets te kunnen organiseren om de burens kennis te laten maken met elkaar.

## Coproduceren & samenwerken

### Aanstelling wijkmeesters Johanna Decosterestraat en Vuurkruisersstraat

Eigen Haard hecht veel belang aan de leefbaarheid in de buurt. Daarom kwam het idee om een wijkmeester aan te stellen als aanspreekpunt in de wijk. Die persoon staat in nauw contact met Eigen Haard. Dit jaar bevroegen we alle bewoners van de Johanna Decosterestraat en de Vuurkruisersstraat of ze interesse hadden om wijkmeester te zijn. In de Johanna Decosterestraat had één bewoner hiervoor interesse. Hij werd vanzelfsprekend wijkmeester. In de Vuurkruisersstraat hadden we 2 geïnteresseerden. We beslisten om ze beiden aan te stellen als wijkmeester. Het is ook de bedoeling om in 2021 een infomoment te houden met deze wijkmeesters in hun wijken.

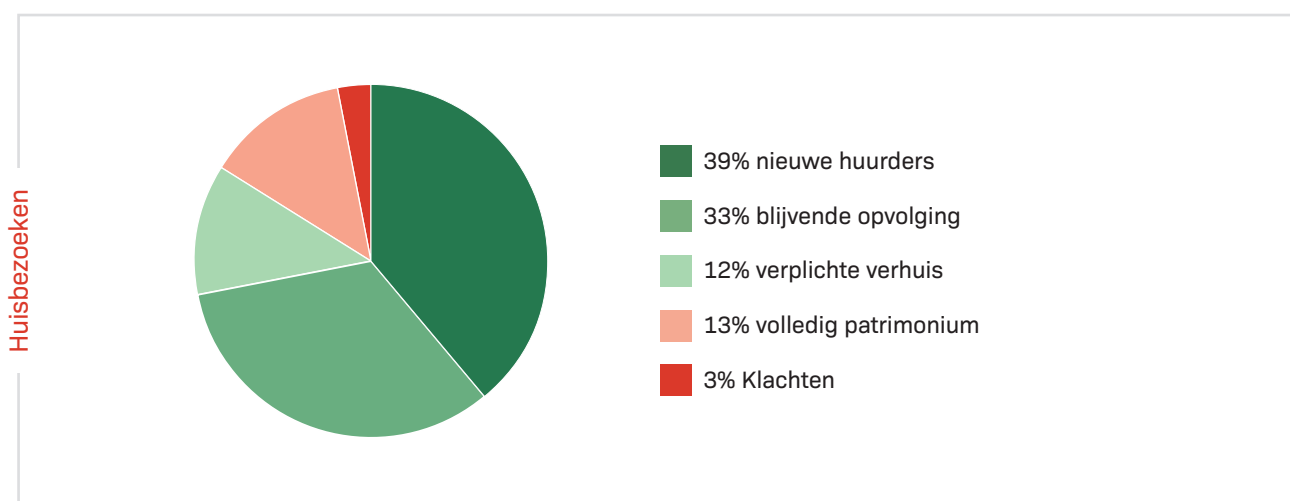


## Meebeslissen

### Opmaak nieuw Reglement van Inwendige Orde (RIO) met huurdersadviesraad

De grote lijnen van het nieuwe RIO werden in 2019 al vastgelegd. Na de bewonersvergaderingen voor alle bewoners werden er samen met de HAR knopen doorgehakt over de inhoud. Wegens corona konden de vergaderingen vanaf maart niet meer doorgaan. De beslissingen van de HAR werd door één van de medewerkers op papier gezet. De HAR kreeg uiteraard de primeur en keurde het voorstel goed. Daarna werd de inhoud ook goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

## Huisbezoeken



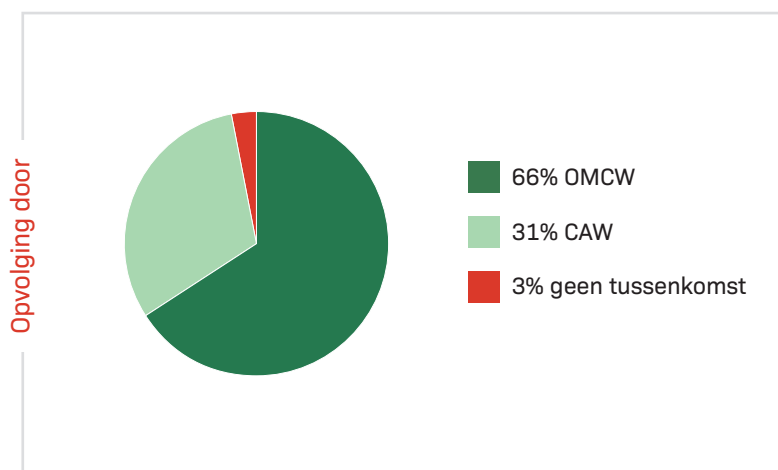
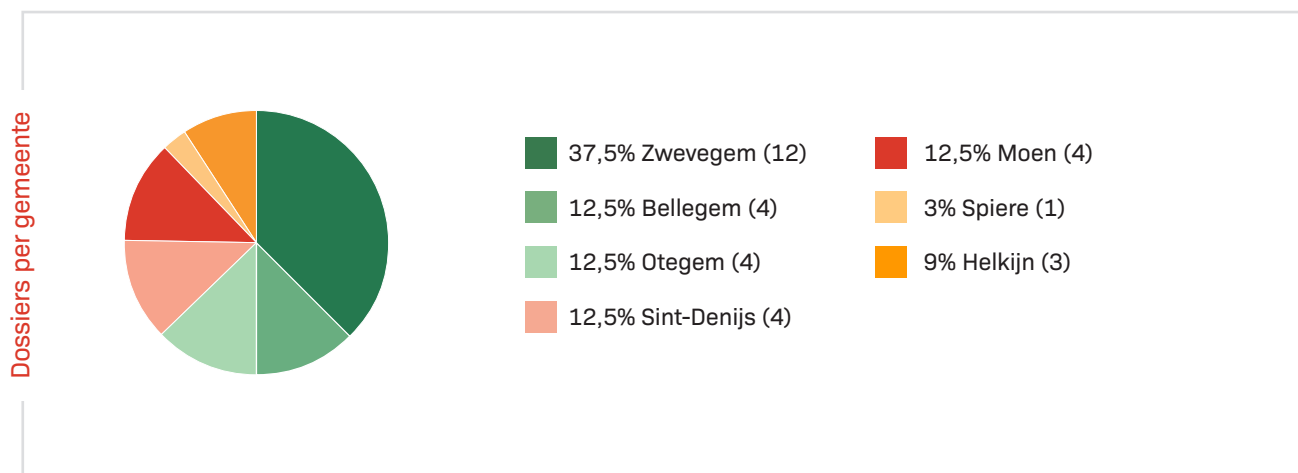
### Coronacrisis

Door de coronacrisis werden in 2020 minder huisbezoeken uitgevoerd dan andere jaren. In plaats daarvan belde de sociale dienst heel wat mensen op om na te gaan hoe het met ze ging en of ze hulp nodig hadden om te koken, boodschappen te doen, ... of misschien hadden ze gewoon nood aan een babbeltje om de eenzaamheid te verdrijven. Maar liefst 362 huurders werden opgebeld.

Ook verstuurden we naar alle huurders een brief om hen te informeren over de maatregelen bij Eigen Haard tijdens de pandemie. Hierin werd o.a. duidelijk dat huurders een huurprijsberekening konden aanvragen al na 1 maand daling van hun inkomen.



## Samenwerking OCMW, CAW en Anzoh



Het OCMW volgde **21 van deze dossiers** verder op. Het CAW nam **10 dossiers** voor haar rekening. **1 dossier** kon opgelost worden zonder tussenkomst. Vorig jaar werden er geen dossier opgenomen door Anzoh.

Ondanks verschillende pogingen van Eigen Haard en het OCMW en CAW werden er in dit kader toch **2 huurovereenkomsten beëindigd**.

## Klachten en meldingen

# 15

KLACHTEN IN 2020



### Klachten per gemeente

Gemeente	Aantal
Zwevegem	6
Bellegem	0
Otegem	3
Sint-Denijs	2
Moen	2
Kerkhove	2
Kaster	0
Spiere	0
Helkijn	0

# 14/15

OPGELOSTE KLACHTEN

### De 14 afgehandelde klachten werden opgelost door

- het uitvoeren van huisbezoeken
- telefonische contacten met klagers en (mogelijke) veroorzakers
- samenwerking met OCMW
- versturen van brieven naar klagers en (mogelijke) veroorzakers

### Er werd 1 klacht niet opgelost omwille van

- het laattijdig ontvangen van de klacht

# 36

Naast de geregistreerde klachten, worden er ook allerhande meldingen opgevolgd door de sociale dienst. In 2020 behandelden we ook **36 meldingen**.

# ⑩ FINANCIËLE CIJFERS

## 1. Resultaat van het boekjaar

	2016	2017	2018	2019	2020
Resultaat v/h boekjaar	910.384,55	1.006.026,55	1.123.059,29	1.858.793,05	537.175,45*

\* aanleggen van extra voorzieningen en een kleiner aantal verkochte woningen door corona beïnvloeden het resultaat.

## 2. Samenstellende delen van de balans

### 2.1. Activa

	Einde boekjaar 2019	Einde boekjaar 2020	Vershil
Materiële vaste activa	59.319.440,79	62.302.724,30	+ 2.983.283,51
Financiële vaste activa	0,00	1.000,00	+ 1.000,00
Vlottende activa	15.050.190,55	17.733.216,59	+ 2.683.026,04
<b>Totaal</b>	<b>74.369.631,34</b>	<b>80.036.940,89</b>	<b>+ 5.667.309,55</b>

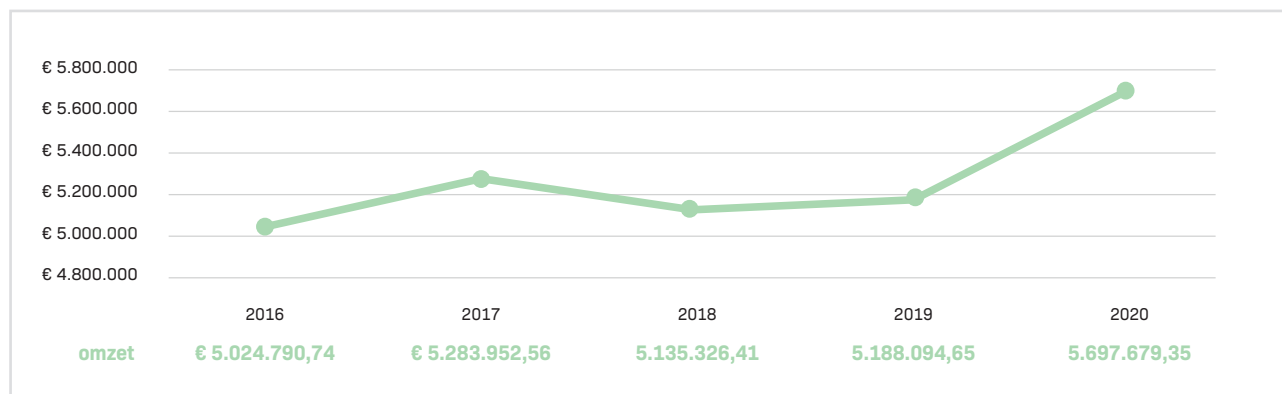
	2016	2017	2018	2019	2020
Gewone R/C VMSW	8.925.038,86	8.472.582,86	9.040.864,84	10.833.471,27	12.967.491,05
Termijnrekening VMSW	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
Eigen rekeningen	345.106,27	335.910,03	342.810,94	169.132,28	536.108,15
<b>Totaal</b>	<b>12.270.145,13</b>	<b>11.808.492,89</b>	<b>12.383.675,78</b>	<b>14.002.603,55</b>	<b>16.503.599,20</b>
Huurwaarborgen VMSW	825.119,84	843.308,05	853.763,93	855.589,58	888.501,32

### 2.2. Passiva

	Einde boekjaar 2019	Einde boekjaar 2020	Vershil
Eigen vermogen	23.601.899,61	24.066.217,35	+ 464.317,74
Voorzieningen	1.644.905,93	1.744.925,70	+ 100.019,77
Uitgestelde belast.	154.778,25	150.857,32	- 3.920,93
Schulden > 1 jaar	45.844.740,68	50.964.306,61	+ 5.119.565,93
Schulden < 1 jaar	2.987.287,69	2.912.197,21	- 75.090,48
Overlopende rek.	136.019,18	198.436,70	+ 62.417,52
<b>Totaal</b>	<b>74.369.631,34</b>	<b>80.036.940,89</b>	<b>+ 5.667.309,55</b>

### 3. Resultatenrekening – de belangrijkste posten

#### 3.1. Bedrijfsopbrengsten



#### 3.2. Bedrijfskosten

	2016	2017	2018	2019	2020
Kantoor- & administratiekosten	92.466,60	99.510,57	133.968,06	110.815,42	127.475,43
Onderhoud en herstellingen	643.102,18	877.049,26	822.157,83	683.660,64	667.958,05
Brandverzekeringen	34.238,15	34.698,40	35.664,85	38.981,32	48.048,44
Beheersvergoeding VMSW	75.235,16	45.647,59	92.226,80	59.099,67	210.692,42
Personeelskosten	859.850,66	910.890,04	948.358,33	981.660,46	1.035.380,97
Afschrijvingen	1.715.484,54	1.686.830,63	1.715.907,66	1.748.216,69	1.900.483,79
Onroer. voorheffing te betalen	325.547,30	321.386,15	323.727,23	325.599,39	354.262,23

Een belangrijke stijging situeert zich bij de beheersvergoeding VMSW. In 2020 werden er aanzienlijke beheersvergoedingen betaald voor de volgende realisaties: Garenstraat 16 woonegelegenheden, Kruiswegstraat 7 woonegelegenheden en J. Vandeveldestraat 34 woonegelegenheden.

#### 3.3. Financiële opbrengsten

	Einde boekjaar 2019	Einde boekjaar 2020	Vershil
Financiële kosten	518.365,96	637.529,01	+ 119.163,05

De toename van de intrestsubsidies van de FS3-leningen verklaart deze stijging.

#### 3.4. Financiële kosten

	Einde boekjaar 2019	Einde boekjaar 2020	Vershil
Financiële kosten	1.015.488,58	1.136.874,43	+ 121.385,85

De annuïteitenlast is toegenomen (hangt samen met de afgesloten leningen bij de VMSW).





# VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2020

**Naam van uw maatschappij**

Eigen Haard cvba

**Naam van de klachtenbehandelaar**

Elena Delbeke

**E-mailadres van de klachtenbehandelaar**

elena.delbeke@eigenhaardzwevegem.be

## 1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	15
Aantal ontvankelijke klachten	15
Aantal (deels) gegronde klachten	15
Aantal (deels) opgeloste klachten	14

## 2. Klachtenbeeld 2020

**Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2020.**

14 van de 15 behandelde klachten hebben betrekking op leefbaarheid. De klachten werden opgelost door o.a. het uitvoeren van huisbezoeken, brieven, gesprekken met klager & veroorzaker, ...



### 3. Concrete realisaties en voorstellen

#### Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

- Huisbezoeken (minder dan gewoonlijk door corona).
- Versturen van brieven naar klagers en (mogelijke) veroorzakers.
- Telefonische contacten met klagers en (mogelijke) veroorzakers.
- Samenwerkingsverband met OCMW en CAW.
- Tussenkost Vlaamse Ombudsdienst.
- Klachten, betrekkelijk tot niet nakomen v/d huurdersverplichtingen, die niet tot een oplossing worden gebracht via al deze mogelijkheden, kunnen leiden tot een procedure voor het Vredegerecht.

#### Hierdoor zijn er 14 van de 15 klachten opgelost:

1. Klacht gaat over vocht/schimmel in woning huurder.  
*Klacht werd opgelost door tussenkomst van Eigen Haard en Vlaamse Ombudsdienst.*
2. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van de burens.  
*Klacht werd opgelost door telefoongesprek met veroorzaker en tussenkomst wijkagent.*
3. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van zijn burens.  
*Klacht opgelost door gesprek met burens.*
4. Klacht gaat over leefbaarheid. Verschillende burens klagen over geluidsoverlast afkomstig van valkparkieten van de burens.  
*Klacht opgelost door telefoon en brief naar veroorzaker.*
5. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt o.a. over geluidsoverlast, drugshandel, ...  
*Klacht opgelost door gesprekken met klager en veroorzaker.*
6. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt omdat haar hondje werd aangevallen door hond buurvrouw.  
*Klacht opgelost door telefoongesprekken en aangetekend schrijven naar veroorzaker.*
7. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt ook over hondenincident.  
*Klacht opgelost door telefoongesprekken en aangetekend schrijven naar veroorzaker.*
8. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van bij de buurvrouw.  
*Klacht opgelost door brief naar veroorzaker.*
9. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast.  
*Klacht opgelost door brief naar veroorzaker.*

10. Klacht gaat over leefbaarheid. Verschillende burenen klagen over geluidsoverlast van bij buurvrouw.  
*Klacht opgelost door brief en telefonisch contact met veroorzaker.*
11. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van zijn buur.  
*Klacht opgelost door gesprek met veroorzaker.*
12. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over overlast van het bezoek van buur.  
*Klacht opgelost door brief naar veroorzaker.*
13. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van zijn buurvrouw.  
*Klacht opgelost door brief en telefoon naar veroorzaker.*
14. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van zijn buurvrouw en vriend.  
*Klacht opgelost door gesprek met veroorzaker.*
15. Klacht gaat over leefbaarheid. Huurder klaagt over geluidsoverlast van zijn buur.  
*Klacht nog niet opgelost.*

**Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?**

In 2021 denken we na over een preventiecampagne om burenruzies te voorkomen.



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

Artikelen 2 en 164 bis § 1, 6e van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen zoals laatst gewijzigd door de Wet van 15 juli 1998;

Artikelen 95, 96 en 661, 6e van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001;

Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 03/02/2016 onder nummer 16018288 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2020 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk overeenkomstig artikel 3 van haar statuten.

Artikel 3 bepaalt dat de vennootschap als doel heeft:

- 1° 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 gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° 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;
- 3° Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de ter beschikking stelling 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 handicap;
- 4° Een bescheiden woonaanbod 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.

Op de zitting van de Raad van Bestuur van 12/05/2021 hebben de leden vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De Raad van Bestuur dd 12/05/2021

Nele Roobrouck  
Voorzitter Eigen Haard cv



**Eigen Haard cv**  
**Kortrijkstraat 117**  
**8550 Zwevegem**  
**BE0405.412.092**

**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN**

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 07/06/2021

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2020 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

**1. Commentaar bij de jaarrekening**

De kerncijfers per 31/12/2020 kunnen als volgt vergeleken worden met die per 31/12/2019:

<b>Resultatenrekening</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Omzet	5.697.679,35	5.188.094,65	509.584,70	9,82
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	150.148,06	223.344,29	-73.196,23	-32,77
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	145.324,30	921.482,50	-776.158,20	-84,23
Handelsgoederen (-)	14.334,96	17.186,79	-2.851,83	-16,59
Diensten en diverse goederen (-)	1.331.343,25	1.038.808,76	292.534,49	28,16
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	1.035.380,97	981.660,46	53.720,51	5,47
Afschrijvingen (-)	1.900.483,79	1.748.216,69	152.267,10	8,71
Waardeverminderingen (-)	761,27	19.057,03	-18.295,76	-96,01
Voorzieningen (-)	100.019,77	-377.206,26	477.226,03	-126,52
Andere bedrijfskosten (-)	520.869,11	479.582,06	41.287,05	8,61
Niet-recurrente bedrijfskosten (-)	141,34	11.080,40	-10.939,06	-98,72
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>1.089.817,25</b>	<b>2.414.535,51</b>	<b>-1.324.718,26</b>	<b>-54,86</b>
Financiële opbrengsten	637.529,01	518.365,96	119.163,05	22,99
Financiële kosten (-)	1.136.874,43	1.015.488,58	121.385,85	11,95
<b>Winst (verlies) van het boekjaar</b>	<b>590.471,83</b>	<b>1.917.412,89</b>	<b>-1.326.941,06</b>	<b>-69,20</b>
Mutatie uitgestelde belastingen	4.947,01	5.243,86	-296,85	-5,66
Belastingen (-)	60.024,15	108.159,31	-48.135,16	-44,50
Regularisering van belastingen	1.780,76	44.295,61	-42.514,85	-95,98
<b>Winst (verlies) na belasting</b>	<b>537.175,45</b>	<b>1.858.793,05</b>	<b>-1.321.617,60</b>	<b>-71,10</b>

<b>Balans</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Vaste activa	62.303.724,30	59.319.440,79	2.984.283,51	5,03
Voorraden	10.955,28	10.838,37	116,91	1,08
Vorderingen < 1 jaar	126.257,37	53.265,60	72.991,77	137,03
Geldbeleggingen en liquide middelen	17.392.100,52	14.858.193,13	2.533.907,39	17,05
Overlopende rekeningen	203.903,42	127.893,45	76.009,97	59,43
<b>Activa</b>	<b>80.036.940,89</b>	<b>74.369.631,34</b>	<b>5.667.309,55</b>	<b>7,62</b>
Eigen vermogen	24.066.217,35	23.601.899,61	464.317,74	1,97
Voorzieningen en uitgestelde belast.	1.895.783,02	1.799.684,18	96.098,84	5,34
Schulden > 1 jaar	50.964.306,61	45.844.740,68	5.119.565,93	11,17
Schulden < 1 jaar	2.912.197,21	2.987.287,69	-75.090,48	-2,51
Overlopende rekeningen	198.436,70	136.019,18	62.417,52	45,89
<b>Passiva</b>	<b>80.036.940,89</b>	<b>74.369.631,34</b>	<b>5.667.309,55</b>	<b>7,62</b>

## 2. Verwerking van het resultaat

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Vershil (EUR)</b>	<b>Vershil (%)</b>
Te bestemmen winstsaldo:				
te bestemmen winst v/h boekjaar	537.175,45	1.858.793,05	-1.321.617,60	-71,10
Toevoeging aan het eigen vermogen:				
aan de overige reserves	536.532,91	1.858.150,51	-1.321.617,60	-71,13
Uit te keren winst:				
vergoeding van de inbreng	642,54	642,54		

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 24.066.217,35 EUR.

## 3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zijn historisch laag omwille van de verkoop van slechts 1 huurwoning, en dit omwille van de moeilijkheid van het bezichtigen van woningen door de geldende covid-maatregelen tijdens het boekjaar 2020.

## 4. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er vonden na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2020 zouden kunnen beïnvloeden.

## **5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen**

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

## **6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling**

Nihil.

## **7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap**

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

## **8. Korte beschrijving van de activiteiten**

De missie van Eigen Haard cv bestaat erin om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen en verhuren van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen en de duurzaamheid en energiezuinigheid. In overleg en samenwerking met haar partners wil Eigen Haard cv een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering en lokale besturen. Daartoe wordt er ingezet op een transparante, correcte, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening.

## **9. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels**

De waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening, wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorige boekjaar werden toegepast.

De samenvatting van de waarderingsregels wordt aan de jaarrekening gehecht.

## **10. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris**

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris, betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat of hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

## **11 Belangenconflict**

In de loop van het boekjaar per 31/12/2020 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## **12. 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**

Nihil.



### **13. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten**

De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen of certificaten vervreemd of verworven.

### **14. Verwerving van aandelen van de moedervernootschap of door een dochtervennootschap**

Nihil.

Ik vraag u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan het bestuursorgaan voor de uitoefening van zijn/haar mandaat over het afgelopen boekjaar.

Te Zwevegem op 12/05/2021



Nele Roobrouck  
Voorzitter







**Eigen Haard**  
Kortrijkstraat 117  
8550 Zwevegem

056 76 06 66

[info@eigenhaardzwevegem.be](mailto:info@eigenhaardzwevegem.be)  
[www.eigenhaardzwevegem.be](http://www.eigenhaardzwevegem.be)