

MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN

Tel. nr. (09)376 90 40
Fax nr. (09)376 90 41
Ondernemingsnummer 0401.033.236
RPR Gent
E-mail info@mbv.woonnet.be

Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

gesticht op 25 juni 1928,

bekend gemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad, nummer 10393 van 14 juli 1928, waarvan de statutenwijzigingen gepubliceerd werden in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van respectievelijk 24-25 maart 1958 onder nummer 5088, van 25 juni 1966 onder nummer 22027, van 24 juni 1972 onder nummer 1886-1, van 16 september 1976 onder nummer 3537-23, van 4 december 1986 onder nummer 861204-52, van 12 mei 1988 onder nummer 880512-246, van 29 december 1988 onder nummer 881229-29, van 25 juni 1991 onder nummer 910625-524, van 23 november 1993 onder nummer 931123-884, van 3 januari 1996 onder nummer 960103-489, van 21 juni 2001 onder nr. 20010621-213, van 27 mei 2004 onder nummer 20040616-0088205 en van 7 januari 2013 onder nummer 20130107-13010598 (fusie/doelwijziging).

Benoeming voorzitter Raad van Bestuur en directeur, respectievelijk gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20.10.1998 onder nummer 981020-359 en op 07.11.2007 onder het nummer 071610-95.

Erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nr. 409 op 3 mei 1928, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991.

Maatschappelijke zetel: Stationsstraat 58, 9900 Eeklo.

Register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen te Gent nr. 43.

VIJFENTACHTIGSTE BOEKJAAR

ACTIVITEITENVERSLAG 2013

VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 22.05.2014

INHOUDSTABEL

Inhoudstabel	2
Voorwoord	4
Algemene informatie over het dienstjaar 2013	
Verslag gewone algemene vergadering van 24.05.2013 (M.B.V.)	6
Samenstelling Raad van Bestuur op 31.12.2013	10
Aandeelhouders op 31.12.2013	11
Personeel op 31.12.2013.....	14
Samenstelling patrimonium op 31.12.2013	
1. Gebouwen	15
2. Gronden.....	18
Klachtenbeheer	19
Activiteitenverslag: verhuring	
<i>Huurprijsberekening / verhuring</i>	
1. Huurprijsberekening op 01.01.2013.....	20
2. Verhuring van woningen buiten het sociale huurstelsel.....	27
3. Overzicht huurprijsberekening	28
4. Huurachterstallen	29
5. Kandidaat-huurders	30
6. Nieuwe huurcontracten	33
7. Woningen in beheer	37
Activiteitenverslag: patrimonium	
<i>Verwerving / vervreemding van gebouwen en gronden</i>	
1. Aankoop / wederinkoop en verkoop van gebouwen.....	38
2. Aankoop / verkoop / overdracht van gronden.....	38
<i>Projectontwikkeling: woningbouw- & infrastructuurwerken</i>	
1. Woningbouwwerken	40
2. Infrastructuurwerken	48
<i>Onderhoudswerken en herstellingen</i>	
1. Overzicht uren onderhoudsdienst.....	53
2. Gewoon onderhoud	53
3. Saneringen	54
4. Groenonderhoud.....	55
5. Diensten appartementen	55
6. Centrale verwarming	55
7. Boilers	57
8. Afgesloten contracten.....	57

Jaarverslag MBV (roze bladzijden)

Toelichting bij de balans en de resultatenrekening MBV Eeklo

1. Commentaar op jaarrekening.....	59
2. Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar.....	72
3. Vooruitzichten	72
4. Onderzoek en ontwikkeling.....	72
5. Kapitaalsverhoging of uitgifte van converteerbare obligaties of warrants.....	72
6. Verkrijging van eigen aandelen	73
7. Bijkomende werkzaamheden commissaris.....	73
8. Verwerking van het resultaat	73
9. Waarderingsregels	73
10. Gebruik van financiële instrumenten.....	74
11. Belangenconflict	74
12. Goedkeuring jaarrekening en kwijting van bestuurders en commissaris	74
13. Benoemingen	74

Balans actiefzijde 31/12/2013 – vergelijking tussen 2012 & 2013 75

Balans passiefzijde 31/12/2013 – vergelijking tussen 2012 & 2013 76

Resultatenrekening kosten 31/12/2013 – vergelijking tussen 2012 & 2013 77

Resultatenrekening opbrengsten 31/12/2013 – vergelijking tussen 2012 & 2013 78

Onderhoudsregie: vaststelling van de kostprijs per (gepresteerd) uur..... 79

Bronnen van inkomsten - besteding inkomsten..... 80

Liquiditeit in ruime zin (current ratio) 81

Algemene graad van financiële onafhankelijkheid (solvabiliteit)..... 81

Rendabiliteit totale activa 82

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap . 82

Neer te leggen jaarrekeningen (gele bladzijden) 83

VOORWOORD

Het Vlaamse beleid verwacht een verdere responsabilisering en professionalisering van de sociale huisvestingssector. Om deze evolutie objectief te kunnen meten werd in 2012 het ‘Draaiboek Prestatiebeoordeling’ ingevoerd waarbij jaarlijks een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen worden gevisiteerd. In 2013 werden de eerste 12 visitatierapporten kenbaar gemaakt, waarbij de meeste maatschappijen een score van goed tot zeer goed meekregen. In 2015 is het onze beurt; een uitdaging voor de MBV om het minstens even goed te doen.

Diverse regelgevingen, overheden en andere actoren hebben echter een invloed op de prestaties van een sociale huisvestingsmaatschappij. Zo kwamen in 2013 nieuwe wetgevingen (Procedurebesluit) bij of werden verschillende gewijzigd (Wetgeving Overheidsopdrachten, Kaderbesluit Sociale Huur, Leningenbesluit, ...).

De vernietiging van de norm sociaal woonaanbod en sociale last binnen verkavelingen, welke ingeschreven staan in het decreet Grond & Pandenbeleid, is hier een goed voorbeeld van. Deze vernietiging heeft tot gevolg dat verwervingsdossiers dienden te worden gestopt wat een negatieve invloed heeft op de prestaties van de huisvestingsmaatschappij. Anderzijds dient het bindend sociaal objectief, wat niet werd vernietigd, te worden gerealiseerd.

Op 31 december 2013 bestond de MBV 85 jaar en kon de evaluatie, één jaar na de fusie, worden opgemaakt... Alles is relatief vlot verlopen, het patrimonium en de huurders zijn volledig geïntegreerd in MBV. Hoofdzakelijk in de boekhouding was nog een beperkte invloed merkbaar. Verder werden de eerste koopwoningen opgeleverd wat een nieuwe dienstverlening met bijhorende administratie heeft doen ontstaan. Deze administratie werd verder uitgebreid met het verschaffen van bijhorende sociale leningen. De MBV is hiermee de eerste huurmaatschappij in Vlaanderen die zelf sociale leningen aanbiedt aan kopers van een sociale koopwoning.

Tegen 2020 voorziet de MBV een totale aangroei van minimaal 250 sociale huurwoningen en 150 sociale koopwoningen. Dit betekent dat gemiddeld per jaar 4 huur- en 2 koopprojecten dienen te worden opgestart.

Naast de vooropgestelde doelstelling voor nieuwbouwprojecten, vormen grootschalige renovaties van het bestaande patrimonium een immense uitdaging. Op heden hebben ongeveer 300 sociale huurwoningen nog geen centrale verwarming.

Deze renovaties gaan veelal gepaard met het herhuisvesten van huurders. Ter voorbereiding van de werken en voor het herhuisvesten, worden per wijk informatievergaderingen georganiseerd om de bewoners de mogelijkheid te bieden hun persoonlijke vragen en bezorgdheden te uiten. Deze vergaderingen, zoals voor de Bethunewijk in Knesselare en de Tuinwijklaan in Eeklo, kennen een vrij grote opkomst en dragen bij aan een goede communicatie tussen MBV en zijn huurders.

Deze totaalrenovaties hebben echter ook tot gevolg dat diverse woningen langdurig leegstaan in afwachting van het goedgekeurd renovatiedossier. Het terugdringen van de leegstand werd voor de komende jaren als een prioritair punt opgenomen.

Betreffende het boekjaar 2013 wordt door de Raad van Bestuur voorgesteld om het resultaat toe te voegen aan de reserves mits het akkoord van de Algemene Vergadering.

Ik wil mijn dank uitspreken aan alle medewerkers van de MBV die dagelijks instaan voor goede werking van de sociale huisvestingsmaatschappij.

P. Broekaert
voorzitter

ALGEMENE INFORMATIE OVER HET DIENSTJAAR 2013

VERSLAG GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 23/05/2013

Ingeschreven in de kruispuntnbank voor Ondernemingen onder nummer 0401.033.236
RPR Gent

COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN TE EEKLO

Zetel : STATIONSSTRAAT 58 - 9900 EEKLO

Op 23 mei 2012 te 19.30 uur op het gemeentehuis Zomergem, Markt 1, 9930 Zomergem, is bijeengekomen de gewone jaarlijkse algemene vergadering der aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" waarvan de zetel gevestigd is te Eeklo.

De statuten werden opgemaakt op 25 juni 1928 en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli 1928 onder nr. 10393.

De statuten werden gewijzigd en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van respectievelijk 24-25 maart 1958 onder nummer 5088, van 25 juni 1966 onder nummer 22027, van 24 juni 1972 onder nummer 1886-1, van 16 september 1976 onder nummer 3537-23, van 4 december 1986 onder nummer 861204-52, van 12 mei 1988 onder nummer 880512-246, van 29 december 1988 onder nummer 881229-29, van 25 juni 1991 onder nummer 910625-524, van 23 november 1993 onder nummer 931123-884, van 3 januari 1996 onder nummer 960103-489, van 21 juni 2001 onder nummer 20010621-213, van 16 juni 2004 onder nummer 20040616-0088205 en van 17 januari 2013 onder nummer 13010598.

Bureel en samenstelling van de vergadering

De zitting wordt geopend te 19.30 uur onder het voorzitterschap van de heer Broekaert Paul.

De voorzitter duidt aan als secretaris de heer Steve Van Damme.

Als stemopnemers worden de heren Livin Delcourt en Frank Sierens aangeduid.

De naam van de aanwezige of vertegenwoordigde leden en het aantal aan ieder van hen toebehorende aandelen, alsook het aantal stemmen dat met dit aantal overeenstemt, worden vermeld op een aanwezigheidslijst.

Deze aanwezigheidslijst, ondertekend door de leden of hun vertegenwoordigers zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal.

Na telling van het aantal aandelen van de aanwezige leden komt men tot de som van 5.614 aandelen van de 9.830 uitgegeven aandelen.

Uiteenzetting

De voorzitter verklaart dat:

- a Alle aandeelhouders uitgenodigd werden per brief, houdende vermelding van de agenda en toegestuurd aan de leden op 06/05/2013.
- b Het Vlaamse gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten. Niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.
- c Alle aanwezigen handelend als gemeld, verklaren zich akkoord dat één en dezelfde lasthebber optreedt voor meerdere aandeelhouders en zonder dat dit aanleiding kan geven tot reductie van stemmen uit dien hoofde.

Na de echtheid van de uiteengezette feiten te hebben erkend, gaat de vergadering over tot de dagorde en neemt, na beraadslaging de volgende beslissingen:

1. Het verslag van de Raad van Bestuur over de verrichtingen van het dienstjaar 2012 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.
2. Het verslag van de commissaris, bvba J. Vande Moortel & Co vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Bert De Clercq, over het nazicht van de jaarrekening van het dienstjaar 2012 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.
3. De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans per 31.12.2012 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van 1.801.384,59 € zal volledig toegevoegd worden aan de reserves.
4. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemming kwijting aan de bestuurders en aan de commissaris.
5. Op de Algemene Vergadering van 28 mei 2009 werd volgens het Ministerieel Besluit van 28 oktober 2008, betreffende de interne beheersaspecten van de huisvestingsmaatschappijen de hoogte van de zitpenning bepaald op 150,00 € (index 1,4859). De spilindexcijfers fungeren als aanpassingsdrempels. In de periode 23 mei 2012 tem 23 mei 2013 werd de spilindex overschreden waardoor de zitpenningen geïndexeerd zullen worden.
6. Is aangesteld voor de functie van commissaris voor een duur van drie jaar, de burgerlijke vennootschap J. Vande Moortel & C^o Bedrijfsrevisoren, die de rechtsvorm heeft aangenomen van een BVBA. Deze vennootschap heeft Dhr. Bert De Clercq, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger. De vergoeding voor deze opdracht werd vastgesteld op 3.900,00 € (geïndexeerd en zonder BTW) jaarlijks gedurende de termijn van het mandaat.
7. De voorlopige benoeming van Mevr. Marleen Maenhout tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Mevr. Maenhout zal het mandaat van Mevr. Catherine Vanderstricht voleindigen van de provincie Oost-Vlaanderen dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2017.

De voorlopige benoeming van Dhr. Antoon Devaere tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. Antoon Devaere zal het mandaat van Dhr. Roland Baert voleindigen van de gemeente Evergem dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De voorlopige benoeming van Dhr. Bob D'Haeseleer tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. D'Haeseleer zal het mandaat van Dhr. Dany Milan (+27/10/2012) voleindigen van de Stad Eeklo dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De voorlopige benoeming van Mevr. Carinne Roets tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Mevr. Roets zal het mandaat van Dhr. Freddy Depuydt voleindigen van de stad Eeklo dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2017.

De voorlopige benoeming van Dhr. Chris Roesbeke tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. Roesbeke zal het mandaat van Dhr. Patrick Hugaert voleindigen van de gemeente Kaprijke dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2013.

De voorlopige benoeming van Dhr. Fredy Tanghe (vervangt langdurig Mevr. Liliane Cooreman) tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. Tanghe zal het mandaat van Mevr. Liliane Cooreman van de gemeente Knesselare voleindigen dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De voorlopige benoeming van Dhr. Koenraad De Ceuninck tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. De Ceuninck zal het mandaat van Dhr. Mark De Baere voleindigen van de gemeente Maldegem dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De voorlopige benoeming van Dhr. Nik Braeckman tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Dhr. Braeckman zal mandaat van Dhr. Marc Van Acker voleindigen van de gemeente Waarschoot dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2017

De voorlopige benoeming van Mevr. Christine Claeys tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Mevr. Claeys zal het mandaat van Dhr. Jan Brusselmans voleindigen van het OCMW Waarschoot dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De voorlopige benoeming van Mevr. Martine Gyssels tot bestuurder op de Raad van Bestuur van 18 april 2013, wordt met eenparigheid van stemmen bekrachtigd. Mevr. Gyssels zal het mandaat van de gemeente Zomergem invullen dat einde neemt op de Algemene Vergadering van 2013.

8. Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Dhr. Paul Broekaert, bestuurder voorbehouden aan de particulieren die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Dhr. Paul Broekaert voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Dhr. Wilfried Van Kerrebroeck, bestuurder voorbehouden aan de Stad Eeklo die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Dhr. Wilfried Van Kerrebroeck voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Dhr. Frank Sierens, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Maldegem die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Dhr. Frank Sierens voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Dhr. Chris Roesbeke, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Kaprijke die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Dhr. Chris Roesbeke voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Mevr. Martine Gyssels, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Zomergem die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Mevr. Martine Gyssels voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van Dhr. Danny Smessaert, bestuurder voorbehouden aan de particulieren die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt Dhr. Danny Smessaert voor een statutaire termijn van 6 jaar, eindigend op de algemene vergadering van 2019.

Daarop wordt de zitting opgeheven.

Opgemaakt in twee originelen, datum en plaats als boven.

S.VAN DAMME
directeur

P. BROEKAERT
voorzitter

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR OP 31.12.2013

Naam en voornaam	Adres	Afgevaardigd door	Uittreding
VOORZITTER			
1. Broekaert Paul	Gentsesteenweg 81 9900 Eeklo	Andere	2019
BESTUURDERS			
2. Maenhout Marleen	Denderdreve 126A 9060 Zelzate	Provincie Oost-Vlaanderen	2017
3. De Weweire Francine	Trieststraat 64 9960 Assenede	Gemeente Assenede	2017
4. Van Kerrebroeck Wilfried	Akkerstraat 8 9900 Eeklo	Stad Eeklo	2019
5. D'Haeseleer Bob	Snuifmolenstraat 4 9900 Eeklo	Stad Eeklo	2015
6. Roets Carinne	Sint-Laureinsesteenweg 4 9900 Eeklo	Stad Eeklo	2017
7. Devaere Antoon	Spiedamstraat 44 9940 Evergem	Gemeente Evergem	2015
8. De Ceuninck Koenraad	Sint-Jansherenplein 7 9990 Maldegem	Gemeente Maldegem	2015
9. Sierens Frank	Broekelken 13/E 9991 Adegem	Gemeente Maldegem	2019
10. Roesbeke Chris	Gentstraat 28/0001 9971 Lembeke	Gemeente Kaprijke	2019
11. Tanghe Fredy	Spanjaardsstraat 6 9910 Knesselare	Gemeente Knesselare	2015
12. Verbiest Viviane	Weststraat 59 9950 Waarschoot	Gemeente Waarschoot	2017
13. Gyssels Martine	Kloosterstraat 21 9930 Zomergem	Gemeente Zomergem	2019
14. Claeys Christine	Jagerpad 71 9950 Waarschoot	OCMW Waarschoot	2015
15. Coppejans Martine	Ertveldesteenweg 64 9960 Assenede	Andere	2015
16. Delcourt Livin	Stationsstraat 2 bus 1 9900 Eeklo	Andere	2017
17. De Coninck Jo	Motje 40 9930 Zomergem	Andere	2017
18. Smessaert Danny	Raamstraat 3 9900 Eeklo	Andere	2019
TOEZICHTHOUDER			
Joeri De Maré	Koning Albert II laan 19 bus 22, 1210 Brussel	RWO-Inspectie	



AANDEELHOUDERS OP 31.12.2013

	Nr.	Erv.	Ledenboek + naam	aantal aandelen	ingetekend	volstort 33 %	te storten
1	1		Vlaamse Gemeenschap	2.090	5.225,00	1.724,25	3.500,75
2	2		Provincie Oost Vlaanderen	2.021	5.052,50	1.667,33	3.385,17
3	3		Stad Eeklo	1.000	2.500,00	825,00	1.675,00
4	7	E	Erven Van Doorne Fernand	100	250,00	82,50	167,50
5	12	E	Erven Duvieusart Leo	100	250,00	82,50	167,50
6	18		Stichting Patrick De Beir	50	125,00	41,25	83,75
7	19		Katholieke Werkmanskring	63	157,50	51,99	105,51
8	20	E	Erven Goethals Amaat <i>(mevr. nog in leven)</i>	50	125,00	41,25	83,75
9	21		Coop Vooruit Nr 1 CV	110	275,00	90,75	184,25
10	24		Mevr. Haquart Annette	120	300,00	99,00	201,00
11	27		De heer Fink Walter	20	50,00	16,50	33,50
12	29		Mevr. Locufier Lyliane	60	150,00	49,50	100,50
13	31		Landelijke Gilde	10	25,00	8,25	16,75
14	32	E	De heer Willems Edmond	5	12,50	4,12	8,38
15	33	E	Erven Pennemans Celina	10	25,00	8,25	16,75
16	41		De heer Joos Luc	5	12,50	4,13	8,37
17	42		De heer De Sutter Medard	5	12,50	4,13	8,37
18	46		De heer Claeys Arsène	5	12,50	4,13	8,37
19	50	E	Erven De Vlieger Frans <i>(mevr. nog in leven)</i>	5	12,50	4,13	8,37
20	57		Gemeente Knesselare	200	500,00	165,00	335,00
21	58		Gemeente Maldegem	200	500,00	165,00	335,00
22	59		Gemeente Assenede	413	1.032,50	340,73	691,77
23	61		Gemeente Kaprijke	180	450,00	148,50	301,50
24	63		De heer Broekaert Paul	80	200,00	66,00	134,00
25	64		De heer Dauwe Jozef	55	137,50	45,38	92,12
26	65		De heer Delcourt Livin	150	375,00	123,75	251,25
27	66		Mevr. Van Landschoot Greta	25	62,50	20,63	41,87
28	67		De heer Coppieters Alfons	200	500,00	165,00	335,00
29	69		Gemeente Waarschoot	250	625,00	206,25	418,75



	Nr.	Erv.	Ledenboek + naam	aantal aandelen	ingetekend	volstort 33 %	te storten
30	70		O.C.M.W. Waarschoot	250	625,00	206,25	418,75
31	71		Gemeente Evergem	547	1.367,50	451,28	916,22
32	72		Graaf d' Alcantara	80	200,00	66,00	134,00
33	73		V.Z.W. Volksverheffing	31	77,50	25,58	51,92
34	74		O.C.M.W. Evergem	63	157,50	51,98	105,52
35	76		Notaris Vandermander Rudy	12	30,00	9,90	20,10
36	77		NV De Jaegher	12	30,00	9,90	20,10
37	80		De heer Willems Edgard	12	30,00	9,90	20,10
38	83		De heer Nuytinck Daniël	36	90,00	29,70	60,30
39	85		De heer De Coninck Philippe	14	35,00	11,55	23,45
40	86		De heer Smessaert Danny	46	115,00	37,95	77,05
41	87		De heer De Waele Roni	13	32,50	10,73	21,77
42	88		De heer Wille Paul	100	250,00	82,50	167,50
43	89		De heer Sierens Frank	33	82,50	27,23	55,27
44	90		vzw Liberale Sociale Werken	34	85,00	28,05	56,95
45	91		Mevr. Coppejans Martine	35	87,50	28,88	58,62
46	92		Gemeente Sint-Laureins	5	12,50	4,13	8,37
47	93		Gemeente Zomergem	670	1.675,00	552,75	1122,25
48	94		OCMW Zomergem	78	195,00	64,35	130,65
49	95		Mevr. Matthys Denise	13	32,50	10,73	21,77
50	96		De heer Verhelst Omer	2	5,00	1,65	3,35
51	97		De heer Van Hecke Eddy	11	27,50	9,08	18,42
52	98		De heer Immesoete Michael	13	32,50	10,73	21,77
53	99		De heer De Coninck Jo	6	15,00	4,95	10,05
54	100		De heer Batsleer Dirk	6	15,00	4,95	10,05
55	101		De heer De Jaeger Marc	6	15,00	4,95	10,05
56	102		Mevr. Lampaert Marie-Paule	6	15,00	4,95	10,05
57	103		De heer Van Belle Ignace	6	15,00	4,95	10,05
58	104		Mevr. Van Coppenberghe C.	6	15,00	4,95	10,05
59	105		De heer Teerlinck Willy	11	27,50	9,08	18,42
60	106		De heer Lampaert Luc	47	117,50	38,78	78,72

	Nr.	Erv.	Ledenboek + naam	aantal aandelen	ingetekend	volstort 33 %	te storten
61	107		De heer Van Doorne Jeroom	11	27,50	9,08	18,42
62	108		De Vuyst Ronny	11	27,50	9,08	18,42
63	109		De heer Mattheeuws Kris	11	27,50	9,08	18,42
64	110		De heer Van Daele Mik	11	27,50	9,08	18,42
			TOTAAL	9.830	24.575,00	8.109,88	16.465,12

Toestand aandeelhouders 31.12.2013 is gelijk aan toestand aandeelhouders 31.12.2012

PERSONEEL OP 31.12.2013

1. ARBEIDERS :

Op 31.12.2013 waren volgende arbeiders tewerkgesteld bij de M.B.V.:

- Arbeidsters tewerkgesteld als schoonmaaksters (part-time)
 - Cindy Simoen (in dienst: 17.01.2005);
 - Sofie De Wispelaere (in dienst 03.02.2012).

- Arbeiders (voltijds):
 - Peter Morre (in dienst 01.07.2008);
 - Kurt Madou (in dienst 01.03.2010);
 - Johan Deliaert (in dienst 06.10.2010);
 - Steven Van Hoorebeke (in dienst 07.08.2012);
 - Luc Praet (in dienst 19.11.2012);
 - Frank Haerts (in dienst 10.06.2013).

Dhr. Ronny Toubast was in dienst van 01.04.1997 - 31.07.2013 als onderhoudsarbeider.

Dhr. Filip Dhondt was in dienst van 01.10.2008 - 01.12.2013 als onderhoudsarbeider.

2. BEDIENDEN :

Wat de bedienden betreft bestond het personeelsbestand op 31.12.2013 uit:

- Julien Bauwens: verantwoordelijke projectontwikkeling (in dienst: 18.05.1987);
- Veerle de Sloover: verantwoordelijke dienst verhuring – sociale dienst (in dienst: 01.09.1996);
- Isabelle Verwilt: stafmedewerker-verantwoordelijke boekhouding & administratie (in dienst: 01.04.2003);
- Steve Van Damme: directeur (in dienst: 01.01.2005);
- Vanessa De Letter : bediende boekhouding – administratie (in dienst: 02.11.2006);
- Lien Remue: bediende patrimoniumbeheer (in dienst: 01.10.2007);
- Lynne Wright: bediende verhuring (in dienst: 01.12.2008);
- Hans Coucquyt: verantwoordelijke patrimoniumbeheer (in dienst 01.01.2010);
- Tim VanDriessche: bediende verhuring-sociale dienst (01.11.2011);
- Jinske Van Wynsberge: bediende patrimoniumbeheer (in dienst: 01.10.2012);
- Luc Verschoote: verantwoordelijke projectontwikkeling (in dienst 01.12.2012).

3. STAGIAIR:

Gilles Faucheux, schooljaar 2013-2014

SAMENSTELLING PATRIMONIUM OP 31.12.2013

1. GEBOUWEN.

1.1 Huurwoningen.

Op 31.12.2013 verhuurde de M.B.V. **1.573** eenheden binnen het sociaal huurstelsel. In de loop van 2013 stonden 106 woongelegenheden leeg in afwachting van een sanering of wederverhuring. Er werden 6 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

Het vrij hoog aantal leegstaande appartementen is het gevolg van de geplande renovatiewerken van de appartementsgebouwen Wilgenpark te Eeklo. In de loop van 2009 hebben de huurders van blok 2 van het Wilgenpark hun appartement verlaten. Een aantal van hen muteerden naar een ander appartement in het Wilgenpark; een aantal verhuisden naar een aangepaste woning van de bouwmaatschappij buiten het Wilgenpark en nog een aantal zijn verhuisd naar een woongelegenheden op de private huurmarkt.

De renovatiewerken van 28 appartementen Wilgenpark blok 2 zijn begonnen op 5.11.2012. De start van de renovatiewerken van 7 woningen in de Tuinwijklaan te Eeklo (nrs. 5, 12, 14, 15, 20, 24 en 26) was op 28.05.2013. In de wijk De Bethune te Knesselare werd er in januari 2012 begonnen met de renovatiewerken.

Leegstand minder dan 12 maanden : 33 woningen

Adres	Type	Sedert	Reden
Albrecht Rodenbachstraat 12 te Eeklo	E3	01/06/2013	Renovatie
André Claeyspark 12 te Zomergem	E3	01/05/2013	Renovatie
Aveschoot 105 te Lembeke	E4	01/09/2013	Renovatie
Berkstraat 22 te Ertvelde	E2	01/09/2013	Renovatie
Bremstraat 1 te Eeklo	E4	01/10/2013	Leegstand
Chrysanthenstraat 17 te Zomergem	E3	01/09/2013	Renovatie
De Bethunestraat 1 te Knesselare	E1	01/06/2013	Renovatie
De Bethunestraat 24 te Knesselare	E3	01/10/2013	Renovatie
De Bethunestraat 36 te Knesselare	E3	01/02/2013	Renovatie
De Bethunestraat 46 te Knesselare	E3	01/10/2013	Renovatie
Doornstraat 18 te Eeklo	DV	01/12/2013	Renovatie
Doornstraat 34 te Eeklo	DV	01/09/2013	Renovatie
Doornstraat 42 te Eeklo	DV	01/12/2013	Renovatie
Doornstraat 60 te Eeklo	E4	01/08/2013	Leegstand
Guido Gezellestraat 5 te Eeklo	E4	01/12/2013	Renovatie
Kloosterstraat 82 te Knesselare	E3	01/10/2013	Renovatie
Kraaienakkerstraat 21 te Assenede	E4	01/12/2013	Renovatie
Lekestraat 58 te Eeklo	E4	01/07/2013	Renovatie
Lindestraat 21 te Waarschoot	E4	01/09/2013	Renovatie
Pieter Ecrevissestraat 4 te Eeklo	E3	01/06/2013	Renovatie
Pieter Ecrevissestraat 15 te Eeklo	E3	01/10/2013	Renovatie
Prinsengoeddreef 20 te Knesselare	E3	01/03/2013	Renovatie
Renning Tuinwijk 10 te Waarschoot	E3	01/03/2013	Renovatie
Tuinwijklaan 21 te Eeklo	E2	01/07/2013	Renovatie
't Veldeken 45 te Maldegem	E3	01/05/2013	Leegstand
Varensaan 14 te Eeklo	E3	01/03/2013	Renovatie

Leegstand minder dan 12 maanden : 33 woningen (vervolg)

Adres	Type	Sedert	Reden
Wilgenpark 4/07 te Eeklo	A3	01/06/2013	Renovatie
Wilgenpark 4/18 te Eeklo	A2	01/04/2013	Renovatie
Wilgenpark 4/21 te Eeklo	A3	01/10/2013	Renovatie
Wilgenpark 4/23 te Eeklo	A3	01/10/2013	Renovatie
Wilgenpark 8/24 te Eeklo	A3	01/11/2013	Leegstand
Zonnepark 19 te Eeklo	E1	01/07/2013	Renovatie

Leegstand gedurende meer dan 12 maanden: 73 woningen

Adres	Type	Sedert	Reden
Albrecht Rodenbachstraat 10 te Eeklo	E3	01/07/2011	Renovatie
Albrecht Rodenbachstraat 20 te Eeklo	E3	01/02/2012	Renovatie
Albrecht Rodenbachstraat 39 te Eeklo	E3	01/10/2012	Renovatie
Aveschoot 101 te Lembeke	E3	01/02/2010	Renovatie
Beke Tuinwijk 22 te Waarschoot	E3	01/12/2012	Renovatie
Beke Tuinwijk 26 te Waarschoot	E3	01/01/2011	Renovatie
Berkstraat 20 te Ertvelde	E3	01/09/2012	Renovatie
Cocuytstraat 60/1 te Eeklo	E1	01/09/2010	Renovatie
De Bethunestraat 15 te Knesselare	E1	01/02/2010	Renovatie
De Bethunestraat 23 te Knesselare	E1	01/04/2010	Renovatie
Guido Gezellestraat 4 te Eeklo	E4	01/11/2008	Renovatie
Guido Gezellestraat 8 te Eeklo	E4	01/11/2012	Renovatie
Hemelrijkstraat 73 te Knesselare	DG	01/01/2008	Brand/sanering
Hemelrijkstraat 75 te Knesselare	DV	01/05/2007	Brand/sanering
Ijzerstraat 3 te Eeklo	E3	01/12/2012	Renovatie
Ijzerstraat 57 te Eeklo	E3	01/05/2012	Renovatie
Kleitstraat 87 te Zomergem	E3	01/07/2010	Renovatie
Kloosterstraat 94 te Knesselare	E3	01/08/2011	Renovatie
Koning Albertstraat 91 te Eeklo	E2	01/09/2010	Zal verkocht worden.
Lekestraat 56 te Eeklo	E5	01/08/2009	Renovatie
Lindestraat 19 te Waarschoot	E4	01/01/2011	Renovatie
Lousberglaan 3 te Waarschoot	E3	01/02/2012	Renovatie
Oostmoer 38 te Waarschoot	E3	01/11/2006	Renovatie
Oostmoer 40 te Waarschoot	E3	01/12/2010	Renovatie
Pieter Ecrevissestraat 17 te Eeklo	E3	01/06/2012	Renovatie
Prinsengoeddreef 4 te Knesselare	E3	01/10/2012	Renovatie
Prinsengoeddreef 10 te Knesselare	E3	01/11/2011	Renovatie
Spoorwegstraat 9 te Eeklo	E3	01/07/2012	Renovatie
Trekweg 13 te Waarschoot	E3	01/04/2008	Renovatie
Trekweg 16 te Waarschoot	E3	01/09/2011	Renovatie
Tuinwijklaan 5 te Eeklo	E2	01/10/2011	Renovatie
Tuinwijklaan 12 te Eeklo	E2	01/06/2011	Renovatie
Tuinwijklaan 14 te Eeklo	E2	01/05/2012	Renovatie
Tuinwijklaan 15 te Eeklo	E3	01/01/2012	Renovatie
Tuinwijklaan 20 te Eeklo	E2	01/10/2010	Renovatie
Tuinwijklaan 24 te Eeklo	E3	01/02/2012	Renovatie

Leegstand gedurende meer dan 12 maanden: 73 woningen (vervolg)

Adres	Type	Sedert	Reden
Tuinwijklaan 26 te Eeklo	E3	01/12/2010	Renovatie
Vaartstraat 60 te Lembeke	E3	01/06/2010	Renovatie
Wilgenpark 2/01 – 2/28 te Eeklo	A1/A2	2008 -2009	Renovatie
Wilgenpark 4/11 te Eeklo	A3	01/09/2008	Leegstand
Zonnepark 43 te Eeklo	E1	01/12/2012	Renovatie
Zoutweg 7 te Waarschoot	E3	01/11/2011	Renovatie
Zoutweg 11 te Waarschoot	E3	01/07/2009	Renovatie
Zoutweg 39 te Waarschoot	E3	01/03/2012	Renovatie
Zoutweg 64 te Waarschoot	E3	01/06/2009	Renovatie
Zoutweg 102 te Waarschoot	E3	01/07/2010	Renovatie

Omschrijving typologie:

A1: appartement met 1 slaapkamer; A2: appartement met 2 slaapkamers;
A3: appartement met 3 slaapkamers; E1: ééngezinswoning met 1 slaapkamer;
E2: ééngezinswoning met 2 slaapkamers; E3: ééngezinswoning met 3 slaapkamers;
E4: ééngezinswoning met 4 slaapkamers; E5: ééngezinswoning met 5 slaapkamers;
DV: duplex-verdieping; DG: duplex-gelijkvloers.

Verhuringen / ter beschikkingstelling buiten het sociaal huurstelsel:

In de loop van 2013 werden de volgende woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel:

Woningen verhuurd aan OCMW's:

Renning Tuinwijk 7 te Waarschoot → OCMW Waarschoot;
Trekweg 8 te Waarschoot → OCMW Waarschoot;
Gentstraat 20 te Kaprijke → OCMW Kaprijke;
't Veldeken 22 te Maldegem → OCMW Maldegem;
Korteboeken 96 te Zomergem → OCMW Zomergem.

Woningen ter beschikking gesteld aan particulieren:

Lijnendraaierstraat 6 te Eeklo.

Eenheden verhuurd binnen het sociaal stelsel op 31.12.2013		
Gemeente	Aantal verhuurd 2011	Aantal verhuurd 2012
Eeklo	652	642
Waarschoot	222	223
Ertvelde	136	135
Knesselare	92	89
Maldegem	95	94
Assenede	109	108
Kaprijke	29	29
Ursel	40	41
Boekhoute	29	29
Lembeke	17	16
Zomergem	170	167
Totaal	1.591	1.573

1.2 Garages / carports / parkeerplaatsen op 31.12.2013

In sommige wijken is een aantal garages in groep gebouwd ten behoeve van de woningen die niet over een eigen garage beschikken (appartementen, duplexen, en bepaalde ééngezinswoningen). Deze garages worden verhuurd aan, voornamelijk, gezinnen die ook een woning huren van de M.B.V. Het betreft in totaal 427 garages; 5 dubbele garages; 15 halve garages. Daarnaast hebben wij 28 carports en 20 parkeergelegenheden.

1.3 Andere gebouwen.

1.3.1 *Het bureelgebouw, gelegen Stationsstraat 58 te 9900 Eeklo.*

1.3.2 *Twee voormalige fabrieksgebouwen en het bijbehorend terrein, gelegen Lekestraat 40 te Eeklo.*

1.3.3 *Niet verhuurde (leegstaande en te slopen) woningen / gebouwen met bijhorende grond.*
Eeklo: de woningen Kerkstraat 27, 29, 31 (211 m²), Blommekens 42 en 44.

2. GRONDEN.

De hierna vermelde oppervlaktes werden deels bepaald aan de hand van de metingsplannen van de betreffende percelen of op basis van kadastrale gegevens, deels door meting op inplantingsplannen e.d.

2.1 Reservegronden.

Onder reservegronden worden hier onbebouwde terreinen verstaan die kunnen aangewend worden voor de realisatie van woonprojecten (voor bepaalde van de hierna genoemde terreinen zijn reeds projecten in ontwikkeling).

2.1.1 *Reservegronden gelegen langs uitgeruste wegen.*

Bassevelde: Eendrachtstraat (1.943,68 m²);

Assenede: Kallaers (21.016,00 m²), Sportstraat (3.659,63 m²).

Eeklo: Stuijzandstraat (3.780 m²), Blommekens (2.738,42 m²), Roze (1.043 m²),

Meibloemstraat (5.040 m²), Gentsesteeweg + 30 (3.796 m²), Koning Albertstraat (3.267,47 m²).

Ertvelde: A. Vanden Abeelestraat (4.950 m²), F. Vanden Berghestraat (3.760 m²).

Ursel: Onderdale (5.625 m²).

Percelen in een goedgekeurde verkaveling:

- Zomergem: verkaveling “Kleitstraat-Rijvers (fase I)”: de loten 23, 26, 27, 34, 35, 37 en 40 (gezamenlijke oppervlakte: 2.395,27 m²) en de verkaveling “Kleitstraat-Rijvers (fase II)”: de loten 39, 40, 41, 50, 51, 52 (gezamenlijke oppervlakte: 1.528,95 m²);
- Boekhoute: verkaveling “Peerbomestraat”: percelen 18 t.e.m. 30 (totaal: 4.753 m²);
- Ertvelde: verkaveling “G. Minnestraat”: loten 1 t.e.m. 6 (totaal: 3.001 m²);
- Maldegem: Zilvererf: lot 17, 18, 19 (totaal : 512 m²);
- Ursel: Saterstraat: lot 5, 6, 10, 11 (totaal: 1.061,14 m²).

2.1.2 Reservegronden, niet gelegen langs uitgeruste wegen.

Bassevelde: “Sint-Bernardussite” (13.543 m²).

Eeklo: P. Van Deputtestraat (3.643 m²), Oostveldstraat (2.826 m²).

Evergem(Ertvelde): Biezenkouter (27.990 m²).

Evergem(Belzele): Kleine Moerstraat (28.446 m²).

Oosteeklo: Oosthoek (42.377 m²).

Ursel: Onderdale (22.466 m²).

Waarschoot: Akkerstraat (8.237 m²), Hoekje (1.263,14 m²).

Knesselare: Kwadamstraat (16.860 m²)

Maldegem: Cleyt (6.456 m²)

2.2 Gronden in gebruik als speelplein.

Boekhoute: Terpietestraat (4.040 m²).

Eeklo: Schipdonkstraat (2.388 m²).

Ertvelde: A. Saverijsstraat (3.066,72 m²).

Ursel: Cardijnlaan (1.071 m²).

KLACHTENBEHEER

Een klacht kan ingediend worden door één of meerdere personen over de maatschappij, één of meerdere personen, omgeving, ...

In 2013 werden er in totaal 42 klachten ingediend; 5 ervan zijn nog in behandeling en 36 zijn ondertussen opgelost.

Eén klacht gaat over de dienstverlening. Deze was gegrond en is ondertussen opgelost.

ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2013: VERHURING

HUURPRIJSBEREKENING / VERHURING

=====

1. HUURPRIJSBEREKENING OP 1 JANUARI 2013.

1.1 Wettelijke voorzieningen.

De regelgeving over de verhuring van sociale woningen wordt grondig gewijzigd. Het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) ondergaat grote veranderingen en de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode treden in werking op 23 december 2013.

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

- Wijziging van de huurderscategorieën + wegvallen van huurderscategorie D
- Verhoging van de inkomstengrenzen
- Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde
- Inschrijving op referentieadres
- Gezinshereniging
- Echtscheiding
- Taal- en inburgeringsbereidheid als voorwaarde voor inschrijving en toelating en als huurdersverplichting
- Schrapping inschrijving
- Ontdubbeling kandidatuur
- Invulling rationele bezetting
- Voorrangsregels
- Voorrang door lokale binding
- Versnelde toewijzing
- Verhaal
- Plaatsbeschrijving
- Drie nieuwe huurdersverplichtingen
- Huurprijsberekening
- Huurlasten
- Waarborg (na 01/03/2014)
- Herhuisvesting door renovatie
- Einde van de huurovereenkomst
- Verhuring buiten sociaal huurstelsel
- Nieuwe typehuurovereenkomsten

1.2 Voornaamste elementen in de huurprijsberekening.

1.2.1 *Marktwaarde / basishuurprijs / Minimale huurprijs / patrimoniumkorting .*

1. Definities

Art. 38 , KSH 12/10/2007 “De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van een vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurwaarde zou worden betaald. Op het ogenblik van het aangaan van een

huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.”

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, wordt de reële huurprijs genoemd.

Ingevolge artikel 41 van het KSH dient u elke marktwaarde die niet tot het representatieve staal behoort (die geen schatting van de notaris of een geactualiseerde versie ervan is) op 1 januari opnieuw vast te stellen. Die marktwaarde moet in redelijke verhouding staan tot de geschatte marktwaarde van de woningen in het representatief staal.

Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale korting en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgesteld en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 100 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de minimale huurprijs gelijk aan het dubbele van de minimale huurprijs die geldt voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

Minimale huurprijs =

$$100 \text{ euro} + ((\text{marktwaarde} - 250 \text{ euro}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro}) \times 100 \text{ euro}).$$

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 115 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

Patrimoniumkorting =

$$115 \text{ euro} \times (650 \text{ euro} - \text{marktwaarde}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro}).$$

De aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 van het KSH, is gelijk aan het verschil tussen:

1° $1/55^{\text{ste}}$ van het inkomen

2° de som van de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en de gezinskorting

In afwijking van het resultaat van deze formule, wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld aan de basishuurprijs, als het verschil groter is dan de basishuurprijs of aan de minimale huurprijs, als het verschil, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs.

Inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

1.2.2 *Inkomen.*

Bij de huurprijsberekening 2013 werd in principe het gezinsinkomen uit 2010 gebruikt, zijnde de som van de belastbare inkomsten (aanslagjaar 2011) en de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de hoofdhuurders en van de andere inwonende personen, waarvan het inkomen volgens het huurbesluit in aanmerking moest worden genomen. Bij sommige huurders werd een recenter inkomen gebruikt omdat zij in 2010 nog geen inkomsten hadden of omdat het inkomen sinds 2010 gedaald was, hetzij definitief (bij pensionering, brugpensioen), hetzij tijdelijk (ingevolge werkloosheid, ziekte, ...).

INDELING GEZINNEN VOLGENS DE INKOMSTEN, GEBRUIKT BIJ DE HUURPRIJSBEREKENING OP 01.01.2013					
Inkomen (euro)	Aant. huurd. 01.11	Aant. huurd. 01.12	Aant. huurd. 01.13	% 01.13	% Cum. 01.13
< 7.436,81	34	36	42	2,64	2,64
7.436,82 – 9.915,81	79	53	36	2,27	4,91
9.915,82 – 12.394,81	267	172	161	10,13	15,04
12.394,82 – 14.873,81	254	370	348	21,90	36,94
14.873,82 – 17.352,81	173	215	226	14,22	51,16
17.352,82 – 19.831,81	124	152	102	6,42	57,58
19.831,82 – 22.310,81	98	105	174	10,95	68,53
22.310,82 – 24.789,81	17	81	18	1,13	69,66
24.789,82 – 27.268,81	125	88	143	9,00	78,66
27.268,82 – 29.747,81	45	57	77	4,85	83,51
29.747,82 – 32.226,81	40	48	47	2,96	86,47
32.226,82 – 34.705,81	33	38	34	2,14	88,61
34.705,82 – 37.184,04	12	27	22	1,39	90
> 37.184,05	131	151	159	10,0	100
	1.432	1.593	1.589	100,00	

In de voorgaande, alsook in de hierna volgende tabellen, worden 1.589 huurders vermeld.

Het grote verschil in aantal huurders tussen 2011 en 2012 is als gevolg van de samenvoeging van de jaarverslagen van M.B.V. en E.Z.D. Op 20/12/2012 volgde de fusie tussen de twee maatschappijen.

1.2.3 Overzicht spreiding huurders met vreemde nationaliteit per gemeente en per aanvang huurovereenkomst.

VREEMDE NATIONALITEITEN PER GEMEENTE OP 01.01.2013									
	Totaal	Eeklo	Waarschoot	Maldegem	Assenede Boekhoute	Knesselare Ursel	Ertvelde	Kaprijke Lembeke	Zomergem
Afghanistan	4	1	2			1			
Albanië	1	1							
Algerije	1	1							
Armenië	1								1
Bosnië	1				1				
Bulgarije	2		1		1				
Congo	2			1		1			
Duitsland	3				1				2
Frankrijk	7	3	1	1		1	1		
Georgië	1	1							
Groot Brittannië	2					1		1	
Irak	2	2							
Iran	6	4		1	1				
Italië	1		1						
Kaap Verdië	1	1							
Kameroen	1				1				
Kirgizstan	3	1		1		1			
Kosovo	2	1	1						
Marokko	3	2			1				
Mongolië	2	2							
Nederland	6	2	1		2	1			
Nigeria	1	1							
Oostenrijk	1	1							
Pakistan	1	1							
Polen	1						1		
Roemenië	1							1	
Rusland	7	6		1					
Rwanda	3	2	1						
Servië	2		2						
Somalië	1			1					
Slovakije	1	1							
Turkije	2	1	1						
Totaal	73	35	11	6	8	6	2	2	3

VREEMDE NATIONALITEITEN PER AANVANG HUUROVEREENKOMST	
Jaar	Aantal
< 1980	0
1981 - 1985	1
1986 - 1990	1
1991 - 1995	2
1996 - 2000	4
2001 - 2005	8
2006 - 2010	33
2011 - 2013	28
Totaal	77

1.2.4 Personen ten laste

Als “personen ten laste” werden aanzien: kinderen die op 01.01.2013 op het adres van de gehuurde woning waren gedomicilieerd en die minder dan 18 jaar waren of kinderen ouder dan 18 jaar waarvoor op 01.01.2013 kinderbijslag of wezentoelage werd betaald. Ook de gezinsleden (kinderen en volwassenen) die als ernstig gehandicapt werden erkend, werden beschouwd als personen ten laste.

De korting bedraagt 17 euro per persoon. Indien er een omgangsregeling is uitgewerkt voor de kinderbijslaggerechtigde kinderen en beide ouders huren elk een sociale woning, wordt er aan beide ouders een korting toegekend van 8,50 euro.

AANTAL PERSONEN TEN LASTE OP 01.01.2013						
Aantal personen ten laste	Aantal gezinnen					
	Abs. 01.2009	Abs. 01.2010	Abs. 01.2011	Abs. 01.2012	Abs. 01.2013	% 01.2013
0	1003	733	731	834	826	51,98
1	207	372	373	414	418	26,31
2	136	175	177	196	199	12,52
3	75	92	85	84	80	5,03
4	37	42	36	35	38	2,39
5	4	10	11	13	10	0,63
6 en meer	10	16	19	17	18	1,14
	1.472	1.440	1.432	1.593	1.589	100,00

1.2.5 Aantal huurders die in aanmerking komen voor

kortingen / begrenzingen / toelagen:

- gezinskorting: 783
- begrenzingen (verminderingen): 200
- begrenzingen (verhogingen): 397
- huurtoelagen: 5

1.2.6 Huursubsidies.

Aan huurders die van een onaangepaste woning naar een aangepaste woning verhuisden, kan door Wonen Vlaanderen gedurende een zekere periode een huursubsidie worden toegekend die in mindering werd gebracht op de reële huurprijs. In 2013 genoot 1 M.B.V.-huurder een dergelijke huursubsidie; 5 huurders (zijnde huurders die muteerden naar aanleiding van de geplande renovatiewerken) maakten ook aanspraak op een huursubsidie.

1.2.7 Maandelijks te betalen huur.

De "voorlopige aangepaste huurprijs", bekomen door de koppeling van het geïndexeerd inkomen aan de referentiehurprijs werd verminderd met een gezinskorting van 18 euro per persoon ten laste.

De aldus bekomen "aangepaste huurprijs" werd, waar nodig, begrensd tot 1/55^{ste} van het gebruikte jaarinkomen; tot de basishuur; tot de halve referentiehurprijs; verminderd tot de maximum verhoging of vermeerderd tot de maximum verlaging.

Vervolgens werd van deze "reële huur" de eventuele lopende huurtoelage afgetrokken; om te komen tot de "maandelijks door de huurder te betalen huur" werden de huurlasten toegevoegd alsook, desgevallend, de huur voor garage, carport of parking.

MAANDELIJKS DOOR DE HUURDERS BETAALDE HUUR OP 01.01.2013							
Huurprijzen		Aantal huurders					
(in euro)		1.1.11	1.1.12	1.1.2013			
van	tot	%	%	%	Cum	aantal	cum
99,16 -	123,94	0,21	2,82	0	0	0	0
123,95 -	148,73	7,96	8,04	2,58	2,58	41	41
148,74 -	173,52	13,34	13,50	6,67	9,25	106	147
173,53 -	198,31	14,04	16,76	13,40	22,65	213	360
198,32 -	223,10	9,50	7,03	14,54	37,19	231	591
223,11 -	247,89	7,19	6,40	9,75	46,94	155	746
247,90 -	272,68	6,63	4,77	6,42	53,36	102	848
272,69 -	297,47	4,96	40,68	5,16	58,52	82	930
297,48 en meer		36,17		41,48	100	659	1589
		100,00	100,00	100,00		1.589	

2. VERHURING VAN WONINGEN BUITEN HET SOCIALE HUURSTELSEL.

2.1 Verhuring van de woningen Gentstraat 20 te Lembeke; Renning-Tuinwijk 7 te Waarschoot, Trekweg 8 te Waarschoot, 't Veldeken 22 te Maldegem en Korteboeken 96 te Zomergem aan respectievelijk het O.C.M.W. van Kaprijke, het O.C.M.W. van Waarschoot, het O.C.M.W. van Maldegem en het O.C.M.W. van Zomergem.

De woningen Gentstraat 20 te Lembeke, Renning-Tuinwijk 7 en Trekweg 8 te Waarschoot, 't Veldeken 22 te Maldegem en Korteboeken 96 te Zomergem worden aan de respectievelijke O.C.M.W.'s verhuurd volgens het Ministerieel Besluit van 19/12/2008 Hoofdstuk 2, Art. 2

- 1° het huisvesten van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders behorende tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in art. 28 van het kaderbesluit sociale huur;
- 2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan vier maanden duurt;
- 3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover deze woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in art. 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 4° het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De verhuring buiten het sociaal huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van de woningen aan:

- 1° huisbewaarders;
- 2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kan bevorderen.

In overeenstemming met de richtlijnen van de VMSW gebeurt de verhuring van woningen aan O.C.M.W.'s buiten het sociale huurstelsel, wat onder andere inhoudt dat de huurprijs niet berekend wordt op basis van het inkomen van de bewoner, maar bij ingang van het contract bepaald wordt en minimum kostendekkend dient te zijn.

2.2 Ter beschikkingstelling van de woning Lijnendraaijerstraat 6 te 9900 Eeklo.

De woning Lijnendraaijerstraat 6 te Eeklo werd in afwachting van de renovatie ter beschikking gesteld aan private personen met ingang van 01.12.2008. De maandelijks verschuldigde vergoeding voor 2013 bedraagt 229,15 euro per maand.

3. OVERZICHT HUURPRIJSBEREKENING.

3.1 Overzicht van de belangrijkste gegevens op jaarbasis.

	Rek nrs boek In jaarverslag verwijderen	2012	2012 (EZD)	2013	+/-
Basishuur	700001- 702300	9.081.736,54	1.093.704,60	10.326.790,20	+151.349,06
Vermindering basishuur tot aangepaste huurprijs(*1)	700002	-3.913.954,77	-487.730,88	-4.475.619,14	
Huurprijsherzeningen	702010	+13.703,64	0,00	+1.679,21	
Reële huur		5.181.485,41	605.973,72	5.852.850,27	+65.391,14
Woningen buiten het sociaal huurstelsel	700100	+14.349,18	0,00	+18.947,64	
Bezettingsvergoeding	700800		0,00	+341,00	
Andere verhuringen	701000- 701010	+120.397,89	+11.199,26	+133.159,95	
Huurlasten	704+7071	+191.082,54	+30.247,17	+175.321,85	
Te betalen huur		5.507.315,02	647.420,15	6.180.620,71	+25.885,54

(*1) deze vermindering basishuur houdt rekening met de bovengrens inkomen, patrimoniumkorting, gezinskorting, de begrenzings en de toelagen.

3.2 Vergelijking december 2012 / december 2013 (gewone huurprijsberekening exclusief privé-verhuring)

	December 2012 (incl. EZD)	December 2013
Basishuur	846.510,00	857.453,00
Min. huurprijs	299.005,00	303.521,00
Bovengrens inkomen	600.636,95	598.957,19
Patrimoniumkorting	-61.937,00	-63.132,00
Gezinskorting	-24.301,50	-24.055,00
Aangepaste huurprijs	514.421,45	513.040,19
Begrenzings (verminderingen)	-49.332,23	-43.297,30
Begrenzings (verhogingen)	13.323,40	13.106,75
Reële huur	478.991,62	482.849,64
Toelagen	-177,95	-207,33
Huurlasten	27.775,45	30.885,22
Andere verhuringen	9.953,75	10.144,52
Maandelijks te betalen	516.542,87	523.672,05

4. HUURACHTERSTALLEN

4.1 Overzicht huurachterstal zittende huurders

	Aantal huurders	Totale Achterstal	Door de huurders te betalen huur	% van het jaarinkomen
31.12.2008	97	€ 38.564,11	€ 4.490.275,11	0,85 %
31.12.2009	115	€ 44.515,44	€ 4.753.809,93	0,94 %
31.12.2010	108	€ 47.458,70	€ 4.951.579,60	0,96 %
31.12.2011	137	€ 82.459,54	€ 5.193.921,75	1,59 %
31.12.2012	174	€ 86.493,10	€ 5.613.458,48	1,54 %
31.12.2012 (Zomergem)	17	€ 8.886,61	€ 645.625,32	1,38 %
31.12.2013	112	€ 64.409,84	€ 6.180.620,71	1,04 %

4.2 Collectieve schuldenregeling.

Een aantal huurders verkiezen bij aanhoudende betalingsproblemen voor een collectieve schuldenregeling. Hieronder volgt een overzicht van het aantal huurders, binnen een collectieve schuldenregeling, met huurachterstal.

	Aantal achterstallige huurders	Achterstal dossiers Schuldbemiddeling	% van de totale achterstal	Herroepingen
Eind dec. 2008	12	€ 5.495,89	14,25 %	1
Eind dec. 2009	7	€ 1.399,42	3,14 %	0
Eind dec. 2010	7	€ 2.333,23	4,92 %	0
Eind dec. 2011	6	€ 2.003,14	2,43 %	0
Eind dec. 2012	11	€ 4.605,83	5,33 %	0
Eind dec. 2012 (Zomergem)	2	€ 2.234,30	25,14 %	0
Eind dec. 2013	18	€15.698,29	24,37%	0

4.3 Gerechtelijke procedures

<i>4.3.1</i>	<i>Totaal aantal verzoeken tot procedure verzoening vrederechter:</i>	<i>34</i>
4.3.1.a	Aantal procedures die in 2013 resulteerden in een vergelijk:	18
4.3.1.b	Aantal procedures die in 2013 NIET resulteerden in een vergelijk en die vervolgens ten gronde moesten worden uitgevoerd:	16
4.3.1.c	Aantal procedures minnelijke schikking die in 2013 werden opgestart maar momenteel nog niet werden afgerond:	0
<i>4.3.2</i>	<i>Totaal aantal verzoeken ten gronde in 2013:</i>	<i>16</i>
4.3.2.a	Aantal procedures ten gronde die in 2013 resulteerden in een beëindiging van de huurovereenkomst:	7
4.3.2.b	Aantal procedures ten gronde die in 2013 NIET resulteerden in een beëindiging van de huurovereenkomst:	6
4.3.2.c	Aantal procedures ten gronde die in 2013 werden opgestart maar momenteel nog niet werden afgerond:	3
<i>4.3.3</i>	<i>Aantal procedures minnelijke schikking waarbij de gedaagde partij (huurder of afgevaardigde) afwezig bleef:</i>	<i>4</i>

5. KANDIDAAT-HUURDERS.

Overeenkomstig art. 10 § 1 lid van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, verzendt de verhuurder uiterlijk voor 1 juni van ieder oneven jaar een brief over de actualisering minstens aan de kandidaat-huurders die in het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn antwoordt verzendt de verhuurder een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen de door de verhuurder in die herinneringsbrief vastgestelde termijn.

In 2013 werden 349 kandidaat-huurders geschrapt waarvan 190 als gevolg van een niet herbevestigde kandidatuur.

5.1 Inschrijvingen

5.1.1 Aantal kandidaat-huurders op 31/12/2013 volgens jaar van inschrijving: **855**

uit 2000: 2	uit 2004: 2	uit 2007: 13	uit 2010: 66	uit 2013: 377
uit 2002: 2	uit 2005: 5	uit 2008: 20	uit 2011: 140	
uit 2003: 3	uit 2006: 8	uit 2009: 30	uit 2012: 187	

5.1.2 Aantal kandidaat-huurders op 31/12/2013 volgens woonplaats: **855**

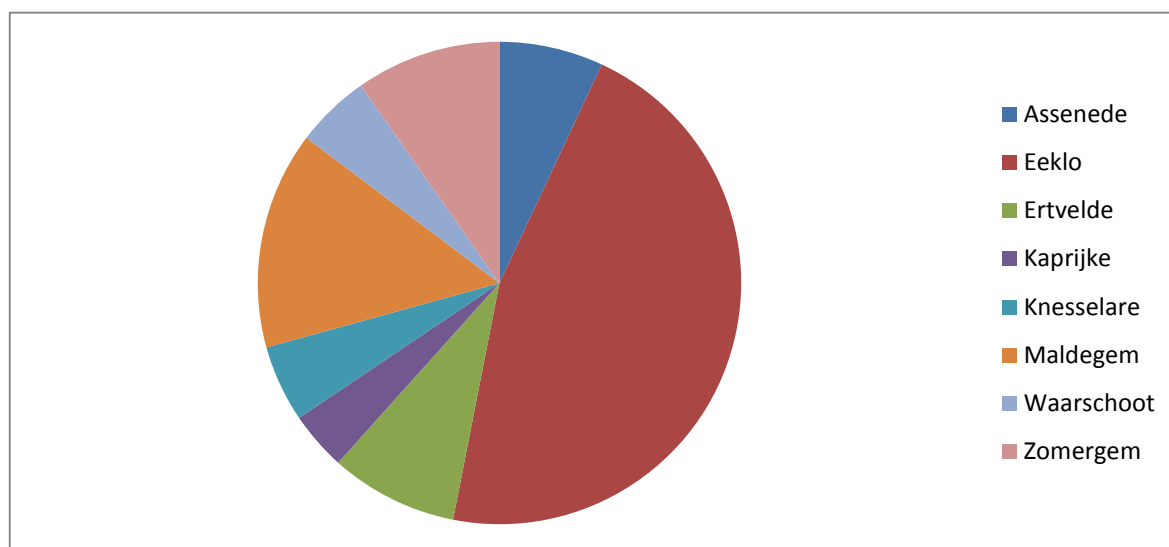
Aalter	3	Heist	1	Oudenaarde	1
Adegem	18	Ichtegem	1	Pittem	1
Antwerpen	1	Kaprijke	18	Ronse	1
Assebroek	1	Kieldrecht	1	Ruiselede	1
Assenede	24	Kluizen	1	Sint-Andries	1
Bassevelde	19	Knesselare	37	Sint-Eloois-Vijve	1
Bernem	4	Kortrijk	2	Sint-Jan-in-Eremo	1
Bellem	1	Kruibeke	1	Sint-Kruis	1
Bellegem	1	Kruishoutem	1	Sint-Laureins	3
Blankenberge	2	Lembeke	12	Sint-Margriete	1
Boekhoute	8	Lokeren	1	Sint-Truiden	1
Bredene	2	Lovendegem	3	Sleidinge	4
Brussel	1	Maldegem	93	Ursel	2
Damme	1	Mariakerke	1	Waarschoot	38
Deinze	1	Melle	1	Waasmunster	1
Desteldonk	1	Nevele	1	Waregem	1
Drongen	1	Oedelem	1	Waterland-Oudeman	3
Eeklo	351	Oostakker	1	Wingene	1
Ertvelde	41	Oosteeklo	2	Zeebrugge	1
Evergem	19	Oostende	2	Zelzate	10
Gent	25	Oostkamp	1	Zomergem	74

Legende: Gearceerd = gemeenten binnen het werkgebied van MBV.

Analyse kandidaat-huurders:

Aantal kandidaat-huurders van:	Aantal	Percentage
Binnen het werkgebied	761	89 %
Buiten het werkgebied	94	11 %
Provincie Oost-Vlaanderen	825	96 %
- (Regio Gent en deelgemeenten)	29	3,3 %
Provincie West-Vlaanderen	27	3,1 %
Provincie Antwerpen	2	0,23 %
Provincie Vlaams-Brabant	1	0,1%

Kandidaat-huurders binnen het werkgebied volgens gemeente



Verhouding tussen aantal kandidaten binnen het werkgebied en woningen per gemeente

Gemeente	Aantal kandidaten	Aantal woningen	Verhouding KH/Woningen
Assenede	53	138	1/2,60
Eeklo	351	711	1/2,03
Ertvelde	65	137	1/2,11
Kaprijke	30	49	1/1,63
Knesselare	39	143	1/3,67
Maldegem	111	96	1/0,86
Waarschoot	38	240	1/6,32
Zomergem	74	171	1/2,31
Totaal	761	1685	1/2,21

5.1.3 Aantal kandidaten op 31/12/2013 volgens gezinsgrootte: **855**

Gezinnen bestaande uit	Aantal
2 personen	181
3 personen	121
4 personen	65
5 personen	43
6 personen	21
7 personen	5
8 personen	1
9 personen en meer	2
Alleenstaande personen	416

5.1.4 Kandidaten volgens gezinstype op 31/12/2013: **855**

Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	416
1 volwassene + bijwoner (s)	4
1 volwassene + kind (eren)	190
1 volwassene + kind (eren) + bijwoner(s)	4
2 volwassene + kin(eren)	151
2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	3
2 volwassene	87
2 volwassene + bijwoner(s)	0

5.1.5 Kandidaten volgens leeftijd op 31/12/2013: **855**

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 21 jaar	15
Van 21 tot 31 jaar	122
Van 31 tot 41 jaar	173
Van 41 tot 51 jaar	183
Van 51 tot 61 jaar	157
Van 61 tot 70 jaar	121
70 jaar en ouder	84

5.1.6 Kandidaten volgens nationaliteit op 31/12/2013: **855**

Belgische nationaliteit :	726
Niet-Belg en Eu-burger:	41
Niet EU-burger:	88

Aantal kandidaat-huurders ingeschreven in het jaar 2013 bedraagt **393**.

De gemiddelde wachttijd als kandidaat-huurder bedraagt **1.051** dagen.

5.2 Schrappingen

5.2.1 *Schrappingen in 2013 volgens reden:* **349**

Andere:	2
Andere woning gevonden:	1
Boven inkomensgrens:	9
Geen kandidaat meer:	70
Geen wettelijke verblijfsvergunning	1
Niet herbevestigde kandidatuur	190
Overlijden	5
Reeds ingeschreven	4
Toewijzingen:	60
Tweede weigering aanbod	5
Volle eigendom	2

5.2.2 *Schrappingen in 2013 volgens datum van inschrijving:* **349**

2003	1
2004	1
2005	6
2006	2
2007	6
2008	13
2009	11
2010	32
2011	126
2012	135
2013	16

6. **NIEUWE HUURCONTRACTEN.**

6.1 Nieuwe huurcontracten aangegaan in 2013

In 2013 werden in totaal 64 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 12 gevallen betrof het eigen huurders die van één woongelegenheden van de M.B.V. verhuisden naar een andere (mutatie).

6.2 Evolutie aantal nieuwe huurcontracten.

Gemeente	Aantal afgesloten huurcontracten				
	2009	2010	2011	2012	2013
Assenede	5	1	2	6	5
Eeklo	33	28	49	38	30
Kaprijke	0	3	5	1	1
Knesselare	7	4	2	1	4
Lembeke	0	5	0	1	0
Maldegem	1	2	4	6	2
Ursel	2	4	3	2	1
Waarschoot	9	11	10	13	9
Ertvelde	7	3	3	5	8
Boekhoute	2	4	0	3	0
Zomergem				10	4
Totaal	66	65	78	86	64

6.3 Toewijzingen / Mutaties 2013

6.3.1 Toewijzingen 2013: opsplitsing volgens inkomens : 64

Van	Tot	Aantal
0,00	7.436,80	6
7.436,81	9.915,79	4
9.915,80	12.394,78	10
12.394,79	14.873,77	18
14.873,78	17.352,76	13
17.352,77	19.831,75	1
19.831,76	22.310,74	1
22.310,75	24.789,73	1
24.789,74	27.268,72	5
27.268,73	29.747,71	2
29.747,72	32.226,70	1
32.226,71	34.705,69	0
34.705,70	37.184,04	1
37.184,05		1

6.3.2 *Mutaties 2013: opsplitsing volgens inkomens : 12*

Van	Tot	Aantal
0,00	7.436,80	0
7.436,81	9.915,79	0
9.915,80	12.394,78	0
12.394,79	14.873,77	2
14.873,78	17.352,76	5
17.352,77	19831,75	0
19.831,76	22.310,74	0
22.310,75	24.789,73	0
24.789,74	27.268,72	1
27.268,73	29.747,71	2
29.747,72	32.226,70	0
32.226,71	34.705,69	0
34.705,70	37.184,04	0
37.184,05		2

6.3.3 *Toewijzingen 2013: opsplitsing volgens gezinsgrootte: 64*

Gezinnen bestaande uit	Aantal
2 personen	17
3 personen	11
4 personen	8
5 personen	3
6 personen	1
7 personen	0
8 personen	0
9 personen en meer	0
Alleenstaande personen	24

6.3.4 *Mutaties 2013: opsplitsing volgens gezinsgrootte: 12*

Gezinnen bestaande uit	Aantal
2 personen	5
3 personen	2
4 personen	4
5 personen	0
6 personen	0
7 personen	0
8 personen	0
9 personen en meer	0
Alleenstaande personen	1

6.3.5 Toewijzingen 2013: opsplitsing volgens gezinstype: 64

Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	24
1 volwassene + bijwoner (s)	1
1 volwassene + kind(eren)	17
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
2 volwassene + kind(eren)	14
2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
2 volwassene	8
2 volwassene + bijwoner(s)	0

6.3.6 Mutaties 2013: opsplitsing volgens gezinstype: 12

Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	1
1 volwassene + bijwoner (s)	0
1 volwassene + kind (eren)	4
1 volwassene + kind (eren) + bijwoner(s)	0
2 volwassene + kin(eren)	4
2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
2 volwassene	3
2 volwassene + bijwoner(s)	0

6.3.7 Toewijzingen 2013: opsplitsing volgens leeftijd: 64

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 21 jaar	2
Van 21 tot 31 jaar	8
Van 31 tot 41 jaar	12
Van 41 tot 51 jaar	17
Van 51 tot 61 jaar	12
Van 61 tot 70 jaar	7
70 jaar en ouder	6

6.3.8 Mutaties 2013: opsplitsing volgens leeftijd: 12

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 21 jaar	0
Van 21 tot 31 jaar	0
Van 31 tot 41 jaar	1
Van 41 tot 51 jaar	6
Van 51 tot 61 jaar	2
Van 61 tot 70 jaar	1
70 jaar en ouder	2

6.3.9 Toewijzingen 2013: opsplitsing volgens nationaliteit: 64

Belgische nationaliteit :	59
Niet-Belg en EU-burger:	4
Niet EU-burger:	1

6.3.10 Mutaties 2013: opsplitsing volgens nationaliteit: 12

Belgische nationaliteit :	12
Niet-Belg en EU-burger:	0
Niet-EU-burger:	1

7. **WONINGEN IN BEHEER**

Met ingang van 1 oktober 2009 beheert onze bouwmaatschappij 14 eigendomswoningen van het OCMW Evergem.

De twee ééngezinswoningen met 3 slaapkamers, zijn gelegen in het Engelenhof (11-13) in Ertvelde, de 12 bejaardenwoningen met 1 slaapkamer zijn gelegen in de Kerkstraat (1-27) te Sleidinge.

Het beheer van de woningen houdt in dat wij enerzijds de dossiers kandidaat-huurders en huurders en anderzijds het onderhoud van de woningen opvolgen.

**ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2013:
PATRIMONIUM**

VERWERVING / VERVREEMDING VAN GEBOUWEN EN GRONDEN
=====

1. AANKOOP / WEDERINKOOP EN VERKOOP VAN GEBOUWEN.

1.1. Aankoop / wederinkoop van gebouwen.

In 2013 werden er geen woningen aangekocht in uitvoering van het voorkeurecht volgens de Vlaamse Wooncode, noch werden er eerder door de M.B.V. verkochte woningen teruggekocht in toepassing van het contractueel voorkeurecht of werden er andere verwervingen van gebouwen gerealiseerd.

1.2 Verkoop van gebouwen.

In 2013 werden geen gebouwen verkocht.

2. AANKOOP / VERKOOP / OVERDRACHT VAN GRONDEN.

2.1 Aankoop van gronden.

2.1.1. Aankoop gronden Cleyt te Maldegem van Consoorten Vyncke.

De akte voor de verwerving van dit onroerend goed werd verleden op 11 februari 2013.

De gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied en kadastraal gekend onder Maldegem, sectie D, 1365/C en 1365/D. Het betreft een totale oppervlakte van 6.456 m² en deze verwerving kadert in de verwerving van grondreserves voor de ontwikkeling van toekomstige sociale huur- en koopprojecten.

2.1.2. Aankoop 3 percelen grond Zilvererf te Maldegem van Novus projectontwikkeling.

De akte voor de verwerving van dit onroerend goed werd verleden op 9 april 2013.

De gronden zijn gelegen in woongebied en kadastraal gekend onder de nummers 1ste afd., sectie G, deel 103 k. Het betreft drie loten voor een totale oppervlakte van 512 m² en de M.B.V. heeft de bedoeling om op deze gronden sociale koopwoningen te realiseren.

2.1.3. Aankoop gronden Kwadamstraat te Knesselare van Dhr. De Nève.

De akte voor de verwerving van dit onroerend goed werd verleden op 25 oktober 2013.

De gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied en kadastraal gekend onder Knesselare, sectie D, nrs 771/C/2, deel van nummer 789 en deel van nummer 788. Het betreft een totale oppervlakte van 16.860 m² en deze verwerving kadert in de verwerving van grondreserves voor de ontwikkeling van toekomstige sociale huur- en koopprojecten.

2.1.4. *Aankoop gronden Saterstraat te Ursel van Veneco.*

De akte voor de verwerving van dit onroerend goed werd verleden op 5 november 2013.

De gronden zijn gelegen in woongebied en kadastraal gekend onder Ursel, sectie A, deel van de nummers 130 en 131/B. Het betreft vier loten voor een totale oppervlakte van 1061,14 m² en de M.B.V. heeft de bedoeling om op deze gronden sociale koopwoningen te realiseren.

2.2 Verkoop / overdracht van gronden.

2.2.1. *Verkoop sociale kavels.*

In 2013 werden geen sociale kavels verkocht.

2.2.2 *Kosteloze overdracht van gronden.*

In uitvoering van de regelgeving ter zake dienen gesubsidieerde infrastructuren en de gronden waarop deze zijn uitgevoerd kosteloos te worden overgedragen aan de gemeente en dit met het oog op de inlijving ervan in het openbaar domein; de gemeente staat dan in voor het onderhoud van de aanwezige infrastructuur.

In 2013 zijn er geen kosteloze overdrachten van gronden geweest.

2.2.3 *Verkoop van restgronden.*

Onder restgronden worden hier gronden verstaan die omwille van hun oppervlakte, ligging, ... niet kunnen aangewend worden bij de ontwikkeling van woonprojecten.

Verkoop restgrond K. Smitzstraat te 9900 Eeklo aan Dhr. & Mevr. Stofferis-Fleurbaey.

Op 18 november 2013 werd een perceeltje restgrond verkocht gelegen tussen de K. Smitzstraat en de achtergrens van de percelen langs de Rabautstraat. De aankoop ervan houdt ook de mogelijkheid in van ontsluiting van de aangrenzende percelen naar de K. Smitzstraat. Het perceel is kadastraal gekend als nr. 9/p2/ex van sectie D, met een oppervlakte van 4,50 m².

De in dit verslag vermelde woningbouwprojecten worden gerealiseerd door de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (“M.B.V.”) in overleg met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (“VMSW”). Voor bepaalde infrastructuurwerken (wegen-, riolerings- en omgevingswerken) treden de M.B.V. en de VMSW op als, respectievelijk, initiatiefnemer en opdrachtgevend bestuur.

1. WONINGBOUWWERKEN.

Onder “woningbouwwerken” worden hier nieuwbouw- en vervangingsbouwprojecten verstaan, alsook afbraakwerken en bepaalde renovatieprojecten die worden opgevolgd door de dienst “projectontwikkeling” van de M.B.V. Deze “woningbouwwerken” worden al dan niet gecombineerd met “infrastructuurwerken” (aanleg publieke ruimte: wegen-, riolerings- en omgevingswerken; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen).

Wat de regelgeving met betrekking tot sociale woonprojecten betreft dient verwezen te worden naar een aantal wijzigingen die in 2013 werden doorgevoerd.

- De nieuwe regelgeving overheidsopdrachten is van toepassing op overheidsopdrachten die vanaf 01.07.2013 werden bekend gemaakt of waarvoor vanaf deze datum deelnemers werden uitgenodigd om zich kandidaat te stellen of een offerte in te dienen.
- Op 07.11.2013 heeft het Grondwettelijk Hof twee onderdelen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd, namelijk de bepalingen die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last”. Deze vernietiging gaat in vanaf de uitspraak en dit met terugwerkende kracht vanaf de inwerkingtreding van het “Grond- en Pandendecreet”.
 - Op 14.01.2014 werd het Procedurebesluit Wonen gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit besluit van 25.10.2013 van de Vlaamse regering bepaalt de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten; het treedt in werking vanaf 01.01.2014.

De hierna genoemde projecten “in voorbereidingsfase” zijn deze waarvoor een ontwerper werd aangesteld. Daarnaast werden meerdere mogelijkheden onderzocht tot het realiseren, op langere termijn, van sociale woonprojecten en werden ook reeds bepaalde werken uitgevoerd in afwachting van de verdere ontwikkeling van een project (zoals bijvoorbeeld de sloop van de woningen Tielstesteeweg 44-46-48-50 / Korte Moeie 1-3 te 9900 Eeklo in november 2013).

In het kader van de M.B.V.-planning van de woonprojecten werd een aantal eerder opgestarte projecten verdaagd of stopgezet. Zo werd het project “A. Saverijsstraat, Ertvelde” (nieuwbouw van 17 huurwoningen) in toepassing van de timing van de ontwikkeling van de gronden “Biezenkouter, Ertvelde” naar een later tijdstip verschoven. Het project “Akkerstraat, Waarschoot” (nieuwbouw van 12 huur- en 12 koopwoningen) werd stopgezet, o.a. in afwachting van een totaaloplossing voor de problematiek inzake wateroverlast in de omgeving van het bouwterrein. Verder werd een opgestart project (“Engelendale, Maldegem”) stopgezet ingevolge voornoemde gedeeltelijke vernietiging van het “Grond- en Pandendecreet”.

1.1 Projecten in voorbereidingsfase in 2013.

De hierna genoemde “projecten in voorbereidingsfase” zijn deze waarvoor minimaal een ontwerper werd aangesteld, maar waarbij de woningbouwwerken in 2013 nog niet effectief waren aangevat.

1.1.1 Project “Blommekens, Eeklo”.

Omschrijving: sloop van de woning Blommekens 28 en nieuwbouw van 21 wooneenheden: 6 eengezinswoningen (koop) en een poortgebouw met 15 appartementen (huur).

Locatie: poortgebouw: aan Blommekens, tussen de woningen Blommekens 26 en 42; eengezinswoningen: op gronden aan weerszijden van de P. Lippenslaan, tussen Blommekens en de P. Van Deputtestraat /K. Smitzstraat.

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken “Blommekens”; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerper: Luk Van Neste, Zwaluwenstraat 101, 8400 Oostende (contract: 07.05.2007).

Omwille van de slechte staat van het pand Blommekens 28 werd beslist de sloop ervan af te splitsen van de rest van het dossier. Na een onderhandelingsprocedure werden de afbraakwerken besteld bij de heer F. Van Hecke uit Eeklo die ze heeft uitgevoerd in de periode 23.01.2013 – 21.02.2013 (oplevering: 15.03.2013; eindafrekening: 5.712,32 € exclusief BTW).

Het definitief ontwerp voor de bouw van in totaal 21 wooneenheden werd op 22.10.2012 overgemaakt aan de VMSW. Na aanvulling en aanpassing ervan heeft de VMSW ons per brief van 18.07.2013 meegedeeld dat zij het ontwerp dossier had goedgekeurd.

Bij schrijven van 02.08.2013 liet de VMSW ons weten dat voor de woningbouwwerken een openbare aanbesteding kon worden uitgeschreven. De inschrijvingen werden geopend op 17.10.2013. Na onderzoek van de offertes werd door de M.B.V. een voorstel opgemaakt tot gunning van de werken aan de nv Bouwonderneming Damman uit Deerlijk, tegen de prijs van 2.250.911,73 € exclusief BTW. Het gunningsvoorstel werd op 25.11.2013 aan de VMSW toegestuurd die per brief van 21.03.2014 bevestigde dat zij er haar gunstig advies aan hechtte.

1.1.2 Project “Roze, Eeklo”.

Omschrijving: nieuwbouw van 15 wooneenheden: 8 eengezinswoningen (koop) en 7 appartementen (huur).

Locatie: eengezinswoningen: P. Van Deputtestraat; appartementsgebouw: Roze.

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerper: Luk Van Neste, Zwaluwenstraat 101, 8400 Oostende (contract: 01.06.2007).

Op 20.07.2011 werd het voorontwerp voor de bouw van 15 wooneenheden aan de VMSW overgemaakt. Omdat sindsdien meer dan 2 jaar was verstreken zonder dat er een definitief ontwerp was opgemaakt, moest het (aangepaste) voorontwerp opnieuw worden ingediend; dit is gebeurd per brief van 22.11.2013.

De nv Moens Engineering uit Lede en de heer Pascal De Munck uit Gent werden door architect Van Neste aangesteld als raadgevend ingenieur voor, respectievelijk, de delen “technieken” en “stabiliteit”. De overeenkomsten tussen de architect en de raadgevend ingenieurs werden ondertekend op 16.10.2013 en op dezelfde datum goedgekeurd door de M.B.V.

De bvba VCPA uit Gavere werd na onderhandelingsprocedures zonder voorafgaande bekendmaking door de M.B.V. aangesteld als veiligheidscoördinator en als epb-verslaggever; de betreffende contracten werden gesloten op 11.10.2013.

Op 14.10.2013 heeft de M.B.V. bij het schepencollege van de stad Eeklo de aanvraag ingediend tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van

de 15 wooneenheden en het “ontbossen” van het bouwterrein. De vergunning werd op 11.02.2014 afgeleverd; er werd wel een administratief beroep tegen ingesteld.

1.1.3 Project “Blauwersstraat, Zomergem”.

Omschrijving: bouw van een meergezinswoning met 12 wooneenheden (huurappartementen) en een ondergrondse parkeergarage.

Locatie: hoek H. Claeyssstraat – Blauwersstraat te 9930 Zomergem.

Infrastructuurwerken: / (langs uitgeruste weg).

Ontwerper: De Muynck Guy Architectenburo bvba, Leernsesteenweg 243, 9800 Deinze (contract: 16.06.2009).

Op 14.02.2013 werd door architect De Muynck een contract gesloten met de studiebureaus Hulpiau uit Sint-Niklaas (raadgevend ingenieur technieken) en Assra uit Gistel (raadgevend ingenieur stabiliteit); deze overeenkomsten werden op 18.02.2013 goedgekeurd door de M.B.V.

De aangepaste versie van het voorontwerp, die op 21.02.2013 bij de VMSW werd ingediend, werd door deze laatste per brief van 09.04.2013 gunstig geadviseerd voor verdere ontwikkeling. Het definitief ontwerp werd op 06.06.2013 aan de VMSW overgemaakt: het betreft een meergezinswoning met 4 bouwlagen: een kelderverdieping (met onder meer een parkeergarage) en een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping met telkens 3 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer.

Per brief van 09.12.2013 bevestigde de VMSW dat kon worden overgegaan tot het organiseren van een beroep op de mededinging overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten. Op basis van de gegevens van het dossier (onder meer de geraamde kostprijs: 1.476.322,34 € exclusief BTW) werd een open aanbesteding uitgeschreven met opening der biedingen op 10.01.2014.

1.1.4 Project “Blommekens 2, Eeklo”.

Omschrijving: sloop woningen Blommekens 42 en 44 en bouw van 9 wooneenheden (3 huurappartementen en 6 koopwoningen).

Locatie: Blommekens 42 – 44 te 9900 Eeklo (appartementen) + achterliggende gronden (koopwoningen).

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken “Blommekens”; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerper: Luk Van Neste, Zwaluwenstraat 101, 8400 Oostende (contract: 15.10.2012).

Door de aankoop van de eigendom Blommekens 42 op 05.06.2013 (en de eerdere verwerving van het goed Blommekens 44) kan het poortgebouw uit het project “Blommekens” worden uitgebreid met 3 appartementen ter plaatse van voornoemde, te slopen, woningen en kunnen 6 eengezinswoningen worden opgericht op de achterliggende gronden.

Het project “Blommekens 2” (9 wooneenheden in totaal) wordt ontwikkeld door dezelfde ontwerper en deskundigen die instaan voor de uitwerking van het project “Blommekens” (architect: Luc Van Neste, Oostende; ingenieur stabiliteit: studiebureau Fraeye, Gent; ingenieur technieken: nv Erbeko, Oosterzele; epb-verslaggever: bvba Feys, Poperinge; veiligheidscoördinator: bvba IVW-Consult, Deinze).

Het zal worden opgesplitst in meerdere fasen, o. a. omwille van het feit dat voor 3 van de koopwoningen slechts een bouwvergunning kan worden bekomen nadat de vergunning voor de weginfrastructuur, nodig voor de ontsluiting ervan, is afgeleverd (op 06.06.2013 werd een vergunningsaanvraag ingediend voor de sloop van de

woningen Blommekens 42 en 44 en voor de bouw van de 3 appartementen; de vergunning werd door het schepencollege afgegeven op 01.10.2013). Het door architect Van Neste opgemaakte schetsontwerp voor de bouw van 3 appartementen en 6 eengezinswoningen werd op 19.12.2012 overgemaakt aan de VMSW, het voorontwerp op 08.08.2013. Per brief van 27.08.2013 heeft de VMSW gunstig advies gegeven voor de verdere ontwikkeling van dit voorontwerp. Het definitief ontwerp werd op 06.03.2014 aan de VMSW toegestuurd.

1.1.5 *Project “Kerkstraat, Eeklo”.*

Omschrijving: *bouw van een meergezinswoning met 4 wooneenheden (huurappartementen).*

Locatie: *Kerkstraat 27, 29, 31 te 9900 Eeklo.*

Infrastructuurwerken: */ (langs uitgeruste weg).*

Ontwerpteam: *R2Architecten, Renning 2, 9950 Waarschoot (contract: 15.01.2013).*

Het project “Kerkstraat, Eeklo” bestaat de oprichting van een appartementsgebouw (invulbouw tussen de woningen Kerkstraat 25 en 33) met 4 wooneenheden: telkens één appartement met 2 slaapkamers op het gelijkvloers en de eerste verdieping en 2 “duplex-appartementen” met 2 slaapkamers op de 2^{de}/3^{de} verdieping (de woningen Kerkstraat 27, 29 en 31 werden gesloopt in augustus / september 2012).

De procedure tot aanstelling van een ontwerper resulteerde in de aanduiding van een ontwerpteam, samengesteld en geleid door K. Locy en R. Verleye van R2Architecten uit Waarschoot. De overeenkomst tussen de M.B.V. en R2Architecten werd gesloten op 15.01.2013; ze betreft de eigenlijke architectuuropdracht en de studies “stabiliteit” en “technieken”. Verder werd de bvba VBC – Fanny Verstraeten uit Kaprijke door de M.B.V. aangesteld als epb-verslaggever en veiligheidscoördinator; de betreffende contracten werden ondertekend op 17.04.2013.

Het schetsontwerp werd op 11.02.2013 aan de VMSW overgemaakt; een aangepaste versie ervan werd als voorontwerp bij de VMSW ingediend op 14.08.2013. Per brief van 27.08.2013 liet de VMSW weten dat zij het voorontwerp gunstig adviseerde en dat het definitief ontwerp kon worden opgemaakt.

De aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 wooneenheden werd op 16.12.2013 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo.

1.1.6 *Project “Sint-Bernardussite, Bassevelde”.*

Omschrijving: *bouw van 20 “clusterwoningen” (huur) en van 21 “zorgappartementen” (huur).*

Locatie: *terrein omsloten door de Assenedestraat, de Sint-Bernardusstraat en de Nieuwe Boekhoutestraat te 9968 Assenede (Bassevelde).*

Infrastructuurwerken: *wegen-, riolerings- en omgevingswerken “Sint-Bernardus”; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.*

Ontwerpteam: *Architectenbureau Van Acker & Partners, Congreslaan 36, 9000 Gent (contract: 20.02.2013).*

Het sociaal woonproject “Sint-Bernardussite, Bassevelde” kadert in het masterplan voor het geheel van de site, opgemaakt door het Architectenbureau Van Acker & Partners uit Gent. Bij uitvoering zal het gedeelte woningbouw worden opgesplitst in een fase “clusterwoningen” en een fase “zorgappartementen”.

Het ontwerpteam, samengesteld en geleid door het Architectenbureau Van Acker & Partners uit Gent, werd door de M.B.V. belast met de ontwikkeling van het geheel van het woningbouwproject (41 wooneenheden in totaal). Deze opdracht omvat het

gedeelte “architectuur” (ontwerp en opvolging van de werken) alsook de studies “technieken” en “stabiliteit”; het contract werd ondertekend op 20.02.2013.

De veiligheidscoördinatie (ontwerp en verwezenlijking) en de epb-verslaggeving behoren niet tot de opdracht van het ontwerpteam. Deze opdrachten werden, voor het deel “20 huurwoningen”, na een onderhandelingsprocedure gegund aan de bvba VCPA uit Gavere (contracten ondertekend op 07.11.2013).

Het schetsontwerp voor de bouw van 41 woongelegenheden werd per zending van 20.02.2013 aan de VMSW bezorgd. Na verwerking van de door de VMSW gemaakte opmerkingen werd het aangepaste schetsontwerp voor 20 huurwoningen (dit is fase 1 van het project) op 14.08.2013 bij de VMSW ingediend; het voorontwerp voor de clusterwoningen werd op 23.12.2013 aan de VMSW overgemaakt.

1.1.7 Project “Eendrachtstraat, Bassevelde”.

Omschrijving: sloop vroegere rijkswachtkazerne en bouw van 8 eengezinswoningen (koopwoningen).

Locatie: Eendrachtstraat 23, 9968 Assenede (Bassevelde).

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerpteam: Architectenburo Acke – Van Wynsberghe, Diederikplein 15, 9960 Assenede (contract ontwerpteam: 29.03.2013).

De afbraak van de voormalige rijkswachtkazerne werd losgekoppeld van de rest van het dossier. De slopingsvergunning werd afgeleverd op 30.04.2013. De werken werden na een onderhandelingsprocedure besteld bij de bvba E. Vandevoorde uit Eeklo die ze in oktober 2013 heeft uitgevoerd (oplevering: 30.10.2013; eindafrekening: 9.290,00 € exclusief BTW).

Op 29.03.2013 werd een contract gesloten met het Architectenburo Acke – Van Wynsberghe uit Assenede inzake de architectuuropdracht, inclusief de studies “stabiliteit” en “technieken”. De bvba VCPA uit Gavere werd aangesteld als veiligheidscoördinator en epb-verslaggever (contracten ondertekend op 10.07.2013). Het schetsontwerp voor de bouw van 8 eengezinswoningen werd op 10.04.2013 ingediend bij de VMSW die, na aanpassing, per mail van 05.07.2013 bevestigde dat het kon uitgewerkt worden tot voorontwerp. Dit werd op 19.08.2013 overgemaakt aan de VMSW die het per brief van 28.08.2013 gunstig heeft geadviseerd voor verdere ontwikkeling.

1.1.8 Project “G. Gezellestraat, Eeklo”.

Omschrijving: renovatie van 30 huurwoningen.

Locatie: Schaperijstraat 71, 73; Lestraat 54, 56, 58, 60; Guido Gezellestraat 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 31 te 9900 Eeklo.

Infrastructuurwerken: /.

Ontwerpteam: Volt Architecten cvba, Burggravenlaan 264/101, 9000 Gent (contract: 06.05.2013).

De werken bestaan uit de grondige renovatie van 30 huurwoningen om ze op het vlak van comfort en bouwfysische eigenschappen in overeenstemming te brengen met de huidige normen en verwachtingen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de erfgoedwaarde van de in de jaren 60 gebouwde woningen, vooral wat het uitzicht aan de straatzijde betreft.

Op 08.02.2013 werd aan 5 architectenbureaus een offerte-aanvraag gericht voor de architectuuropdracht, de stabiliteitsstudie en de studie technieken. Na vergelijking van de biedingen heeft de M.B.V. de opdracht gegund aan het bureau Volt-Architecten cvba uit Gent, dat de leiding heeft van een door haar samen te stellen ontwerpteam; het contract werd gesloten op 06.05.2013.

De bvba Feys uit Poperinge werd door de M.B.V. aangesteld als veiligheidscoördinator en als epb-verslaggever, na controle en onderlinge vergelijking van de biedingen die werden ingediend ingevolge prijsaanvragen, verstuurd op 28.06.2013 (epb-verslaggeving) en 03.07.2013 (veiligheidscoördinatie). De contracten tussen de M.B.V. en de bvba Feys werden ondertekend op 12.08.2013.

Het voorontwerp voor de renovatie van de 30 woningen werd op 02.08.2013 aan de VMSW toegestuurd die bij schrijven van 28.08.2013 een aantal opmerkingen heeft geformuleerd. Het aangepaste voorontwerp werd per brief van 05.12.2013 bij de VMSW ingediend.

1.1.9 Project “Onderdale, Ursel”.

Omschrijving: *bouw van 30 sociale assistentief flats.*

Locatie: *Nonnekensweg, 9910 Knesselare (Ursel)*

Infrastructuur: */ (aan uitgeruste weg).*

Ontwerpteam: *Aiko cvba, Stationsplein 6, 9990 Maldegem (contract: 12.06.2013).*

Het project “Onderdale, Ursel” omvat de bouw van in totaal 30 sociale assistentief flats (huurappartementen, waarbij zorgverlening voor de bewoners door het Woon- en Zorgcentrum Onderdale mogelijk is). Het is de bedoeling de realisatie te splitsen in 2 fasen van elk 15 huurappartementen, telkens gegroepeerd in een bouwvolume met 3 bouwlagen; beide volumes zijn identiek en onderling verbonden.

De architectuuropdracht betreffende de bouw van 30 wooneenheden, inclusief de studies “stabiliteit” en “technieken”, werd na een onderhandelingsprocedure toevertrouwd aan het ontwerpteam, samengesteld en geleid door het architectenbureau Aiko cvba uit Maldegem. De overeenkomst ter zake tussen de M.B.V. en de cvba Aiko werd gesloten op 12.06.2013.

Met betrekking tot de eerste fase van het project (bouw van 15 flats) werd een prijsvraag georganiseerd met het oog op de aanduiding van een veiligheidscoördinator-ontwerp en –verwezenlijking en een epb-verslaggever. Op 27.09.2013 werden telkens 5 deskundigen aangeschreven. De bvba VCPA uit Gavere werd aangesteld als veiligheidscoördinator en epb-verslaggever (contracten ondertekend op 26.11.2013).

Het schetsontwerp voor in totaal 30 sociale assistentief flats, gebaseerd op het offertevoorstel van de cvba Aiko, werd op 08.10.2013 aan de VMSW overgemaakt. De door de VMSW gemaakte opmerkingen op het schetsontwerp, gebundeld in de “nota dossieradvies” van 23.12.2013, werden voor verder gevolg overgemaakt aan de ontwerper.

1.1.10 Project “Sportstraat, Assenede”.

Omschrijving: afbraak voormalige jeugdlokalen en bouw van 8 eengezinswoningen (koopwoningen).

Locatie: terrein gelegen nabij de Sportstraat te 9960 Assenede.

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerpteam: Architectenbureau Lucas Heye bvba, Schildpadstraat 3, 9032

Wondelgem (contract: 03.07.2013).

Het bouwterrein met daarop een voormalig jeugdlokaal werd op 24.11.2010 door de M.B.V. aangekocht met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject dat de sloop omvat van de bestaande gebouwen (uitgevoerd in november 2012), de oprichting van een 8-tal eengezinswoningen (sociale koopwoningen) en de uitvoering van de infrastructuurwerken, nodig voor de ontsluiting van het terrein naar de Sportstraat. Met het oog op de aanstelling van een ontwerpteam voor het gedeelte woningbouw van het project heeft de M.B.V. op 04.04.2013 aan 8 architectenbureaus gevraagd een projectvoorstel in te dienen. Na onderlinge vergelijking van de ingediende biedingen door een jury werd de ontwerpovername (die naast de architecturale opdracht ook de studie technieken en de stabiliteitsstudie omvat) toegewezen aan het Architectenbureau Lucas Heye uit Wondelgem.

Het contract tussen de M.B.V. en het Architectenbureau werd ondertekend op 03.07.2013. Een eerste schetsontwerp voor de bouw van 8 eengezinswoningen, gebaseerd op het “wedstrijdontwerp”, werd op 02.10.2013 aan de VMSW overgemaakt; een bijgewerkte versie daarvan, aangepast aan de opmerkingen van de VMSW, werd op 21.02.2014 bij de VMSW ingediend.

1.2. Projecten in uitvoeringsfase in 2013.

Onder “projecten in uitvoeringsfase” worden hier de projecten verstaan waarvan de uitvoeringstermijn van de woningbouwwerken geheel of gedeeltelijk in 2013 viel; de projecten die in 2013 voorlopig werden opgeleverd worden behandeld onder punt 1.3.

1.2.1 Project “Kleitstraat-Rijvers, Zomergem”.

Omschrijving: nieuwbouw van 29 woningen: 15 huur- en 14 koopwoningen.

Locatie: “Prielke” (huurwoningen) en “Biesbilkske”/“Geetdam” (koopwoningen) te 9930 Zomergem.

Infrastructuurwerken: / (project in volledig uitgeruste verkaveling).

Ontwerper woningbouw: Volt Architecten cvba, Burggravenlaan 264/101, 9000 Gent.

Deskundigen: Stabitec bvba, Gavere (stabiliteitsstudie); Feys bvba, Poperinge (veiligheidscoördinatie / epb-verslaggeving).

Hoofdaannemer: n.v. Recon Bouw, Oude Weg 39, 9991 Maldegem (Adegem).

Contractuele uitvoeringstermijn: 480 kalenderdagen, van 02.04.2012 t.e.m. 25.07.2013.

De werken werden aangevat op de voorziene datum en waren op 31.12.2013 nog in uitvoering. Er werd voor in totaal 202 kalenderdagen aan termijnverlenging toegestaan omwille van diverse omstandigheden die niet aan de aannemer konden worden toegeschreven (uitzonderlijk slechte weersomstandigheden in april / juni 2012 en in de winter van 2012-2013; aanwezigheid van nutsleidingen op het terrein; bijkomende werken of wijzigingen in overleg tussen bouwheer en aannemer). Daardoor wordt de contractuele einddatum op 12.02.2014 gebracht.

1.2.2 Project “Wilgenpark, Eeklo”.

Omschrijving: renovatie van 56 appartementen (huurappartementen).

Locatie: residenties Wilgenpark 2 en 4 te 9900 Eeklo.

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken “Wilgenpark”; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerper renovatiewerken: GDR-architecten bvba, A. Samuëlstraat 22, 9050 Gentbrugge.

Deskundigen: Fraeye nv, Gent (stabiliteitsstudie); Boydens nv, Loppem (studie technieken); IVW Consult bvba, Deinze (veiligheidscoördinatie); Feys bvba, Poperinge (epb-verslaggeving).

Hoofdaannemer: A C H Bouw nv, Desguinlei 22, 2018 Antwerpen.

Contractuele uitvoeringstermijn: 840 kalenderdagen, van 05.11.2012 t.e.m. 22.02.2015.

De realisatie van de renovatiewerken werd opgedeeld in 2 fasen (fase 1: renovatie Wilgenpark 2 - fase 2: renovatie Wilgenpark 4), elk met een uitvoeringstermijn van 390 kalenderdagen met tussenin een verhuisperiode van 60 kalenderdagen.

De eerste fase werd aangevat op de voorziene aanvangsdatum (05.11.2012) en was op 31.12.2013 nog in uitvoering. Tijdens de renovatie werd in de appartementen aanzienlijke schimmelvorming vastgesteld; voor de bijkomende werken ter bestrijding van de schimmels werd een termijnverlenging met 35 kalenderdagen toegestaan.

1.2.3 Project “De Boomgaard, Oostwinkel”.

Omschrijving: nieuwbouw van 10 wooneenheden: meergezinswoning met 6 huurappartementen, 4 eengezinswoningen (2 koop- en 2 huurwoningen).

Locatie: De Boomgaard 6 (meergezinswoning), 4, 5, 15 en 16 te 9931 Zomergem (Oostwinkel).

Infrastructuurwerken: / (in uitgeruste verkaveling).

Ontwerper woningbouw: AASP bvba, Tennisbaanstraat 74E, 9000 Gent.

Deskundigen: Stabitec bvba, Gavere (stabiliteitsstudie); Vesebo bvba, Brugge (veiligheidscoördinatie); EcoSafe bvba, Kruishoutem (epb-verslaggeving).

Hoofdaannemer: nv Bouwcentrale Modern, Industrielaan 5, 9990 Eeklo.

Contractuele uitvoeringstermijn: 440 kalenderdagen, van 07.01.2013 t.e.m. 22.03.2014.

De werken werden ingevolge een openbare aanbesteding (opening der inschrijvingen: 07.03.2012) op 31.10.2012 besteld bij de nv Bouwcentrale Modern uit Eeklo. De contractuele aanvangsdatum, vermeld in de bestelbrief, is 07.01.2013; de werken werden echter pas in februari 2013 aangevat. Wat de uitvoeringstermijn betreft werd door de M.B.V. een termijnverlenging met 40 kalenderdagen toegestaan omwille van uitzonderlijk slechte weersomstandigheden in de winter 2012-2013.

1.2.4 Project “Koning Albertstraat, Eeklo”.

Omschrijving: bouw van 23 wooneenheden (huurwoningen).

Locatie: meergezinswoning (8 appartementen) aan de Koning Albertstraat 95-97; 11 eengezinswoningen en een duplexgebouw met 4 wooneenheden aan de J. Dellaertstraat.

Infrastructuurwerken: wegen-, riolerings- en omgevingswerken “Koning Albertstraat”; uitbreiding openbare verlichting en distributienetten nutsmaatschappijen.

Ontwerper woningbouw: Luc Sanders, Nieuwpoortsesteenweg 21, 8470 Gistel.

Deskundigen: Studieburo Vandenberghen bvba, Wondelgem (stabiliteitsstudie);

Studiebureau Wittouck bvba, Diksmuide (studie technieken); IVW-Consult bvba, Deinze (veiligheidscoördinatie); Feys bvba, Poperinge (epb-verslaggeving)

Hoofdaannemer: nv Bouwcentrale Modern, Industrielaan 5, 9990 Eeklo.

Contractuele uitvoeringstermijn: 540 kalenderdagen, van 02.12.2013 t.e.m. 25.05.2015.

Met het oog op de aanduiding van een veiligheidscoördinator voor de verwezenlijkingfase van het woningbouwproject “Koning Albertstraat” werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking gevoerd, die resulteerde in de aanstelling van de bvba IVW-Consult uit Deinze (de eerder aan de heer P. Lammens toegewezen opdracht was beperkt tot de veiligheidscoördinatie-ontwerp). Het contract met IVW-Consult werd ondertekend op 07.10.2013.

Per mail van 11.04.2013 en per brief van 19.04.2013 bevestigde de VMSW respectievelijk dat zij het definitief ontwerp, dat haar op 11.03.2013 was toegestuurd, technisch had goedgekeurd en dat er voor de werken een openbare aanbesteding kon worden uitgeschreven.

De inschrijvingen werden geopend op 11.06.2013. Na onderzoek van de offertes werd door het bestuur van de M.B.V. beslist de werken te gunnen aan de laagste regelmatige bieder, de nv Bouwcentrale Modern uit Eeklo, tegen de prijs van 2.584.461,34 € exclusief BTW. De gunningsbeslissing werd op 10.09.2013 gemeld aan de VMSW die per brief van 11.10.2013 bevestigde er kennis te hebben van genomen.

De werken werden per brief van 21.10.2013 besteld bij de nv Bouwcentrale Modern tegen de prijs van 2.584.461,34 € exclusief BTW. In de bestelbrief werd de aanvangsdatum vastgesteld op 02.12.2013 en de uitvoeringstermijn op 540 kalenderdagen. De werken werden op de voorziene datum aangevat.

1.3 In 2013 voorlopig / definitief opgeleverde projecten.

1.3.1 *Project “Peerbomestraat, Boekhoute”.*

Omschrijving: *nieuwbouw van 13 eengezinswoningen (koopwoningen).*

Locatie: *Peerbomestraat 7 t.e.m. 31 te 9961 Assenede (Boekhoute).*

Ontwerper: *Architectenburo Acke – Van Wynsberghe, Diederikplein 15, 9960 Assenede.*

Hoofdaannemer: *n.v. Recon Bouw, Oude Weg 39, 9991 Maldegem (Adegem).*

Contractuele uitvoeringstermijn: *450 kalenderdagen, van 03.09.2012 t.e.m. 26.11.2013.*

De werken werden aangevat op 03.09.2012 en waren voltooid op 26.11.2013 (er werden geen termijnverlengingen toegestaan). Ze werden voorlopig opgeleverd op 13.12.2013 mits het inhouden van een waarborg voor het in orde brengen van niet conform bevonden werken. De eindafrekening (bestelbedrag verhoogd met de wijzigingen na bestelling en de prijsherziening “lonen, sociale lasten en materialen”) sluit af met 1.602.100,53 €, te vermeerderen met 6 % BTW.

De woningen, waaraan de huisnummers Peerbomestraat 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31 werden toegekend, zullen in het voorjaar van 2014 worden verkocht.

2 **INFRASTRUCTUURWERKEN.**

Onder “infrastructuurwerken” wordt hier de “aanleg van de publieke ruimte” verstaan (wegen-, riolerings- en omgevingswerken), alsook de werken met betrekking tot de uitbreiding van de openbare verlichting en de distributienetten van de nutsmaatschappijen.

De wegen-, riolerings- en omgevingswerken (waarvoor de VMSW als opdrachtgevend bestuur optreedt, zowel voor de studie als voor de uitvoering van de werken) en de uitbreiding van de openbare verlichting en het waterleidingnet (waarvoor de bouwmaatschappij opdrachtgever is) worden door het Vlaams Gewest betaald. Andere werken, zoals de uitbreiding van het elektriciteits-, aardgas-, telefonie- en tv/fm-distributienet, worden niet door de overheid gesubsidieerd.

De gesubsidieerde infrastructuur moet na uitvoering, samen met de gronden waarop ze is gerealiseerd, kosteloos aan de gemeente worden overgedragen met het oog op de opname ervan in het openbaar gebied. De dossiers “aanleg publieke ruimte” kunnen, om praktische redenen, ook werken op privaat domein omvatten (die niet worden betoelaagd).

2.1 Infrastructuurwerken in voorbereidingsfase in 2013.

2.1.1 Aanleg publieke ruimte “Wilgenpark, Eeklo”.

Omschrijving: wegen-, riolerings- en omgevingswerken: herinrichten van bestaande weginfrastructuur, aanleg van groenzones, wadi's, voetwegen,...

Ontwerper: Buro 4D, Jupiterstraat 23, 9030 Mariakerke.

De infrastructuurwerken “Wilgenpark, Eeklo” omvatten naast werken in de onmiddellijke omgeving van de appartementsgebouwen Wilgenpark 2-4 en 6-8 (cfr. punt 1.2.2) ook de (her)aanleg van de publieke ruimte in een projectgebied dat de open ruimte tussen de Meibloemstraat en de Paardebloemstraat omvat, alsook het terrein met de groepsgarages en de bijhorende restgronden.

Na meerdere besprekingen met de ontwerpers van de renovatie- en de infrastructuurwerken, de VMSW, de diensten van de stad Eeklo, de brandweer, de nutsmaatschappijen, ... werd het voorontwerpdossier, opgemaakt door het Buro 4D, op 01.02.2013 door de VMSW aan de M.B.V. bezorgd.

In het kader van het project “Wilgenpark” werden er enkele inspraakmomenten belegd door Samenlevingsopbouw Meetjesland; tevens werd op 21.05.2013 een informatievergadering gehouden, georganiseerd door de M.B.V. en de diensten van de stad Eeklo.

Een aangepast voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering van 29.10.2013 (met de ontwerpers “aanleg publieke ruimte” en “renovatiwerken” en de vertegenwoordigers van de stad Eeklo, de VMSW en de M.B.V.) en op een aanvullende vergadering op 12.11.2013 (met voornoemde partijen en de nutsmaatschappijen).

2.1.2 Aanleg publieke ruimte “Blommekens, Eeklo”.

Omschrijving: wegen-, riolerings- en omgevingswerken: aanleg van wegverhardingen, trottoirs, parkeerplaatsen en een voetweg, uitvoering van rioleringswerken, beplantings- en bezaaiingswerken.

Ontwerper: studiebureel Goegebeur – Van den Bulcke, Herbakkersplein 5, 9900 Eeklo.

Het studiebureel Goegebeur - Van den Bulcke uit Eeklo werd op 04.06.2012 door de VMSW aangesteld als ontwerper van de infrastructuurwerken ten behoeve van de projecten “Blommekens, Eeklo” en “Blommekens 2, Eeklo” (cfr. punt 1.1.1 en punt 1.1.4).

De programmapunten van de gemeente en van de initiatiefnemer, de M.B.V., werden besproken op een opstartvergadering, op 13.03.2013, met de ontwerpers “woningbouw” en “aanleg publieke ruimte” en de vertegenwoordigers van de stad Eeklo, de VMSW en de M.B.V.

De voorontwerpplannen werden op 29.10.2013 door het studiebureel overgemaakt aan de VMSW en de M.B.V. Ze werden op 17.12.2013 besproken op een overlegvergadering, in voorbereiding van de eigenlijke projectvergadering / plenair overleg, voorzien in het voorjaar van 2014.

2.1.3 Aanleg publieke ruimte “Sint-Bernardussite, Bassevelde”.

Omschrijving: wegen-, riolerings- en omgevingswerken: aanleg van nieuwe wegenis en van een plein, aanpassing bestaande ontsluiting Nieuwe Boekhoutestraat, aanleg van riolerings-, voetwegen, parkeerplaatsen, groenzones en wadi's.

Ontwerper: Studiebureau BVP, Dendermondssteenweg 563, 9070 Destelbergen.

In de “Sint-Bernardussite” te Bassevelde, waar door meerdere partijen projecten worden gerealiseerd in het kader van een masterplan, opgemaakt door het architectenbureau Van Acker & Partners uit Gent (zie ook punt 1.1.6), moeten ook infrastructuurwerken worden uitgevoerd op toekomstig openbaar domein.

Op 27.09.2012 heeft de VMSW de bieding goedgekeurd die het Studiebureau BVP had ingediend voor de opdracht “aanleg publieke ruimte”. Tussen de VMSW, de M.B.V. en het Woon- & Zorgcentrum Sint-Bernardus werd op 31.01.2014 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met betrekking tot de uitvoering van de infrastructuurwerken.

De opstartvergadering met de ontwerpers “woningbouw” en “aanleg publieke ruimte” en de vertegenwoordigers van de gemeente Assenede, de VMSW en de M.B.V. vond plaats op 01.02.2013.

Op basis van het voorontwerp voor het gedeelte “woningbouw” en het voorontwerp van de infrastructuurwerken dat op 29.03.2013 door de VMSW aan de M.B.V. werd overgemaakt, werd op 10.10.2013 een projectvergadering / plenair overleg gehouden, voorafgegaan door een informatievergadering voor de omwonenden die plaats vond op 07.10.2013.

Het ontwerp van de infrastructuurwerken werd per brief van 04.11.2013 door de VMSW besteld bij het Studiebureau BVP; de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen-, riolerings- en omgevingswerken werd op 20.12.2013 ingediend bij het Schepencollege van Assenede.

2.1.4 Aanleg publieke ruimte “Eendrachtstraat, Bassevelde”.

Omschrijving: wegen-, riolerings- en omgevingswerken: aanleg insteekweg, verhardingen.

Ontwerper: Studiebureau Verhaeghe & Partners bvba, Stationsstraat 2b, 8210 Loppem.

De infrastructuur die zal worden uitgevoerd in opdracht van de VMSW omvat, in hoofdzaak, een nieuwe insteekweg vanaf de Eendrachtstraat ter ontsluiting van 4 van de 8 woningen “Eendrachtstraat, Bassevelde” (cfr. punt 1.1.7; de andere 4 woningen geven rechtstreeks uit op de Eendrachtstraat), een verharde strook naast deze insteekweg en een voetpad langs de Eendrachtstraat.

Op 25.07.2013 heeft de VMSW het Studiebureau Verhaeghe & Partners uit Loppem aangesteld als ontwerper van de wegen-, riolerings- en omgevingswerken.

De opstartvergadering met de ontwerpers “woningbouw” en “aanleg publieke ruimte”, de diensten van de gemeente Assenede en de vertegenwoordigers van de Isabellapolder, de VMSW en de M.B.V. vond plaats op 03.10.2013.

Op basis van het voorontwerp, dat op 28.11.2013 door het Studiebureau bij de VMSW werd ingediend, werd op 18.02.2014 een projectvergadering / plenaire vergadering gehouden.

2.1.5 Aanleg publieke ruimte “Sportstraat, Assenede”.

Omschrijving: wegen-, riolerings- en omgevingswerken: aanleg nieuwe wegenis, parkeerplaatsen, groenzones.

Ontwerper: Studiebureau BVP, Dendermondsesteenweg 563, 9070 Destelbergen.

Ten behoeve van de 8 koopwoningen “Sportstraat, Assenede” (cfr. punt 1.1.10) zal een bestaande ontsluiting van het bouwterrein naar de Sportstraat worden ingericht als weg; op het terrein zelf wordt nieuwe wegenis voorzien, een 6-tal publieke parkeerplaatsen en een publieke groenzone.

De VMSW heeft het studiebureau BVP uit Destelbergen aangesteld als ontwerper van de publieke ruimte; de offerte van 25.11.2013 van voornoemd bureau voor de studie, de leiding de controle op de uitvoering en de oplevering van de infrastructuurwerken in kwestie werd op 06.12.2013 goedgekeurd.

Met het oog op het opmaken van het voorontwerp werd op 18.02.2014 een opstartvergadering gehouden waarop de programmapunten van de gemeente Assenede en van de M.B.V. werden besproken.

2.2 Infrastructuurwerken in uitvoeringsfase in 2013 / opgeleverd in 2013.

2.2.1 *Infrastructuurwerken “Koning Albertstraat, Eeklo”.*

De infrastructuurwerken ten behoeve van de 23 woongelegenheden “Koning Albertstraat, Eeklo” (cfr. punt 1.2.4.) zullen worden uitgevoerd in functie van de vordering van de woningbouwwerken.

2.2.1.1 Wegen-, riolerings- en omgevingswerken.

Omschrijving: grond- en rioleringswerken, aanleggen van verhardingen (onder de vorm van een woonerf) en groenzones.

Ontwerper: studiebureel Goegebeur – Van den Bulcke, Herbakkersplein 5, 9900 Eeklo.

Aannemer: De Jonghe bvba, Nieuwendorpe 49, 9900 Eeklo.

De 1^{ste} fase van de werken (riolering, onderfundering verhardingen) werd gerealiseerd in 2011; de 2^{de} fase (wegfundering, verharding, beplantingen) zal worden uitgevoerd tijdens de eindfase van de woningbouwwerken.

2.2.1.2 Uitbreiding openbare verlichting / distributienetten nutsmaatschappijen.

De uitbreiding van de openbare verlichting (plaatsing van 3 bijkomende lichtmasten en van 4 armaturen op de gevels van de woningen en in de doorrit door Imewo / Eandis) en van de distributienetten van de nutsmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, telefoon, kabelnet) zal worden aangevat na gedeeltelijke uitvoering van de woningbouwwerken (ruwbouw).

De werken met betrekking tot de uitbreiding van het waterleidingnet en van de openbare verlichting komen in aanmerking voor subsidiëring door het Vlaamse Gewest.

2.2.2 Infrastructuurwerken “Onderdale, Ursel”.

De infrastructuurwerken “Onderdale, Ursel” dienden tot ontsluiting van een aanpalend terrein waarop een school werd gebouwd, maar kaderen ook in de plannen van de M.B.V. inzake de ontwikkeling van de gronden “Onderdale” (cfr. punt 1.1.9).

2.2.2.1 Wegen-, riolerings- en omgevingswerken.

Omschrijving: aanleg wegenis, voetpaden, riolering, open gracht, bufferbekken en groene zones.

Ontwerper: Studiebureel Goegebeur – Van den Bulcke, Herbakkersplein 5, 9900 Eeklo.

Aannemer: Aclagro nv, Industrieweg 74, 9032 Wondelgem.

De werken werden uitgevoerd in de periode 14.05.2012 - 30.09.2012. Op 05.10.2012 werd een “proces-verbaal van ingebruikname” opgemaakt betreffende de aangelegde publieke ruimte. De voorlopige oplevering van de werken vond plaats op 10.09.2013; er is een waarborgtermijn voorzien van 3 jaar. In de eindafrekening werd de kostprijs van de werken die geheel of gedeeltelijk ten laste zijn van de M.B.V. (huisaansluitputjes, graven gemeenschappelijke sleuf nutsleidingen) bepaald op 12.979,17 € exclusief BTW.

2.2.2.2 Uitbreiding openbare verlichting / distributienetten nutsmaatschappijen.

Door Imewo/Eandis werden langs de nieuw aangelegde weg (“Nonnekensweg”) 9 verlichtingspalen geplaatst. Het proces-verbaal van oplevering werd opgemaakt op 26.11.2013. De aanvraag tot betaling van de subsidie voor de werken (kostprijs: 8.592,59 €) werd per brief van 09.12.2013 bij de VMSW ingediend.

Ook de uitbreiding van het waterleidingnet is subsidieerbaar. Hoewel de werken uitgevoerd zijn heeft de TMVW – Water Link de afrekening ervan, op basis van de werkelijke kosten, op 31.12.2013 nog niet aan de MBV bezorgd.

ONDERHOUDSWERKEN EN HERSTELLINGEN

1. OVERZICHT UREN ONDERHOUDSDIENST

1.1 *Onderhoud/herstellingen.*

- Gewoon onderhoud	7.374,65 u.
- Saneringen	184,75 u.
- Groenonderhoud	83,50 u.
- Diensten appartementen	327,25 u.
- Centrale verwarming	85,50 u.
- Boilers	425,75 u.
- Administratie	763,25 u.
- Onderhoud OCMW Evergem	9,00 u.

Totaal : **9.253,65 u.**

1.2 *Niet-productieve uren:*

- Verlof en feestdagen	1.664,90 u.
- Ziekte	1.805,60 u.
- Klein verlet	14,80 u.
- Recuperatie overuren	0 u.

Totaal : **3.485,30 u.**

1.3 *Algemeen totaal.*

12.738,95u.

2. GEWOON ONDERHOUD

Bestaat uit allerhande werken, vooral ingevolge klachtenmeldingen door de bewoners: houtreparaties, herstellingen aan metselwerk, oplossen van rioleringsproblemen, dichten van kelders,

Werken uitgevoerd door derden in 2013:

- Renovatie bitumineuze dakbedekking met elastomeerbitumen SBS of variant EPDM in 34 woningen Molenpark en Andre Claeys Park te Zomergem.
- Vervangen van houten buitenschrijnwerk door pvc-schrijnwerk in 3 woningen te Eeklo.
- Vervangen van houten buitenschrijnwerk door pvc-schrijnwerk in 13 woningen te Hoekje-Oostmoer te Waarschoot.

Kleinere werken uitgevoerd door derden in 2013 waren o.a.:

- Vervangen van PVC raam in 1 woning te Eeklo
- Vervangen van 1 dakraam in 1 woning te Eeklo
- Vervangen van een achterdeurgeheel in 1 woning te Eeklo
- Vervangen van een achterdeurgeheel in 1 woning te Waarschoot
- Vervangen van gootbekleding in zink aan de voor- en achtergevel in 1 woning te Waarschoot

- Polyvalente arbeider:

Verschillende opdrachten binnen het patrimonium volgens raamovereenkomst ter ondersteuning van eigen personeel voor deels saneringen en losstaande opdrachten (vervangen terrassen, opritten, pleisterwerk, grondwerken,...)

- Vinyl:
Er werd in totaal 1075,08 m² vinyl gelegd binnen het patrimonium volgens raamovereenkomst: leveren en plaatsen van soepele bekleding.
 - 234,60 m² in Maldegem
 - 417,48 m² in Eeklo
 - 120,00 m² in Ertvelde
 - 52,80 m² in Assenede
 - 56,80 m² in Zomergem
 - 166,00 m² in Waarschoot
 - 27,40 m² in Kaprijke

3. SANERINGEN

Dit zijn werken, hoofdzakelijk uitgevoerd in samenwerking met derden, ter verbetering van comfort en bruikbaarheid van de woningen. Deze saneringswerken brengen in principe een verhoging van de basishuurprijs met zich mee.

In 2013 waren de voornaamste werken in dit verband:

Saneringen:

- De Bethunestraat 4, 15, 22, 23 en 48 te Knesselare: volledige sanering van de woning: : riolering, elektriciteit, cv, sanitair, vloertegels gelijkvloers, vinylbekleding verdieping, nieuwe keuken
- Tuinwijklaan 5, 12, 14, 15, 20, 21, 24 en 26 te Eeklo: volledige sanering van de woning: : riolering, elektriciteit, cv, sanitair, vloertegels gelijkvloers, vinylbekleding verdieping, nieuwe keuken

Deelsaneringen:

- Zonnepark 6, 9, 16, 17, 19 en 43 te Eeklo: badkamer aanpassen voor bejaarden (o.a. installeren van drempelloze douche en verhoogd toilet), vernieuwen van vinyl vloerbekleding in de living en de slaapkamer, cv, nieuwe keuken

Badkamers:

Er werden in totaal 12 badkamers gesaneerd binnen het volledige patrimonium. De uitvoering hiervan gebeurde grotendeels door eigen personeel.

- 4 badkamers in Zomergem
- 2 badkamers in Eeklo
- 1 badkamer in Ursel
- 3 badkamers in Ertvelde
- 1 badkamer in Maldegem
- 1 badkamer in Waarschoot

Keukens:

Er werden in totaal 23 keukens vervangen binnen het patrimonium. Deze keukens werden geleverd en geplaatst volgens raamovereenkomst: uitvoering binnenschrijnwerk.

- 3 keukens in Maldegem
- 3 keukens in Eeklo
- 5 keukens in Ertvelde
- 2 keukens in Assenede
- 3 keukens in Zomergem
- 5 keukens in Waarschoot
- 1 keuken in Kaprijke
- 1 keuken in Ursel

4. GROENONDERHOUD

Hieronder wordt het onderhoud verstaan van bepaalde groenzones die niet behoren tot het privédoel van de huurder en die (nog) niet werden overgedragen aan de gemeente (bijvoorbeeld de gemeenschappelijke zones rond bejaardenwoningen), alsook het onderhoud van de braakliggende terreinen (distelbestrijding e.d.).

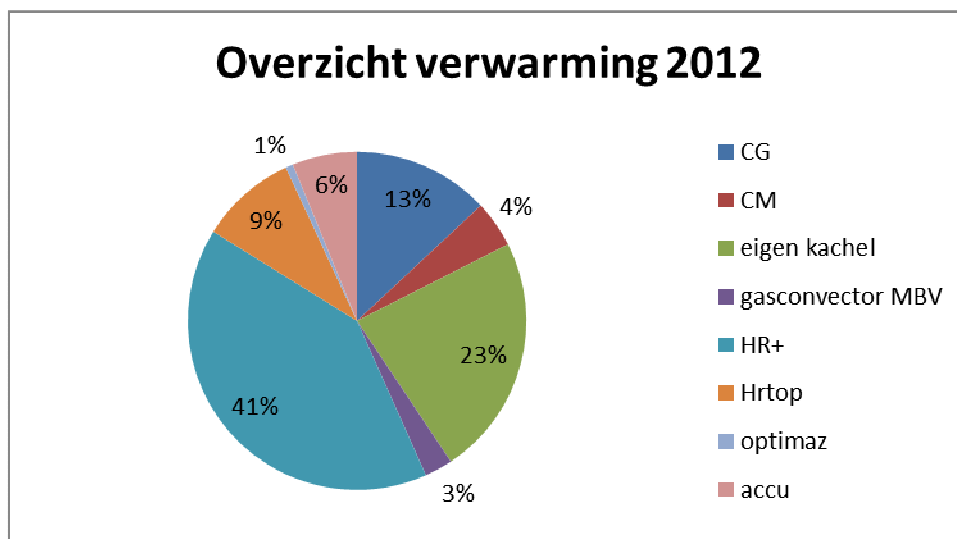
5. DIENSTEN APPARTEMENTEN

Hieronder worden de kleine herstellingswerken begrepen die ten laste vallen van de appartementsblokken (bijvoorbeeld vervangen van lampen in de trapzalen en kelders, onderhoud van waterdrukpompen e.a.)

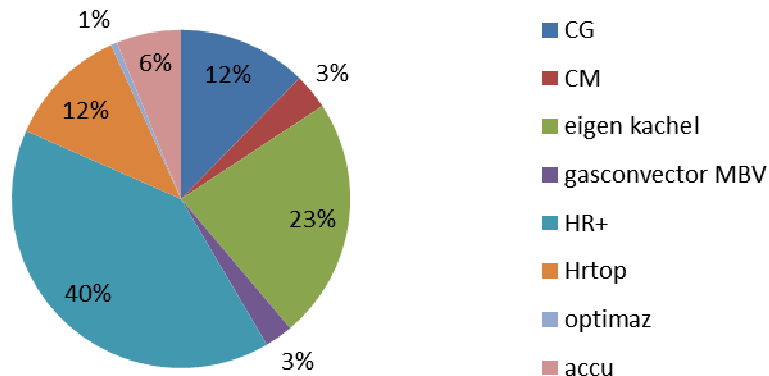
6. CENTRALE VERWARMING

Deze post omvat naast het vernieuwen van de centrale verwarmingsinstallaties ook de herstellingen aan cv-ketels, cv-leidingen, radiatoren, kamerthermostaten, ...

Van de gepresteerde uren voor herstellingen en onderhoud werden er 85,50 uren gepresteerd door eigen personeel. Alle overige uren m.b.t. herstelling en onderhoud van centrale verwarming werden door derden gepresteerd volgens het raamovereenkomst: reparaties, vervangingen en onderhoud op centrale verwarming – sanitair warm water op gas – HW-pompen.



Overzicht verwarming 2013



CG = centrale verwarming op gas; CM = centrale verwarming op mazout;
 HR+ = hoogrendementsketel op gas; HRtop = condenserende ketel op gas;
 Optimaz = hoogrendementsketel op mazout; accu = elektrische verwarming

Onderstaande Cv-installaties en accumulatievuren werden vervangen/geïnstalleerd door derden volgens raamovereenkomst: reparaties, vervangingen en onderhoud op centrale verwarming – sanitair warm water op gas – HW-pompen.

- Installatie van centrale verwarming:
 Er werden in totaal 6 woningen voorzien van een centrale verwarming op gas.
 - 4 installaties van centrale verwarming te Zomergem
 - 1 installatie van centrale verwarming in Eeklo
 - 1 installatie van centrale verwarming in Ertvelde
- Vervangen van stookolieketel door gasinstallatie:
 Er werden in totaal 20 stookolieketels vervangen door gasinstallatie:
 - 16 stookolieketels te Eeklo
 - 4 stookolieketels te Zomergem
- Vervangen van cv-installatie gas:
 Er werden in totaal 43 cv-ketels vervangen:
 - 21 cv-ketels in Eeklo
 - 7 cv-ketels in Waarschoot
 - 2 cv-ketels in Zomergem
 - 5 cv-ketels in Assenede
 - 4 cv-ketels in Ursel
 - 2 cv-ketels in Maldegem
 - 2 cv-ketels in Knesselare
- Vervangen van accumulatievuur:
 Er werden in totaal 6 accumulatievuren vervangen:
 - 3 accumulatievuren in Eeklo
 - 3 accumulatievuren te Ertvelde

7. BOILERS

Er werden 173 boilers vervangen en diverse herstellingen uitgevoerd. Van de gepresteerde uren voor herstellingen en onderhoud werden er 425,75 uren gepresteerd door eigen personeel. Alle overige uren m.b.t. herstelling en onderhoud van boilers werden door derden gepresteerd.

Tevens werden er ook 7 badverwarmers op aardgas vervangen.

8. AFGESLOTEN CONTRACTEN

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen onderhoudscontracten en raamovereenkomsten. Om de interne werk procedés te vereenvoudigen, zijn er een verschillende contracten afgesloten met aannemers in 2013. De contracten zijn opgemaakt voor een periode van 4 jaar met maximaal 1 mogelijkheid tot verlenging voor een bijkomende periode van 4 jaar.

Raamovereenkomsten 2013:

Raamovereenkomst voor de levering en plaatsing van garagepoorten type kantelpoorten op afroep binnen het patrimonium van de M.B.V.:

Dit omvat:

- Het leveren en plaatsen van garagepoorten type kantelpoorten op afroep binnen het huidig en toekomstig patrimonium van de MBV

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan Algemene Timmerwerken De Maertelaere BVBA uit Kaprijke.

Raamovereenkomst polyvalent arbeider:

Dit omvat:

- Het vastleggen van een vaste uurprijs voor het uitvoeren van kleine aannemingsopdrachten door een polyvalente aannemer/werkman op afroep binnen het huidig en toekomstig werkgebied van de M.B.V.

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan PRS-Bouwbedrijf uit Maldegem.

Raamovereenkomst opkuisen gesaneerde/verwaarlozing woning:

Dit omvat:

- Het vastleggen van een vaste forfaitaire prijs voor het uitvoeren van volgende werken op afroep binnen het huidig en toekomstig patrimonium van de M.B.V.:
 - Kuisen van woningen na uitvoeren van verbouwingswerken
 - Kuisen van een woning na verwaarlozing door de huurder

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan BVBA Schoonmaakbedrijf Nemegheer uit Tielt.

Raamovereenkomst voor soepele vloerbekleding:

Dit omvat:

- Het aanduiden van een aannemer/leverancier en het vastleggen van prijzen voor het leveren en plaatsen van soepele vloerbekleding op afroep en in verbouwingsdossiers in ons huidig en toekomstig patrimonium en het leveren van soepele vloerbekleding in het magazijn van de M.B.V.

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan Anzeco NV (Decora) uit Zelzate.

Raamovereenkomst afzetcontainers:

Dit omvat:

- Het aanduiden van een leverancier en het vastleggen van prijzen voor de levering van vaste afzetcontainers aan het magazijn van de M.B.V. en afzetcontainers op afroep aan woningen/terreinen die eigendom zijn van de M.B.V.

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan Vanheede Environmental Logistics uit Geluwe.

Raamovereenkomst uitvoering binnenschrijnwerk:

Dit omvat:

- Het aanduiden van een aannemer binnenschrijnwerk en het vastleggen van prijzen voor het leveren en plaatsen van binnendeuren, valse plafonds en vast meubilair op afroep en in onze verbouwingsdossiers in ons huidig en toekomstig patrimonium van de M.B.V.

Deze raamovereenkomst werd toegewezen aan Verlé Frederic uit Kaprijke.

Raamovereenkomst reparaties, vervangingen en onderhoud op centrale verwarming – sanitair warm water op gas – HW-pompen:

Dit omvat:

- het vastleggen van een vaste prijs voor het uitvoeren van volgende werken en diensten:
 - het wettelijk (twee)jaarlijks onderhoud van de centrale verwarmingsinstallaties op mazout en gas
 - de interventies, reparaties en vervangingen op de centrale verwarmingsinstallaties op mazout en gas
 - de interventies, reparaties en vervangingen van individuele sanitaire warm water toestellen op gas
 - interventies, reparaties en vervangingen aan gasleidingen
 - de interventies, reparaties en vervangingen van hemelwater (HW) pompen

Het prijsvraagdossier werd opgesplitst in 12 verschillende percelen.

Deze raamovereenkomst werd toegewezen voor de percelen 1, 2, 3,4, 5, 6, 9, 10 en 12 aan Teerlinck Jens BVBA uit Kaprijke.

De percelen 7 en 8 werden toegewezen aan Loodgieters bedrijf Bollé BVBA uit Maldegem.

Perceel 11 werd toegewezen aan GSH Belgium NV uit Zaventem.

De firma GSH Belgium NV is ondertussen, sinds oktober 2013, failliet verklaard.

Voor het wettelijk onderhoud waren wij daardoor genoodzaakt een nieuwe onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking te organiseren. Deze opdracht werd toegewezen aan de firma Bourgongjon en Zoon BVBA uit Zomergem.