

Zoutweg, Waarschoot (Lievegem)



## ACTIVITEITENVERSLAG 2020

Meetjeslandse  
Bouwmaatschappij  
voor Volkswoningen



**WERKGEBIED  
MEETJESLANDSE  
BOUWMAATSCHAPPIJ  
VOOR VOLKSWONINGEN**

2020 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin een covid19-pandemie onze wereld deed stilvallen. Veel menselijk leed en grote economische gevolgen zullen nog jaren blijven nazinderen.

Ook onze organisatie ontsnapte niet aan de gevolgen van de beperkende maatregelen die de overheid moest opleggen om erger te voorkomen. Een sterke organisatie onderscheidt zich echter op momenten wanneer het iets moeilijker gaat. Onze toegewijde personeelsgroep maakte in een mum van tijd de switch naar thuiswerk en maakte op alternatieve manieren de ultieme doestelling van MBV waar: een excellente dienstverlening bieden aan huurders, kopers en leners. De invloed op onze werking bleef hierdoor eerder beperkt.

2020 was ook in een ander opzicht bijzonder. Zo werden de plannen van de Vlaamse regering om een nieuwe interne staatshervorming door te voeren werden geconcretiseerd in het regeerakkoord.

Tegen 1 januari 2023 wil de Vlaamse regering slechts één woonverhuurder per gemeente, dus moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren fuseren. Door de opgelegde minimumgrootte van duizend woningen zullen de meeste gemeenten ook op dit vlak moeten samenwerken en is de vorming van de Vlaamse regio's hierin een bepalende factor.

Een dicht-bij-de-burgerpolitiek blijft noodzakelijk voor lokale verankering van het woonbeleid. De herverkaveling van de werkingsgebieden zal dus

met de grootste zorg en voeling met de basis moeten gebeuren.

In éénzelfde beweging wordt ook een eind gemaakt aan het paritaire samenspel van particuliere en publieke aandeelhouders, een performant geheel dat meer dan een eeuw lang de basis vormde van het ontstaan en het succes van het sociale wonen in België. De regisseursrol in het woonbeleid wordt aan de gemeenten gegeven, de private aandeelhouders die veelal voor de expertise en de continuïteit hebben gezorgd wordt een eerder minieme bijrol voorbehouden.

Het uiteindelijke doel van de ganse operatie blijft toch de dienstverlening aan de burger, met een vereenvoudigde toegang tot een sociale woning als einddoel. Dat de reorganisatie zo snel moet gebeuren zorgt voor onrust bij maatschappijen en hun personeel. Er moeten nog bergen werk verzet worden vooraleer de éénmaking een feit is en de tijd is zeer kort.

*“Een sterke organisatie onderscheidt zich echter op momenten waar het iets moeilijker gaat”*

Ondertussen wordt verder gewerkt aan de realisatie van het nieuwe kantoorgebouw. Als we dat eind 2021 in gebruik kunnen nemen wordt dit een nieuwe mijlpaal in de geschiedenis van MBV. De administratieve en technische diensten zullen samen vanop één locatie ten dienste staan van huurders en burgers. Het Meetjesland zal er wel bij varen.

**Frank Sierens**  
voorzitter



*Sint-Bernardus, Bassevelde (Assenede)*

---

## Voorwoord 3

---

## MBV in één oogopslag 6

---

## Algemene informatie over het dienstjaar 2020 8

- Verslag gewone algemene vergadering van 28.05.2020 8
  - Samenstelling raad van bestuur op 31.12.2020 10
  - Aandeelhouders op 31.12.2020 11
  - Personeel op 31.12.2020 13
  - Samenstelling patrimonium op 31.12.2020 14
    - 1. Gebouwen 14
    - 2. Gronden 15
- 

## Activiteitenverslag over het dienstjaar 2020: verhuring 16

- Huurprijsberekening op 1 januari 2020 16
  - Overzicht huurprijsberekening 19
  - Huurachterstallen 19
  - Sociaal beheer 20
  - Kandidaat-huurders 21
  - Nieuwe huurcontracten 23
  - Woningen in beheer 24
  - Bewonersparticipatie 24
- 

## Activiteitenverslag over het dienstjaar 2020: koopwoningen en leningen 26

- Kandidaat-kopers 26
- Verkoop sociale koopwoningen 2020 26
- Sociale leningen in 2020 26

---

## Activiteitenverslag over het dienstjaar 2020: dienstverlening en staf 27

- Verkoopfacturen 27
  - Loketbezoeken 27
  - MBV in de pers 27
- 

## Activiteitenverslag over het dienstjaar 2020: patrimonium 28

- Nieuwbouwprojecten 28
  - Renovatieprojecten 30
  - Infrastructuurwerken 34
  - Beheer patrimonium 35
    1. Overzicht uren onderhoudsdienst 35
    2. Deelsaneringen uitgevoerd door eigen personeel 35
    3. Deelsaneringen uitgevoerd door derden 36
    4. Kleinere werken 38
    5. Groenonderhoud 38
    6. Verwarming 38
    7. Afgesloten contracten 38
- 

## Klachtenbeheer 39

---

## Jaarrekeningen 41

---

## MBV IN ÉÉN OOGOPSLAG

### 22 medewerkers:

1 directeur  
8 arbeiders  
2 poetsvrouwen  
11 bedienden

61

vennoten

13 leden

raad van bestuur

5 leden

directiecomité

**Te betalen huur:**  
€ 7.675.113,80

**Leningen:**  
€ € 1.469.060,00

**Verkochte  
koopwoningen:**  
€ 1.447.540,80

**316**  
verkoopfacturen

**3.266**  
aankoopfacturen

**Omzet:**  
€ 9.051.457,25

### Financiële cijfers

**Winst:**  
€ 1.716.163,43

## 1.785 huurwoningen:

339 appartementen

1.446 woningen

431 garages

1.767 kandidaat-huurders


102 nieuwe huurcontracten

## Verkoop:

8 koopwoningen

9 sociale leningen

115 kandidaat-kopers



Gemiddelde  
huurprijs:  
€ 345,98



### Werkopdrachten patrimonium:

3.382 opgemaakt

3.333 afgewerkt

### Projecten renovatie:

6 in uitvoering

10 opgeleverd

### Projecten nieuwbouw:

7 in uitvoering

1 opgeleverd

### Infrastructuurwerken:

2 in uitvoering

## VERSLAG GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 28.05.2020

- Ingeschreven in de kruispuntbank 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 28 mei 2020 te 19.30 uur is via Skype bijeengekomen de gewone jaarlijkse algemene vergadering der aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" waarvan de zetel gevestigd is te Eeklo.

De algemene vergadering gaat door zoals voorzien in de statuten maar in omstandigheden die enerzijds verzoenbaar zijn met de coronamaatregelen en anderzijds toch de aandeelhouders toelaten hun stemrecht uit te oefenen en hen de kans te geven vragen te stellen. Deze mogelijkheid van algemene vergadering "achter gesloten deuren" wordt voorzien in art. 6 van het Koninklijk besluit nr. 4 van 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie.

De informatie omtrent het boekjaar 2019 werd maximaal schriftelijk bezorgd. De presentatie en mondelinge uitleg werd via een filmpje op een beveiligde omgeving op de website ter beschikking gesteld die enkel toegankelijk was voor de aandeelhouders, vertegenwoordigers van aandeelhouders en bestuurders.

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, van 17 januari 2013 onder nummer 13010598, van 17 juni 2015 onder het nummer 15085667 en van 5 november 2018 onder nummer 0334702.

### Bureel en samenstelling van de vergadering

De zitting wordt geopend te 19.30 uur onder het voorzitterschap van Dhr. Frank Sierens.

De voorzitter duidt aan als secretaris Mevr. Isabelle Verwilst.

Als stemopnemers worden Mevr. Christine Claeys en Dhr. Jo De Coninck aangeduid.

Als volmachthouder wordt Dhr. Kris Mattheeuws 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 de stemformulieren.

Deze stemformulieren, 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 3.700 aandelen ingediend via een stemformulier en 47 aandelen aanwezig via Skype, in totaal zijn er 3747 aandelen aanwezig van de 9.830 uitgegeven aandelen.





*Eendrachtstraat, Bassevelde (Assenede)*

## **Uiteenzetting**

De voorzitter verklaart dat:

- a. Alle aandeelhouders uitgenodigd werden per brief, houdende vermelding van de agenda en toegestuurd aan de leden op 12.05.2020.
- 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.

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 boekjaar 2019 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.
2. De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans op 31.12.2019 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van € 1.576.502,84 wordt toegevoegd aan de reserves.
3. Het verslag van de commissaris, bvba J. Vande Moortel & Co vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Bert De Clercq, over het nazicht van de jaarrekening van het boekjaar 2019 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.
4. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemming kwijting aan de bestuurders en aan de commissaris voor de periode 01.01.2019 t.e.m. 31.12.2019.
5. In uitvoering van het Ministerieel Besluit van 16 mei 2014, betreffende de interne beheersaspecten van huisvestingsmaatschappijen, wordt beslist om:
  - vanaf 1 januari 2019 aan de bestuurders een zitpenning geïndexeerd toe te kennen van 200 euro (index 2016) per vergadering en met een maximum van 40 zitpenningen per jaar en aan de voorzitter een dubbele zitpenning per vergadering die hij voorziet en dit met een maximum van 40 zitpenningen per jaar;
  - dit telkens op 1 januari aan de spilindex aan te passen.
6. Er zijn geen voorlopige benoemingen van bestuurders geweest in het boekjaar 2019.
7. De algemene vergadering gaat akkoord dat de sociale balans opgenomen wordt als onderdeel van de neergelegde jaarrekening bij de Nationale Bank.

## SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR OP 31.12.2020



### Voorzitter directiecomité en raad van bestuur

---

**SIERENS Frank** Katholieke werkmanskring (privaat) 2025

### Directiecomité & raad van bestuur

---

**DE CONINCK Jo** Privaat 2023

**CLAEYS Christine** Gemeente Lievegem 2021

**DEVAERE Antoon** Gemeente Evergem 2021

### Raad van bestuur

---

**VAN LAECKE Filip** Provincie Oost-Vlaanderen 2023

**BUYSSE Dominique** Gemeente Assenede 2023

**D'HAESELEER Bob** Stad Eeklo 2021

**HUGAERT Patrick** Gemeente Kaprijke 2025

**DE MEYER Luc** Gemeente Aalter 2021

**COPPEJANS Martine** Privaat 2021

**VAN DEN BUSSCHE Marleen** Gemeente Maldegem 2025

**LAMPAERT Luc** Privaat 2023

**TRENSON Christine** Vzw Liberale Sociale Werken (privaat) 2025

### ToeziChthouder

---

**RWO-Inspectie** Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel

### Directeur

---

**VERWILST Isabelle**

## AANDEELHOUDERS OP 31.12.2020

	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	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	Erven 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	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	71		Gemeente Evergem	547	1.367,50	451,28	916,22
28	73		V.Z.W. Volksverheffing	31	77,50	25,58	51,92
29	74		O.C.M.W. Evergem	63	157,50	51,98	105,52
30	76		Notaris Vandermander Rudy	12	30,00	9,90	20,10
31	77		NV De Jaegher	12	30,00	9,90	20,10
32	80		De heer Willems Edgard	12	30,00	9,90	20,10
33	83		De heer Nuytinck Daniël	36	90,00	29,70	60,30
34	85		De heer De Coninck Philippe	14	35,00	11,55	23,45
35	86		De heer Smessaert Danny	46	115,00	37,95	77,05

→

	NR.	ERV.	LEDENBOEK + NAAM	AANTAL AANDELEN	INGETEKEND	VOLSTORT 33 %	TE STORTEN
36	87		De heer De Waele Roni	13	32,50	10,73	21,77
37	88		De heer Wille Paul	100	250,00	82,50	167,50
38	89		De heer Sierens Frank	233	582,50	192,23	390,27
39	90		vzw Liberale Sociale Werken	34	85,00	28,05	56,95
40	91		Mevr. Coppejans Martine	35	87,50	28,88	58,62
41	92		Gemeente Sint-Laureins	5	12,50	4,13	8,37
42	93		Gemeente Lievegem	920	2.300,00	759,00	1.541,00
43	94		OCMW Lievegem	328	820,00	270,60	549,40
44	95		Mevr. Matthys Denise	13	32,50	10,73	21,77
45	96		De heer Verhelst Omer	2	5,00	1,65	3,35
46	97		De heer Van Hecke Eddy	11	27,50	9,08	18,42
47	98		De heer Immesoete Michael	13	32,50	10,73	21,77
48	99		De heer De Coninck Jo	6	15,00	4,95	10,05
49	100		De heer Batsleer Dirk	6	15,00	4,95	10,05
50	101		De heer De Jaeger Marc	6	15,00	4,95	10,05
51	102		Mevr. Lampaert Marie-Paule	6	15,00	4,95	10,05
52	103		De heer Van Belle Ignace	6	15,00	4,95	10,05
53	104		Mevr. Van Coppenberghe C.	6	15,00	4,95	10,05
54	105		De heer Teerlinck Willy	11	27,50	9,08	18,42
55	106		De heer Lampaert Luc	47	117,50	38,78	78,72
56	107		De heer Van Doorne Jeroom	11	27,50	9,08	18,42
57	108		De Vuyst Ronny	11	27,50	9,08	18,42
58	109		De heer Mattheeuws Kris	11	27,50	9,08	18,42
59	110		De heer Van Daele Mik	11	27,50	9,08	18,42
60	111		De heer Van Kerrebroeck Wilfried	25	62,50	20,63	41,87
61	112		Graaf d'Alcantara Gonzague	80	200,00	66,00	134,00
<b>TOTAAL</b>				<b>9.830</b>	<b>24.575,00</b>	<b>8.109,88</b>	<b>16.465,12</b>



In 2020 waren volgende personeelsleden tewerkgesteld bij de MBV:

### 1. Arbeiders

#### SCHOONMAAKSTERS

- **Ujeza Asllani** (*in dienst: 09.05.2017 – uit dienst: 07.09.2020*)
- **Linda Vonck** (*in dienst: 12.06.2018*)
- **Tamara Schots** (*in dienst: 10.11.2020*)

#### ARBEIDERS

- **Peter Morre** (*in dienst: 01.07.2008*)
- **Kurt Madou** (*in dienst: 01.03.2010*)
- **Johan Deliaert** (*in dienst: 06.10.2010*)
- **Luc Praet** (*in dienst: 19.11.2012*)
- **Henk De Wispelaere** (*in dienst: 06.01.2014*)
- **Robby Dhondt** (*in dienst: 07.04.2015*)
- **Nick Vermassen** (*in dienst: 22.06.2015*)
- **Chris Van De Voorde** (*in dienst: 1.10.2019*)

- **Jinske Van Wynsberge**: administratie patrimonium (*in dienst: 01.10.2012*)
- **Luc Verschoote**: afdelingshoofd patrimonium (*in dienst: 01.12.2012*)
- **Leentje Demaret**: boekhouding – bewonersparticipatie (*in dienst: 17.11.2014*)
- **Arnaud Marchal**: werfcontrole – plaatsbeschrijving (*in dienst: 01.02.2016*)
- **Alison Claeys**: afdelingshoofd dienstverlening & staf (*in dienst: 29.10.2018 – uit dienst: 05.06.2020*)
- **Wim Van Puyvelde**: werfcontrole – plaatsbeschrijving (*in dienst: 25.03.2019*)
- **Astrid Willems**: boekhouding – administratie (*in dienst: 15.07.2020*)
- **Joachim Brusseel**: projectadministratie (*in dienst: 28.09.2020*)

### 2. Bedienden

- **Veerle de Sloover**: huuradministratie (*in dienst: 01.09.1996*)
- **Isabelle Verwilt**: directeur (*in dienst: 01.04.2003*)
- **Vanessa De Letter**: boekhouding – administratie (*in dienst: 02.11.2006*)
- **Lien Remue**: aankoop – projectadministratie (*in dienst: 01.10.2007 – uit dienst: 11.09.2020*)
- **Lynne Wright**: onthaal – kandidaat-huurders (*in dienst: 01.12.2008*)
- **Tim VanDriessche**: sociaal beheer (*in dienst: 01.11.2011*)

### 3. Stagiairs

- **Elle Verkinderen**: 5e jaar kantoor

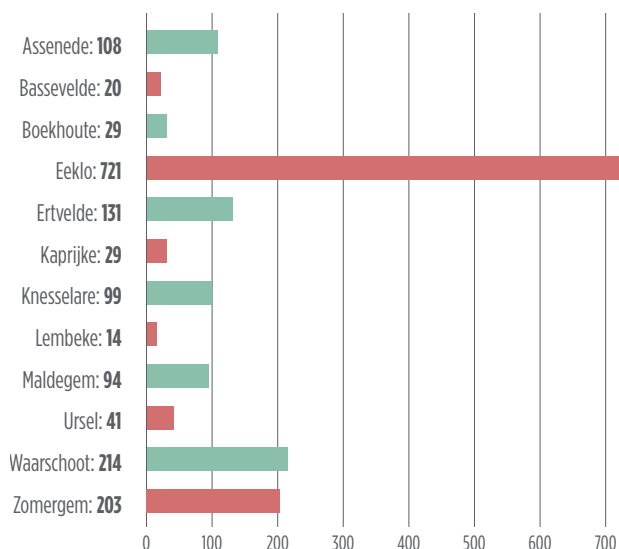
### 4. Student

- **Lukas De Backer**: maatschappelijk werk

## 1. GEBOUWEN

### Huurwoningen

Verhuurde eenheden binnen het sociaal stelsel: **1.703 wooneenheden** op 31.12.2020



### Ingebruikname nieuwe projecten

In 2020 werd **één nieuw project** (8 woningen, Zoutweg Waarschoot) opgeleverd.



### Garages / carports / parkeerplaatsen

In sommige wijken zijn een aantal garages in groep gebouwd ten behoeve van de woningen die niet over een eigen garage beschikken (appartementen, duplexen, en bepaalde ééngezinwoningen). Deze garages worden voornamelijk verhuurd aan gezinnen die ook een woning huren van MBV. Het betreft

in totaal **412 garages**, **5 dubbele garages** en **14 halve garages**. Daarnaast hebben wij **30 carports**, **18 parkeergelegenheden** en **5 bergingen** voor bromfietsen.

### Andere gebouwen

- Het bureelgebouw, gelegen in de Stationsstraat 58 te Eeklo.
- Twee voormalige fabrieksgebouwen met bijbehorend terrein, gelegen in de Lekestraat 40 te Eeklo.

### Leegstand 2019

LEEGSTAND	< 12 MAANDEN	> 12 MAANDEN
Eeklo	11	22
Waarschoot	4	16
Knesselare	3	9
Ursel	0	0
Maldegem	0	0
Ertvelde	4	6
Assenede	2	1
Boekhoute/Bassevelde	0	0
Kaprijke	0	0
Lembeke	1	4
Zomergem	0	6
<b>TOTAAL</b>	<b>25</b>	<b>64</b>

### Leegstand 2020

LEEGSTAND	< 12 MAANDEN	> 12 MAANDEN
Eeklo	9	28
Waarschoot	11	14
Knesselare	2	1
Ursel	0	0
Maldegem	1	0
Ertvelde	3	4
Assenede	1	0
Boekhoute/Bassevelde	0	0
Kaprijke	0	0
Lembeke	2	0
Zomergem	2	0
<b>TOTAAL</b>	<b>31</b>	<b>47</b>

Eind 2020 stonden 78 woongelegenheden leeg in afwachting van een sanering of wederverhuuring. Er werden 4 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel in de loop van 2020.

## Verkoop sociale huurwoningen in 2020

Er werden geen sociale woningen verkocht.

## Aankoop sociale huurwoningen in 2020

- Wilgenstraat 11, Waarschoot: woning met 3 slaapkamers
- Hemelrijkstraat, Knesselare: 16 woningen met 1 slaapkamer

## 2. GRONDEN

### 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).

### RESERVEGRONDEN GELEGEN LANGS UITGERUSTE WEGEN

LOCATIE		OPP. (m <sup>2</sup> )
Assenede	· Kallaers	21.016
	· Sportstraat	3.660
	· St. Bernardus F4	6791
Maldegem	· Oude Molenweg	2.372
Eeklo	· Stuifzandstraat	5.259
	· Meibloemstraat	4.832
	· Gentsesteeweg	5.498
	· Ijzerstraat	1.155
	· Lekestraat	3.049
	· Tieltsesteeweg	772
	· Brugseesteeweg	586
Ertvelde	· A. Vanden Abeelestraat	4.950
	· F. Vanden Berghestraat	3.760
	· G. Minnestraat	3.001
Knesselare - Ursel	· Onderdale	5.614
	· Saterstraat	1.061
Zomergem	· Kleitstraat - Rijvers Fase II	3.163
Sint-Laureins	· Dorpsstraat 146 (woning voor afbraak)	280

### RESERVEGRONDEN NIET GELEGEN LANGS UITGERUSTE WEGEN

LOCATIE		OPP. (m <sup>2</sup> )
Assenede - Bassevelde	· Sint-Bernardussite	13.543
	· Eendrachtstraat	1.954
Assenede - Oosteeklo	· Oosthoek	42.339
Eeklo	· Oostveldstraat	2.826
Evergem - Ertvelde	· Biezenkouter	27.990
Evergem - Belzele	· Kleine Moerstraat	27.271
Kaprijke	· Kleine Zuidstraat	8.052
Knesselare	· Kwadamstraat	27.380
Knesselare - Ursel	· Onderdale	20.295
Maldegem	· Cleyt	6.456
	· Kapelaanstraat - Bloemestraat	44.722
Waarschoot	· Akkerstraat	8.237
	· Hoekje	1.263
	· Bellebargie	3.548
	· Jagerpad, H. Verriestlaan, Patronagiestraat	52.548

### Gronden in gebruik als speelplein

LOCATIE		OPP. (m <sup>2</sup> )
Boekhoute	· Ter Pietestraat	4.040
Eeklo	· Schipdonkstraat	2.388
Evergem - Ertvelde	· A. Saverijsstraat	3.067
Knesselare - Ursel	· Cardijnlaan	1.071

### Verkoop van gronden in 2020

In 2020 werden geen gronden verkocht.

### Gronden gekocht in 2020

LOCATIE		OPP. (m <sup>2</sup> )
Eeklo	· Leopoldlaan	2.391

# ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2020: VERHURING

## HUURPRIJSBEREKENING OP 1 JANUARI 2020

### Wettelijke voorzieningen

De regelgeving over de verhuuring van de sociale woningen wordt geregeld in het Kaderbesluit Sociale huur (KSH). Het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 trad in werking op 1 januari 2008. Het Besluit werd meermaals geoptimaliseerd en er volgden ministeriële besluiten die nadere regels vastlegden. De doelstellingen van dit besluit liggen vervat in een aantal kernbegrippen: uniformiteit, betaalbaarheid en woonzekerheid.

Het Kaderbesluit Sociale Huur valt onder de bevoegdheid van Vlaams Minister Matthias Diependaele (okt 2019). In december 2019 werden naar de huurders de huurprijsberekeningen verstuurd voor de huurprijs die zij doorheen 2020 dienden te betalen.

### Voorbeeld huurprijsberekening

Woning : 00041533014/08 Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen 01/01/2020

I. GEGEVENS				
Referentie huurder :	4354			
Referentie woning :	WP4			
<b>A) HUURDER</b>				
Gezinsinkomen :	14718,17			
Geïndexeerd inkomen :	15239,02			
Aantal personen ten laste :	1,00			
<b>B) WONING</b>				
Marktwaaarde :	657,00			
Basishuurprijs (BH) :	657,00			
Patrimoniumkorting :	25,00			
Minimale huurprijs :	230,00			
<b>II. GEZIN</b>				
Inkomen	Jaar	Pt Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref.huurder
14718,17	2017	0,0 N	xx/xx/xxxx	Hoofdkandidaat-huurder
		1,0 N	xx/xx/xxxx	Kind ten laste
<b>III. BEREKENINGEN</b>		<b>VOORBEELD</b>		
1) 1/55 van het inkomen	277,07	8) Te betalen huurprijs	=	233,07
2) Energiecorrectie	+ 0,00	9) Huurlasten		
3) Patrimoniumkorting	- 25,00	Vergoedingen	+	92,25
4) Gezinskorting	- 19,00	o.a. Vergoeding brandverzekering	1,25	
5) Aangepaste huurprijs	= 233,07	Noodverlichting t/s gemeen	5,00	
6) Begrenzingsen		Brandveiligheid	6,00	
1) maximaal de basishuurprijs		Dienst Wilgenpark na renov	80,00	
2) minimaal de minimale huurprijs				
7) Reële huur	= 233,07	Onderhoud	+	12,00
8) Huurtoelagen	-	o.a. Warm water	4,00	
o.a.		Kuisen Centrale Verwarming	8,00	
9) Te betalen huurprijs :	= 233,07			
<b>IV. ANDERE VERHURINGEN</b>		10) Andere verhuringen		
Garage Wilgenpark 1	27,25	11) Aandelen	+	27,25
Sociale korting		12) Maandelijks te betalen huur	Euro	= XXX
	423,93			
Gestructureerde mededeling				
OGM-nr :				

**Wettelijke voorzieningen:**

- Wordt geïndexeerd naar inkomen 2020
- De reële huur mag nooit hoger dan de basishuurprijs zijn. Opnieuw bepaald door huurschatter.
- Toeslag voor energiezuinige woning
- Per kind ten laste € 19,00 korting
- Voorafbetalingen worden nadien afgerekend op basis van de kosten
- Terug herleid naar de minimale huurprijs
- Verschil tussen basishuurprijs en reële huurprijs. Heb je recht op vermindering op de onroerende voorheffing en is dat bedrag hoger dan deze korting x 12 dan wordt je persoonlijk op de hoogte gebracht per brief.
- De mededeling te gebruiken bij betaling van de huur (enkel de cijfers)
- Carport, garages, parkeerplaatsen... worden niet berekend op het inkomen



## Voornaamste elementen in de huurprijsberekening

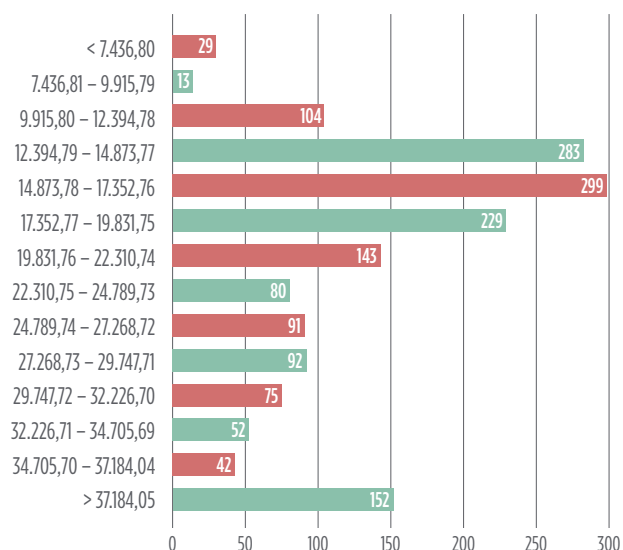
### INKOMEN

Bij de huurprijsberekening 2020 werd in principe het gezinsinkomen uit 2017 gebruikt, zijnde de som van de belastbare inkomsten (aanslagjaar 2018) 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.

### INDELING GEZINNEN VOLGENS DE INKOMSTEN, GEBRUIKT BIJ DE HUURPRIJSBEREKENING OP 01.01.2020

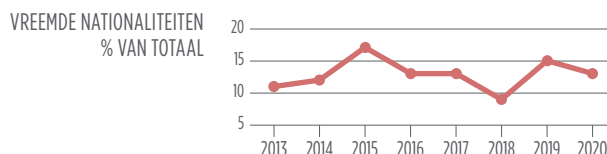
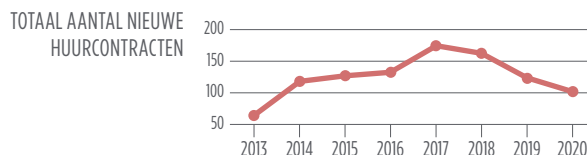
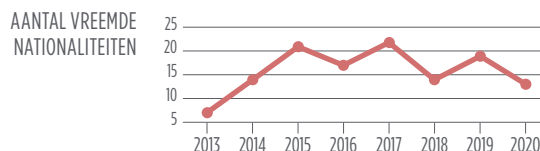
INKOMEN (EURO)	AANT. HUURD. 01/18	AANT. HUURD. 01/19	AANT. HUURD. 01/20	% 01.20
< 7.436,80	46	37	29	1,72
7.436,81 – 9.915,79	39	35	13	0,77
9.915,80 – 12.394,78	106	103	104	6,18
12.394,79 – 14.873,77	363	352	283	16,81
14.873,78 – 17.352,76	233	268	299	17,76
17.352,77 – 19.831,75	209	214	229	13,60
19.831,76 – 22.310,74	116	138	143	8,49
22.310,75 – 24.789,73	79	82	80	4,75
24.789,74 – 27.268,72	77	69	91	5,40
27.268,73 – 29.747,71	68	77	92	5,46
29.747,72 – 32.226,70	57	62	75	4,45
32.226,71 – 34.705,69	40	42	52	3,09
34.705,70 – 37.184,04	31	34	42	2,49
> 37.184,05	143	133	152	9,03
	<b>1.607</b>	<b>1646</b>	<b>1684</b>	<b>100,00</b>

### AANTAL HUURDERS OP 1 JANUARI 2020 VOLGENS JAARINKOMSTEN



## VREEMDE NATIONALITEITEN PER AANVANG HUUROVEREENKOMST

JAAR	AANT. VREEMDE NATIONALITEITEN	TOT. AANT. NIEUWE HUURCONTRACTEN	VREEMDE NATIONALITEITEN % VAN TOTAL
2013	7	64	11%
2014	14	118	12%
2015	21	127	17%
2016	17	132	13%
2017	22	174	13%
2018	14	162	9%
2019	19	123	15%
2020	13	102	13%



## Maandelijks te betalen huur

De “voorlopige aangepaste huurprijs”, bekomen door de koppeling van het geïndexeerd inkomen aan de referentiehuurprijs werd verminderd met een gezinskorting van 19 euro per persoon ten laste.

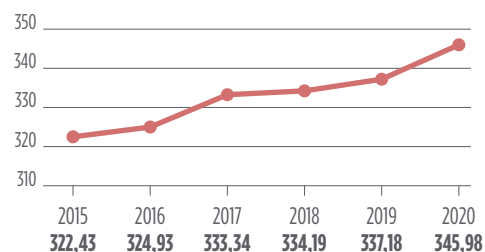
De aldus bekomen “aangepaste huurprijs” werd, waar nodig, begrensd tot tussen 1/52<sup>ste</sup> en 1/55<sup>ste</sup> (naargelang hoogte inkomen), van het gebruikte jaarinkomen tot de basishuur; tot de halve referentiehuurprijs; verminderd tot de maximum verhoging of vermeerderd tot de maximum verlaging.

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 de huur voor garage, carport of parking.

## MAANDELIJKS BETAALDE HUUR OP 1.01.2020

HUURPRIJZEN (€)	1.01.2018 (%)	1.01.2019 (%)	1.01.2020 (%)	1.01.2020 (AANTAL)
< 150,00	1,62	0,18	0	0
150,00 - 199,00	10,08	7,84	1,78	30
200,00 - 249,00	29,06	30,80	18,11	305
250,00 - 299,00	15,12	16,16	18,47	311
300,00 - 349,00	9,65	9,90	15,97	269
350,00 - 399,00	6,41	7,54	10,57	178
400,00 - 449,00	5,35	4,86	6,77	114
450,00 - 499,00	5,04	5,83	6,30	106
500,00 - 549,00	5,29	4,19	5,17	87
550,00 - 599,00	5,66	6,32	4,57	77
600,00 - 649,00	4,66	3,40	6,47	109
650,00 - 699,00	1,06	1,82	4,69	79
700,00 - 749,00	1,00	0,91	1,01	17
750,00 en meer	0,00	0,25	0,12	2
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1684</b>

## GEMIDDELDE REËLE HUUR - EVOLUTIE PER JAAR



## OVERZICHT HUURPRIJSBEREKENING

### Overzicht van de belangrijkste gegevens op jaarbasis

	2019	2020	+/-
Basishuur	12.586.987,86	12.379.243,82	-207.744,04
Vermindering basishuur tot aangepaste huurprijs (*1)	-5.873.553,51	-5.412.189,57	
Huurprijsherzieningen	-2.534,67	-3.640,61	
Onderbezettingsvergoeding	+682,00	+384,00	
Reële huur	6.711.581,68	6.963.797,64	+252.215,96
Won./gebouwen buiten het sociaal huurstelsel	+27.638,56	+14.587,20	
Bezettingsvergoeding	0,00	0,00	
Andere verhuringen	+154.799,25	+155.513,75	
Huurlasten	+127.412,56	+226.712,41	
Te betalen huur	7.021.432,05	7.360.611,00	+339.178,95

(\*1) houdt rekening met de bovengrens inkomen, patrimoniumkorting, gezinskorting, de begrenzingen en de toelagen.

Vanaf 2020 werd er een nieuwe huurprijs gehanteerd. De notaris bepaalt niet langer de marktwaarde van de woning, maar de marktwaarde wordt bepaald via de huurschatter. Verder wordt er ook een energiecorrectie toegepast en worden alle inkomens meegeteld.

## HUURACHTERSTALLEN

### Overzicht huurachterstal zittende huurders (incl. privé verhuring)

	AANTAL HUURDERS	TOTALE ACHTERSTAL	DOOR DE HUURDERS TE BETALEN HUUR	% VAN HET JAARINKOMEN
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 %
31.12.2014	141	€ 54.412,68	€ 6.254.752,21	0,86 %
31.12.2015	163	€ 66.382,69	€ 6.496.833,76	1,02 %
31.12.2016	137	€ 62.503,51	€ 6.674.620,00	0,94 %
31.12.2017	155	€ 59.672,37	€ 6.858.088,42	0,87 %
31.12.2018	187	€ 51.715,37	€ 7.149.690,06	0,72 %
31.12.2019	176	€ 52.629,60	€ 7.416.132,31	0,71 %
31.12.2020	146	€ 52.165,90	€ 7.675.113,80	0,68 %

## Indeling huurachterstallen zittende huurders

### AFBETALINGSPLANNEN OPGESTELD DOOR M.B.V.

In 2020 werden in totaal 43 afbetalingsplannen gemaakt met huurders zonder tussenkomst van derden. Dat zijn er 11 meer dan in 2019. Hiervan zijn er nog 6 lopende. Eind december 2020 was er onder de afbetalingen nog een huurachterstal van 7.578,38 euro.

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL
Eind dec. 2018	11	€ 14.477,62
Eind dec. 2019	6	€ 2.260,67
Eind dec. 2020	13	€ 7.578,38

### COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Een aantal huurders hebben bij aanhoudende betalingsproblemen geen andere optie meer dan een collectieve schuldenregeling.

Hieronder volgt een overzicht van het aantal huurders, binnen een collectieve schuldenregeling, met huurachterstal. MBV tracht hierin steeds opgenomen te worden als prioritaire schuldeiser zodat de schuld niet wordt kwijtgescholden maar bij voorrang wordt betaald.

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL DOSSIERS COLLECTIEVE SCHULDENREGELING-	% VAN DE TOTALE ACHTERSTAL
Eind dec. 2016	20	€ 14.200,67	22,72%
Eind dec. 2017	14	€ 13.769,08	23,07%
Eind dec. 2018	8	€ 7.803,12	15,09%
Eind dec. 2019	10	€ 10.165,17	19,31%
Eind dec. 2020	16	€ 11.971,22	22,95%

### OPROEPING BIJ HET VREDEGERECHT

11 van de 16 zaken leidden tot een afbetaling waarvan er eind december 2020 nog 4 lopende waren. Deze afbetalingen, die opgevolgd worden door de vrederechter, zijn goed voor 13,02% van de huurachterstal eind 2020.

In 2020 leidden 2 zaken tot een verbreking van de huurovereenkomst wegens huurachterstal.

Alle mogelijke middelen werden aangewend om een procedure bij het vrederecht, ter verbreking van de huurovereenkomst, te vermijden waaronder de inschakeling van het Preventief Woonbegeleidingsteam.

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL
Eind dec. 2018	9	€ 8.922,07
Eind dec. 2019	14	€ 7.299,92
Eind dec. 2020	12	€ 6.792,35

### OVERIGE ACHTERSTALLEN

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL
Eind dec. 2018	161	€ 31.202,81
Eind dec. 2019	152	€ 32.903,84
Eind dec. 2020	105	€ 25.823,05

## SOCIAAL BEHEER

De opvolging van de achterstallen is de verantwoordelijkheid van het sociaal beheer maar alle medewerkers hebben zicht op de achterstal en zullen indien nodig hierop reageren. Bv. bij een hoge achterstal zullen geen herstellingen ten laste van de huurder worden uitgevoerd. Herstellingen die MBV als eigenaar dient uit te voeren worden vanzelfsprekend wel gedaan. Al deze huurders hebben een rappel gekregen aangevuld met een telefonisch contact, een huisbezoek of eventuele begeleiding van het CAW of OCMW.

Het aantal huurders met huurachterstal is in 2020 gedaald met 17% tegenover 2019, de dalende trend wordt dus verder gezet. Bij de effectieve huurachterstal stellen we een kleine daling vast. Het doel is om in 2021 (zoals in 2020) de focus te leggen op het aantal huurders in de doelgroep van "+ 250 euro" huurachterstal. Door deze doelgroep onder controle te houden, kan er getracht worden om de totale achterstal in 2021 te reduceren. In 2020 waren er 54 huurders met minder dan 50 euro achterstal die verantwoordelijk waren voor 3,13% van de huurachterstal. In 2019 was dit nog 2,54% met 76 huurders.

Via huisbezoeken proberen wij de band met onze huurders zo nauw mogelijk te houden. Wij ervaren dat dit effect heeft op het laagdrempeliger maken van onze dienstverlening zodat de stap naar MBV eenvoudiger is. De huisbezoeken worden zorgvuldig bijgehouden door het sociaal beheer waardoor een strikte opvolging mogelijk is en opvolgingsbezoeken onmiddellijk worden ingepland. Door de corona pandemie werd het aantal huisbezoeken beperkt tot de noodzakelijke huisbezoeken, hetgeen zich logischerwijs reflecteert in een halvering van het aantal huisbezoeken in 2020.

### Totaal aantal huisbezoeken: 178

REDEN VAN HUISBEZOEK	AANTAL
Huisbezoek +6 maand	44
Leefbaarheid	45
Onderhoud van de woning	35
Achterstallige huur	15
Preventief woonbegeleiding	7
Domiciliefraude	0
Divers vb. controle appartementen, foutief geparkeerde voertuigen, huisdieren, ...	32

We streven als sociale huisvestingsmaatschappij naar een minimum aantal uithuiszettingen. Voor onze doelgroep zijn er op de private markt heel weinig haalbare alternatieven. Pas wanneer al onze mogelijkheden, doorverwijzingen (OCMW, CAW, Vrederecht, ...) zijn uitgeput, zullen wij overgaan tot uithuiszetting. In 2020 vonden er 2 gedwongen uithuiszettingen plaats nadat in deze dossiers alle mogelijke hulp aangereikt werd, dit tevergeefs.

De uitdaging voor 2021 wordt het verder onder controle houden van de achterstal met een sociale benadering van de individuele dossiers, het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en uithuiszettingen te vermijden.

### Gerechtelijke procedures

In het jaar 2020 werden er in totaal 16 verzoeken tot procedure verzoening ingediend bij de vrederechter:

- 11 verzoeken resulteerden in een vergelijk;
- 5 verzoeken resulteerden niet in een vergelijk.

Het totaal aantal verzoeken ten gronde in 2020 bedraagt 9:

- 9 resulteerden niet in een beëindiging van de huurovereenkomst.

## KANDIDAAT-HUURDERS

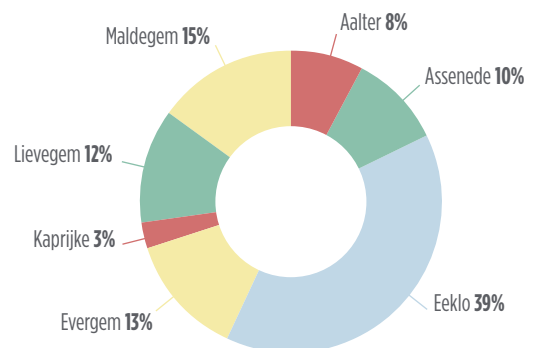
Het aantal kandidaat-huurders op 31/12/2020 bedraagt **1.767**.

### Inschrijvingen

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS VAN:	AANTAL	PERCENTAGE
Binnen het werkgebied	1456	82,40%
Buiten het werkgebied	311	17,60%

### KANDIDAAT-HUURDERS PER PROVINCIE

Provincie Oost-Vlaanderen (Regio Gent en deelgemeenten)	1679 (79)	95,02% (4,47%)
Provincie West-Vlaanderen	63	3,57 %
Provincie Antwerpen	8	0,45 %
Provincie Brabant-Brussel	11	0,62 %
Provincie Limburg	3	0,17 %
Provincie Luik	2	0,11 %
Provincie Luxemburg	1	0,06 %



## VERHOUDING TUSSEN AANTAL KANDIDATEN EN WONINGEN PER GEMEENTE ZELF

GEMEENTE	AANTAL KANDIDATEN	AANTAL WONINGEN	VERHOUDING KH/WONINGEN
Assenede (Boekhoute, Bassevelde)	149	158	1/1,06
Eeklo	573	760	1/1,33
Evergem (Ertvelde)	187	138	1/0,74
Kaprijke (Lembeke)	43	46	1/1,07
Aalter (Knesselare, Ursel)	115	159	1/1,38
Maldegem	216	96	1/0,44
Lievegem (Waarschoot, Zomergem)	173	444	1/2,57
Buiten werkgebied	311	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1767</b>	<b>1.801</b>	<b>1/1,02</b>

### KANDIDATEN VOLGENS GEZINSTYPE OP 31.12.2020: 1.767

GEZINSTYPE	AANTAL	%
Alleenstaande	908	51,39%
1 volwassene + bijwoner(s)	6	0,34%
1 volwassene + kind(eren)	435	24,62%
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	4	0,23%
2 volwassenen + kind(eren)	281	15,90%
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	5	0,28%
2 volwassenen	128	7,24%
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,0%

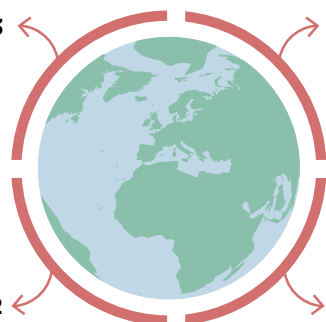
### KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD OP 31.12.2020: 1.767

LEEFTIJD	AANTAL	%
Jonger dan 21 jaar	40	2,26 %
Van 21 tot 31 jaar	263	14,88 %
Van 31 tot 41 jaar	384	21,73 %
Van 41 tot 51 jaar	363	20,55 %
Van 51 tot 61 jaar	331	18,73 %
Van 61 tot 71 jaar	268	15,17 %
71 jaar en ouder	118	6,68 %

### KANDIDATEN VOLGENS NATIONALITEIT OP 31.12.2020: 1.767

Belgische nationaliteit: **1.533**

Niet Belg en EU-burger: **62**



Niet EU-burger: **172**

Nieuwe inschrijvingen: **529**  
(inclusief 102 mutatie aanvragen)

De stijging in het aantal mutatie aanvragen is als gevolg van inschrijvingen in het kader van onderbezette woningen.

### EVOLUTIE GEMIDDELDE WACHTTIJD ALS KANDIDAAT-HUURDER:

JAAR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AANTAL DAGEN	1.504	1.474	1.376	1.313	1.310	1.380

## NIEUWE HUURCONTRACTEN

### Nieuwe huurcontracten aangegaan in 2020

In 2020 werden in totaal 102 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 23 gevallen betrof het eigen huurders die van een woongelegenheden van MBV verhuisden naar een andere (mutatie).

### Evolutie aantal nieuwe huurcontracten

#### AANTAL AFGESLOTEN HUURCONTRACTEN

GEMEENTE	2016	2017	2018	2019	2020
Assenede	1	1	1	3	5
Eeklo	83	96	88	50	29
Kaprijke	1	0	1	1	1
Knesselare	2	5	15	11	17
Lembeke	0	2	1	0	1
Maldegem	7	4	3	2	3
Ursel	8	1	0	0	1
Waarschoot	7	15	13	13	20
Ertvelde	1	8	6	5	8
Boekhoute	2	3	3	6	1
Zomergem	20	19	30	30	14
Bassevelde	-	20	1	2	2
<b>TOTAAL</b>	<b>132</b>	<b>174</b>	<b>162</b>	<b>123</b>	<b>102</b>

### Toewijzingen

#### OPSPLITSING VOLGENS GEZINSTYPE

GEZINSTYPE	TOEWIJZING 2019	MUTATIES 2019	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020
Alleenstaande	45	18	39	16
1 volwassene + bijwoner(s)	0	0	2	0
1 volwassene + kind(eren)	30	4	17	3
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	1	0	0	0
2 volwassenen + kind(eren)	9	5	11	2
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	0	0
2 volwassenen	8	3	10	2
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>93</b>	<b>30</b>	<b>79</b>	<b>23</b>

## OPSPLITSING VOLGENS LEEFTIJD

LEEFTIJD	TOEWIJZING 2019	MUTATIES 2019	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020
Jonger dan 21 jaar	0	0	0	0
Van 21 tem 30 jaar	10	2	7	1
Van 31 tem 40 jaar	17	0	17	0
Van 41 tem 50 jaar	23	4	10	1
Van 51 tem 60 jaar	20	8	17	7
Van 61 tem 70 jaar	17	4	19	5
71 jaar en ouder	6	12	9	9
<b>TOTAAL</b>	<b>93</b>	<b>30</b>	<b>79</b>	<b>23</b>

## OPSPLITSING VOLGENS NATIONALITEIT

	TOEWIJZING 2019	MUTATIES 2019	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020
Belgische nationaliteit	81	25	67	22
Niet-Belg en EU-burger	5	3	5	1
Niet EU-burger	7	2	7	0
<b>TOTAAL</b>	<b>93</b>	<b>30</b>	<b>79</b>	<b>23</b>

## Waarborgen huurcontracten

In het verleden werden de huurwaarborgen gedeponereerd op geblokkeerde rekeningen bij verschillende banken. In 2014 waren er verschillende systemen en bleek dat er heel wat tijd werd verloren bij de deblokkering van deze waarborgen bij de beëindiging van de huurcontracten. Indien een huurder overlijdt zijn er ook extra kosten bij het deblokken van de waarborg. In 2014 werd beslist om deze verschillende systemen terug te brengen tot één systeem nl. de doorstorting naar de VMSW. Het grootste voordeel van dit systeem is dat de huurder niet meer hoeft te tekenen noch bij het doorstorten van de waarborg, noch bij het vrijmaken van de waarborg. Ook zijn er geen bijkomende kosten en kan de waarborg héél snel worden vrijgemaakt waardoor de eindafrekening bij de beëindiging van een huurcontract snel kan worden opgemaakt.

## OVERZICHT WAARBORGEN VMSW EIND 2020

	AANTAL WAARBORGEN VMSW
Totaal aantal waarborgen eind 2019	1.562
Transfereren waarborgen van geblokkeerde rekeningen	6
Betaling volledig bedrag waarborg	43
Afbetaling waarborg op 18 maanden	76
Beëindiging waarborg	-88
<b>TOTAAL AANTAL WAARBORGEN BIJ VMSW EIND 2020</b>	<b>1.599</b>

## WONINGEN IN BEHEER

Er zijn 33 woningen in het beheer van onze bouwmaatschappij. 16 woningen zijn eigendom van het OCMW Evergem en zijn gelegen in Kerkstraat te Sleidinge en Holstraat te Ertvelde.

17 woningen zijn eigendom van het OCMW Assenede en vallen onder het beheer van MBV sinds 1 januari 2017. Deze woningen zijn gelegen in Dijkstraat en Sasdijkstraat te Assenede, Oosthoek te Oosteeklo, Kraaigemstraat te Bassevelde en Haven te Boekhoute.

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

## BEWONERSPARTICIPATIE

2020 zou het jaar worden waarin we onze schouders zouden zetten onder de wijkbabbels. In februari werden alle bewoners van de appartementen in het Wilgenpark uitgenodigd op de koffie. Tijdens die ontmoeting mochten zij de plannen inkijken van de omgevingswerken en de groenaanleg. Ervaringen werden uitgewisseld tussen de medewerkers van MBV en de bewoners. Heel wat huurders zijn reeds actief in de buurt door vrijwilligerswerk. Ondertussen werden de huurders ook geactiveerd om correct te sorteren en mee zorg te dragen voor het milieu. Ze ontvingen genummerde PMD-zakken.

Met goede moed en enthousiasme werden de ideeën en voorbereidingen gestart voor de volgende



wijkbabbel. Jammer genoeg werd de wereld overspoeld door een pandemie en werden die ideeën even in de koelkast geplaatst. Uitstel is zeker geen afstel. We hopen in 2021 dat de huidige situatie stabiliseert zodat wij onze wijkbabbels kunnen verder zetten.

Covid-19 verplichtte ons de bewonersparticipatie vanuit een ander standpunt te bekijken en aandacht te hebben voor de meest kwetsbaren. Zo kregen meer dan 600 huurders van middelbare leeftijd een persoonlijk telefoontje van MBV. Er werd naar hen geluisterd hoe ze deze moeilijke periode doorkomen. We polsten of ze voldoende hulpverlening rondom zich hadden om te helpen bij het boodschappen doen, te poetsen enz. De reacties op onze “telefoonactie” waren heel positief. Niet uitzonderlijk kregen we een telefoontje terug van de kinderen om ons te bedanken.



MBV bleef echter niet bij de pakken zitten. In een recordtempo bevroegden we al onze huurders met een schriftelijke enquête. Zo hebben we een totaalbeeld gekregen door de ogen van onze huurders over de werking van de MBV. Om de huurders te motiveren, de vragenlijst in te vullen en terug te bezorgen, werden een aantal waardebonnen van een grootwarenhuis in hun buurt verloot onder de deelnemers.

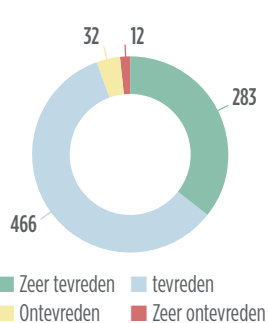
Hieronder enkele resultaten van de schriftelijke bevraging:

- De huurders zijn tevreden over onze woningen en dienstverlening. Het doel is op een klantvriendelijke wijze klantvriendelijke woningen te verhuren.
- De meeste huurders gaan akkoord met de openingsuren. Is het voor de bewoner onmogelijk om langs te komen tijdens deze uren dan kan

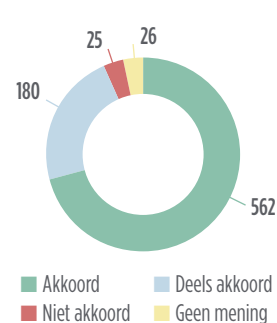
een afspraak gemaakt worden. Tijdens de covid-periode hebben we kunnen vaststellen dat de digitale vooruitgang ook zijn weg heeft gevonden.

- Onze huurders lezen ook graag de wegwijsbrieven die een aantal keer per jaar verschijnen. Ze worden graag op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen van de maatschappij. Om hen nog vlugger op de hoogte te kunnen brengen van de laatste weetjes zijn we actief op sociale media.
- Veel huurders willen deelnemen aan bewonersactiviteiten, dit wel enkel in hun buurt en willen er ook niet teveel tijd aan besteden.
- Wat de woning en buurt betreft zijn de meerderheid van de huurders tevreden. Een goede doorlooptijd van de herstellingen blijft een aandachtspunt dat reeds gedeeltelijk werd ondervangen door het onmiddellijk inplannen van de herstellingen en de digitalisering van de workflow.

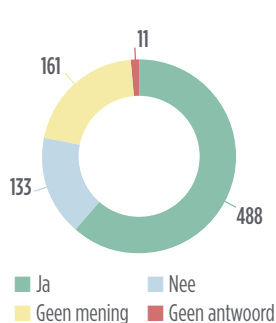
KWALITEIT VAN DE WONING



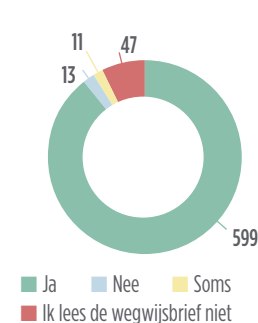
DIENSTVERLENING



OPENINGSUREN



WEGWIJSBRIEF



In de Hemelrijkstraat te Aalter werden 16 woningen aangekocht van de gemeente Aalter. De nieuwe huurders kregen een persoonlijk bezoek waar de werking van MBV werd toegelicht en de nodige papieren in orde werden gemaakt.

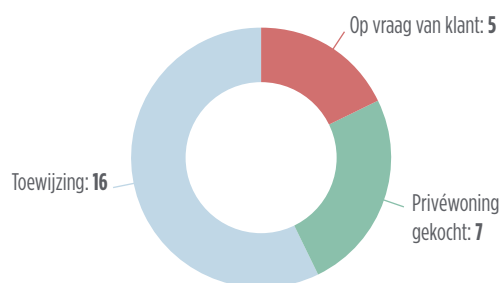
Jammer genoeg zijn onze workshops met O.L.V. Ten Doorn (leerlingen 17 jaar) niet kunnen doorgaan maar wij hopen de jeugd zeker de komende jaren terug te mogen verwelkomen.

# ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2020: KOOPWONINGEN EN LENINGEN

## KANDIDAAT KOPERS

In 2020 werden 33 nieuwe inschrijvingen geregistreerd en zijn 28 kandidaten geschrapt. Dit brengt het aantal op 31/12/2020 op 115 kandidaat-kopers, goed voor 48 inschrijvingen. Een kandidaat kan ook ingeschreven zijn in meerdere registers. De 28 schrappingen uit de registers gebeurden om verschillende redenen.

### REDEN SCHRAPPING



### Kandidaten per gezinsgrootte

GEZINSSITUATIE	AANTAL
Alleenstaande zonder kinderen	24
Alleenstaande met 1 kind	17
Alleenstaande met 2 kinderen	14
Alleenstaande met 3 kinderen	3
Alleenstaande met 4 of meer kinderen	2
Samenwonende zonder kinderen	6
Samenwonende met 1 kind	18
Samenwonende met 2 kinderen	19
Samenwonende met 3 kinderen	9
Samenwonende met 4 of meer kinderen	3

### Kandidaten per leeftijd

LEEFTIJD	AANTAL
18 - 25	5
26 - 40	75
41 - 55	32
56 +	3

## VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN 2020

In 2020 werd 1 project met koopwoningen opgeleverd en verkocht:

- Eendrachtstraat, Bassevelde: 8 koopwoningen

### Verkoopprijzen sociale koopwoningen

LOTNR	GEMEENTE, STRAAT, NUMMER	PRIJS KOOPWONING
1	Bassevelde, Eendrachtstraat 23 C + garage 1	€ 184.400,00
2	Bassevelde, Eendrachtstraat 23 B + garage 2	€ 166.892,00
3	Bassevelde, Eendrachtstraat 23 A + garage 3	€ 166.892,00
4	Bassevelde, Eendrachtstraat 23 + garage 4	€ 196.752,00
5	Bassevelde, Bolderstraat 7	€ 186.669,60
6	Bassevelde, Boldersstraat 5 + garage 6	€ 176.775,20
7	Bassevelde, Boldersstraat 3 + garage 5	€ 178.624,00
8	Bassevelde, Boldersstraat 1	€ 190.536,00

### Gezinssamenstelling kopers:

Alleenstaande	37,50%
Alleenstaande met kinderen	37,50%
Koppel	0,00%
Koppel met kinderen	25,00%

## SOCIALE LENINGEN IN 2020

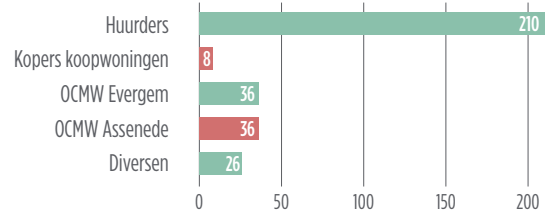
In 2020 werden 7 sociale leningen afgesloten voor de 8 sociale koopwoningen. De leningen werden toegestaan voor een totale som van 1.116.060,00 euro.

2 leningen werden afgesloten voor de aankoop van een privéwoning. Deze leningen werden toe-gestaan voor een totale som van 353.000,00 euro.

# ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2020: DIENSTVERLENING EN STAF

## VERKOOPFACTUREN

In 2020 werden 316 verkoopfacturen opgemaakt. Het grootste aantal facturen zijn opgemaakt voor herstellingen die onze arbeiders uitvoeren aan de huurwoning maar ten laste vallen van de huurder. Daar wij de woningen beheren van het OCWM Evergem en OCWM Assenede worden ook alle werken ten laste van de eigenaar doorgefactureerd.



## LOKETBEZOEKEN

Het loket en de zitdagen zijn sinds midden maart niet meer kunnen doorgaan. De huurders konden nog steeds langskomen aan het loket maar dienden vooraf een afspraak te maken. Van deze mogelijkheid werd bijna geen gebruik gemaakt.

## MBV IN DE PERS



# ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2020: PATRIMONIUM

## NIEUWBOUWPROJECTEN

### Nieuwbouwprojecten: opgeleverd

#### ZOUTWEG, WAARSCHOOT

8 huurwoningen

ARCHITECT: Stefaan Browaeys

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: augustus 2020

INVESTERING: € 1.170.607,07



### Nieuwbouwprojecten: in uitvoering

#### TIELTSESTEENWEG, EEKLO

12 koopappartementen

ARCHITECT: Beudts - De Pape

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: maart 2021

INVESTERING: € 2.042.890,85



#### SINT-BERNARDUS FASE II, BASSEVELDE

22 huurappartementen, 2 peuterklassen en een kinderopvang

ARCHITECT: AVA-partners

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: maart 2021

INVESTERING: € 3.426.888,66



#### GENTSESTEENWEG, EEKLO

Kantoorgebouw + loods en 5 huurappartementen

ARCHITECT: Volt-architecten

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: mei 2021

KANTOORGEBOUW + LOODS: € 2.275.658,29

HUURAPPARTEMENTEN: € 964.250,88



#### IJZERSTRAAT, EEKLO

9 koopwoningen

ARCHITECT: Tom Vanhee

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: mei 2021

INVESTERING: € 1.481.053,24



#### DE PASSAGE, WAARSCHOOT

21 huurappartementen, gemeenschapsvoorziening

ARCHITECT: R2-architecten

AANNEMER: ACH Bouw nv

OPLEVERING: oktober 2021

INVESTERING: € 3.883.692,68



### **ONDERDALE FASE I, URSEL**

15 huurappartementen (aanleunflats)

ARCHITECT: AIKO

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: juni 2022

INVESTERING: € 1.888.933,68



INVESTERING HUUR: € 2.483.760,33

INVESTERING KOOP: € 1.475.486,26



### **HILLESTRAAT, MALDEGEM**

9 huurwoningen

ARCHITECT: Lievens & De Craemer

Project in voorbereiding

INVESTERING: € 1.436.600



### **KLEITSTRAAT - RIJVERS FASE 2, ZOMERGEM**

8 huurwoningen en 11 koopwoningen

ARCHITECT: Jef Van Oevelen

AANNEMER: Bouwbedrijf Siemoens bv

OPLEVERING HUUR: juli 2022

OPLEVERING KOOP: mei 2022

INVESTERING HUUR: € 1.410.283,24

INVESTERING KOOP: € 1.915.593.83



### **DORPSSTRAAT, SINT LAUREINS**

3 of 4 huurappartementen

ARCHITECT: Hannelore De Coninck

Architect aangesteld



## **Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding**

### **SATERSTRAAT, URSEL**

6 koopwoningen en 6 huurwoningen

ARCHITECT: CH-architecten Aanbestedingsdossier is opgemaakt, wachten op wegenaanleg door Veneco

INVESTERING: € 1.579.703,69



### **BIZENKOUTER MASTERPLAN + FASE 1, EVERGEM**

± 112 woningen waarvan 25 woningen in fase 1

Dossier opgestart

### **ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE**

5 koopwoningen en 17 huurwoningen

Dossier in voorbereiding



### **AKKERSTRAAT, WAARSCHOOT**

15 huurwoningen en 9 koopwoningen

ARCHITECT: CH-architecten

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 09/03/21

### Renovatieprojecten: opgeleverd

---

#### **DE BETHUNESTRAAT - KLOOSTERSTRAAT - PRINSENGOEDDREEF, KNESSELARE**

Volledige renovatie van 25 huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: SIX bvba

OPLEVERING: maart 2020

INVESTERING: € 1.559.090,83



#### **TOVERHEKSSTRAAT 6, ASSENEDE**

Volledige renovatie van 1 OVD-huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: maart 2020

INVESTERING: € 33.472,58



#### **ABDIJSTRAAT 9 en 11, EEKLO**

Volledige renovatie van 2 OVD-huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: februari 2020

INVESTERING: € 70.799,50



#### **ANDRÉ CLAEYS PARK 16, ZOMERGEM**

Volledige renovatie van 1 OVD-huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: april 2020

INVESTERING: € 54.755,85



#### **MOLENPARK 39 en 41, ZOMERGEM**

Volledige renovatie van 2 OVD-huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: april 2020

INVESTERING: € 77.642,03



#### **DOORNSTRAAT 5 en 9, EEKLO**

Volledige renovatie van 2 huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: november 2020

INVESTERING: € 140.405,34



### **HEMELRIJKSTRAAT 81, KNESSELARE**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: september 2020

INVESTERING: € 47.132,16



### **POPULIERSTRAAT 21, ERTVELDE**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: januari 2020

INVESTERING: € 38.721,58



### **AVESCHOOT 105, LEMBEKE**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: november 2020

INVESTERING: € 75.473,15



### **Renovatieprojecten: in uitvoering**

#### **AKKERSTRAAT - VLINDERSTRAAT - HOEKJE, WAARSCHOOT**

Volledige renovatie van 12 huurwoningen (heraanbesteding)

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: SIX bvba

OPLEVERING: december 2021

INVESTERING: € 600.820,25



### **POPULIERSTRAAT 16, ERTVELDE**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: december 2020

INVESTERING: € 55.683,88



### **TREKWEG - LOUSBERG - BEKE, WAARSCHOOT**

Volledige renovatie van 17 huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: SIX bvba

OPLEVERING: juli 2021

INVESTERING: € 1.580.234,84



### **ZONNEPARK 18, 25, 26, 28 en 30, EEKLO**

Volledige renovatie van 5 OVD-huurwoningen

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: aannemer in vereffening

OPLEVERING: onbekend

INVESTERING: € 130.266,37



### **ABDIJSTRAAT 58, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: juni 2021

INVESTERING: € 46.995,27



### **DE BETHUNESTRAAT 19, KNESSELARE**

Volledige renovatie van 1 OVD-huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: aannemer in vereffening

OPLEVERING: onbekend

INVESTERING: € 36.846,38



### **Renovatieprojecten: in voorbereiding**

#### **ABDIJSTRAAT 8, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 59.486,13



### **ELZENSTRAAT 7, ERTVELDE**

Volledige renovatie van 1 OVD-huurwoning

ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: juni 2021

INVESTERING: € 46.995,27



#### **ABDIJSTRAAT 16, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 54.010,30





### **BREMSTRAAT 4, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 54.215,10



### **LARIKSSTRAAT 14, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 59.486,13



### **DOORNSTRAAT 2, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 58.904,67



### **VARENSLAAN 2, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Gunningsdossier ingediend

INVESTERING: € 53.659,35



### **LARIKSSTRAAT 9, EEKLO**

Volledige renovatie van 1 huurwoning

ONTWERPER: MBV

Dossier gepubliceerd ter aanbesteding, opening op 29/03/2021

INVESTERING: € 54.147,33



### **TUINWIJKLAAN, EEKLO**

Volledige renovatie 13 woningen

ONTWERPER: MBV

Heraanbesteding, opening 16/03/2021

INVESTERING: € 514.143,01



### Infrastructuurwerken: opgeleverd

### Infrastructuurwerken: in uitvoering

#### WILGENPARK FASE II, EEKLO

ONTWERP: Buro 4 D, studiebureau Lobelle

AANNEMER: Steenhaut

BETREFT:

- Wegen-, riolerings- en omgevingswerken
- Herinrichten van bestaande weginfrastructuur
- Uitbreiding openbare verlichting / distributienetten nutsmaatschappijen
- Samenwerking tussen VMSW, stad Eeklo en MBV

INVESTERING: € 924.677,40 waarvan € 73.267,92 ten laste van MBV



#### AKKERSTRAAT, WAARSCHOOT

ONTWERP: Studiebureau BVP

AANNEMER: Ondernemingen Coppens

BETREFT:

- Wegen-, riolerings- en omgevingswerken
- Aanleg nieuwe wegenis, wadi en groenzone
- Uitbreiding openbare verlichting / distributienetten nutsmaatschappijen

INVESTERING: € 357.680,96 waarvan €177.151,83 ten laste van MBV



### Infrastructuurwerken: in voorbereiding

#### DE PASSAGE, WAARSCHOOT

Park en doorsteek voor zwakke weggebruikers

ONTWERP: Studiebureau Goegebeur

AANNEMER: Ondernemingen Coppens

BETREFT:

- Riolerings- en omgevingswerken
- Aanpassen van bestaande weginfrastructuur
- Uitbreiding openbare verlichting / distributienetten nutsmaatschappijen
- Doorsteek voor zwakke weggebruikers van de Hugo Verriestlaan naar de Patronagiestraat
- Aanleggen van een parkje met wadi

INVESTERING: € 201.718,14 waarvan € 31.220,40 ten laste van MBV



#### SINT-BERNARDUS FASE II, BASSEVELDE

25 huurappartementen

ONTWERP: Studiebureau BVP

AANNEMER: Nog aan te besteden

BETREFT:

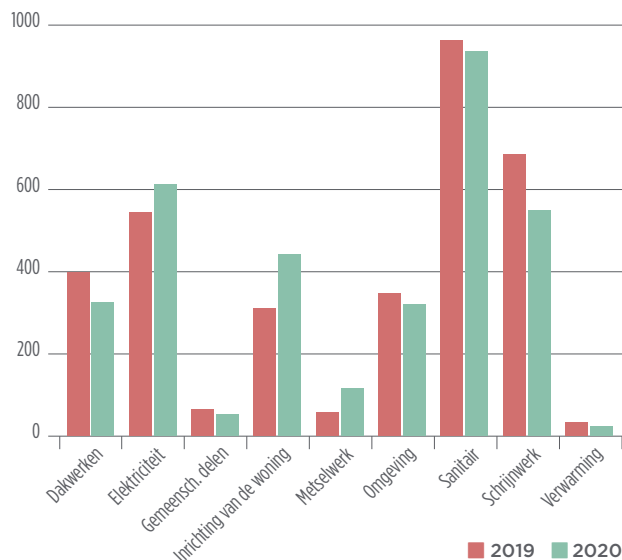
- Wegen-, riolerings- en omgevingswerken
- Aanleg nieuwe wegenis, parking en een plein



## 1. OVERZICHT UREN ONDERHOUDSDIENST

### Onderhoud & Herstelling

Er werden **3382** nieuwe werkopdrachten aangemaakt waarvan 3333 werden afgewerkt.



\* voor verwarming werd een raamcontract afgesloten (zie punt 6)

### Vaststelling kostprijs per gepresteerd uur

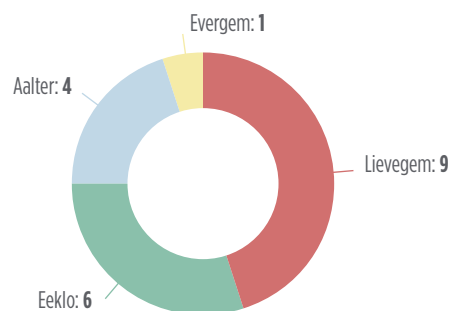
Voor de berekening van de kostprijs wordt één administratief medewerker van de dienst patrimoniumbeheer voor 75 % meegerekend.

· Personeelskost (incl. 75% adm.)	€ 346.669,83
· Gereedschappen	€ 4.804,13
· Wagenpark	€ 25.900,77
· Huisvesting	€ 9.004,24
	<b>€ 386.378,97</b>
<b>Gepresteerde uren</b>	<b>10.752</b>
<b>Prijs per uur</b>	<b>€ 35,94</b>
	(2019 → € 36,28)

## 2. DEELSANERINGEN UITGEVOERD DOOR EIGEN PERSONEEL

### Vernieuwen Badkamers

Er werden in totaal **20 badkamers** vernieuwd binnen het volledige patrimonium. De uitvoering hiervan gebeurde grotendeels door eigen personeel.



### BADKAMER PRIESTERAGELAAN TOESTAND VÓÛR RENOVATIE

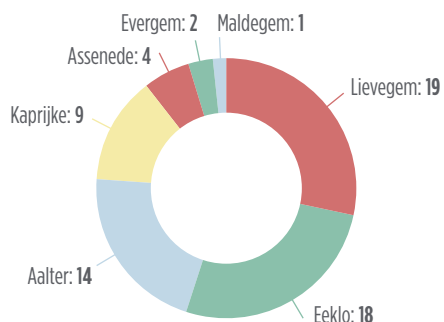


### TOESTAND NA RENOVATIE



## Vernieuwen Zekeringkasten

Er werden in totaal **67 zekeringkasten** vernieuwd binnen het volledig patrimonium.



TOESTAND VÒÒR  
RENOVATIE



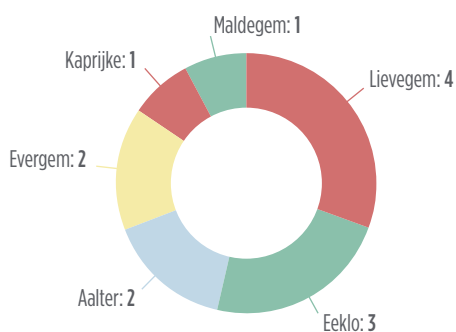
TOESTAND NA  
RENOVATIE



## 3. DEELSANERINGEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

### Vernieuwen Keukens

Er werden in totaal **13 keukens** vernieuwd binnen het patrimonium. Deze keukens werden geleverd en geplaatst volgens raamovereenkomst: uitvoering binnenschrijnwerk.



## KEUKEN AZALEASTRAAT

TOESTAND VÒÒR RENOVATIE



TOESTAND NA RENOVATIE



## Dakwerken

### AFGEWERKT:

- Vervangen van regenwaterafvoeren bij 32 woningen in de Tuinwijklaan en Brugsesteenweg te 9900 Eeklo.
- Renovatie van bitumineuze dakbedekking met elastomeerbitumen SBS bij 4 woningen in De Béthunestraat te 9910 Aalter.
- Renovatie van bitumineuze dakbedekking met elastomeerbitumen SBS bij 8 woningen in De Vijf Eiken te 9930 Lievegem.

### IN UITVOERING:

- Vernieuwen van daken van 63 woningen gelegen in de Boomwijk te 9940 Evergem.
- Vernieuwen van de dakbedekking van 31 woningen gelegen in De Béthunestraat, Prinsengoeddreef en Kloosterstraat te 9910 Aalter.
- Vernieuwen van de dakbedekking van 53 woningen gelegen in de Pieter Ecrivissestraat, Albrecht Rodenbachstraat, Spoorwegstraat en Lekestraat te 9900 Eeklo.
- Vernieuwen van dakbedekking van 14 woningen gelegen in de Zoutweg F3 te 9950 Lievegem.
- Vernieuwen van platte daken van garages in de Kroonstraat te 9940 Ertvelde.

## DAKEN ZOUTWEG

TOESTAND VÒÒR RENOVATIE



TOESTAND NA RENOVATIE



## Omgevingswerken bij de woning

### AFGEWERKT:

- Vernieuwen van opritten, terrassen en paden bij 25 woningen in de Ter Pietestraat en Waterdijkstraat te 9961 Assenede.
- Vernieuwen van opritten, terrassen en paden van 30 woningen gelegen in Oostmoer F2 te 9950 Lievegem.

### IN UITVOERING:

- Vernieuwen van opritten, terrassen en paden van 65 woningen gelegen in Oostmoer F1 te 9950 Lievegem.

## TERRAS OOSTMOER F2

TOESTAND VÒÒR RENOVATIE



TOESTAND NA RENOVATIE:



## Vernieuwen Verwarming

### AFGEWERKT:

- Vervangen van 12 cv-ketels te Hemelrijkstraat, 9910 Aalter.
- Verwijderen van 54 bovengrondse stookolietanks te Brugsesteenweg, Lariksstraat, Abdijstraat, Doornstraat, Bremstraat, Varenslaan en Schipdonkstraat, 9900 Eeklo.
- Vervangen van 41 CV-ketels op diverse plaatsen in het patrimonium onder het raamcontract: reparaties, vervangingen en onderhoud op de centrale verwarming.

### IN UITVOERING:

- Het installeren van CV op aardgas in 20 woningen gelegen in de Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te 9940 Evergem.

### OVERZICHT GEPLAATSTE KETELS OP GAS:

- 20 cv-ketels in Aalter
- 7 cv-ketels in Assenede
- 17 cv-ketels in Eeklo
- 3 cv-ketels in Evergem
- 1 cv-ketel in Kaprijke
- 3 cv-ketels in Lievegem
- 2 cv-ketels in Maldegem

## POLYDOOR LIPPENSLAAN

TOESTAND VÒÒR  
RENOVATIE

(niet condenserende  
gas-vloerketel HR+):



TOESTAND NA  
RENOVATIE

(condenserende gas-  
wandketel HRTop):



## 4. KLEINERE WERKEN

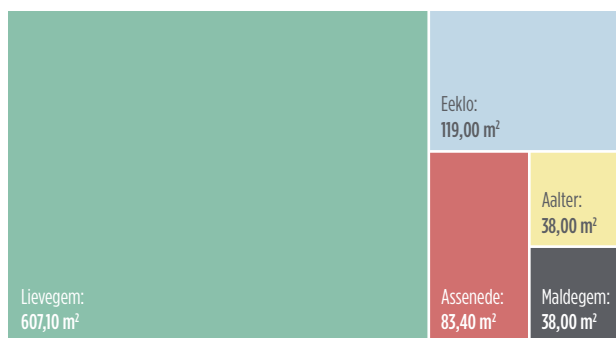
### Kleinere werken uitgevoerd door EIGEN PERSONEEL

- Er werden in totaal **40 brievenbussen** vervangen.

### Kleinere werken uitgevoerd door DERDEN

- Er werd in totaal **885,50 m<sup>2</sup> vinyl** gelegd binnen het patrimonium volgens raamovereenkomst: leveren en plaatsen van soepele bekleding.

#### OPPERVLAKTE VINYL VLOERBEKLEDING GEPLAATST



## 5. GROENONDERHOUD

Het groenonderhoud wordt zowel door eigen personeel als door derden, onder de vorm van een raamcontract uitgevoerd. Het onderhoud betreft volgende terreinen:

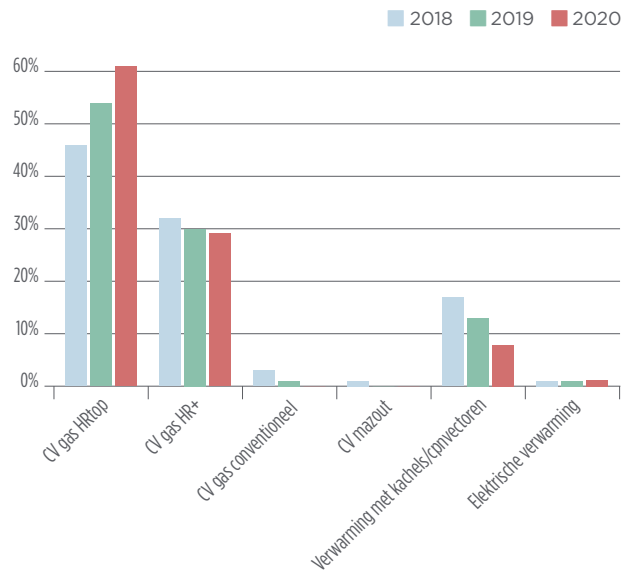
- Braakliggende gronden (distelbestrijding e.d.)
- Tuinen van leegstaande woningen die zullen gerenoveerd worden
- Bepaalde groenzones van het patrimonium die niet behoren tot het privé domein van de huurder en (nog) niet werden overgedragen aan de gemeente. (oa. gemeenschappelijke zones rond de bejaardenwoningen).

## 6. VERWARMING

Het onderhoud van de ketels vindt plaats door een externe firma, onder de vorm van een raamcontract. De huurders dienen rechtstreeks contact op te nemen met de uitvoerende firma.

Oude, energieverblindende ketels/verwarmingssystemen, worden systematisch vervangen door nieuwe condensatieketels (zie deelsaneringen uitgevoerd door derden).

Hieronder een actueel overzicht van de bestaande types verwarmingssystemen binnen het volledige patrimonium:



In 2020 werden in totaal 862 interventies gedaan door de externe firma.

## 7. AFGESLOTEN CONTRACTEN

### Onderhoudscontracten

Er werden in 2020 geen nieuwe onderhoudscontracten afgesloten.

### Leveringscontracten

Er werd op 01/04/2020 een leveringscontract afgesloten voor een periode van 4 jaar voor het leveren van vloer- en muurtegels op afroep.

### Raamovereenkomsten

Er werden in 2020 geen nieuwe raamovereenkomsten afgesloten.

# KLACHTENBEHEER

## Cijfergegevens

	AANTAL
Totaal aantal klachten:	25
Aantal ontvankelijke klachten:	25
Aantal (deels) gegronde klachten:	25
Aantal (deels) opgeloste klachten:	21

AARD VAN DE KLACHTEN	AANTAL
Huurprijs	0
Technische klachten	0
Domiciliefraude	2
Burentwist	21
Kandidaat-huurders	1
Werking MBV	1

## Klachtenbeleid

Klachtmeldingen zijn heel uiteenlopend. Het gaat om lawaaioverlast, vervuiling van zowel de woning als van de tuin, pesterijen en overlast van dieren. De meeste klachten werden aangepakt door telefonische contacten of huisbezoeken. We merken dat we bij de klachten het meeste resultaat boeken door een persoonlijke benadering.

Sinds 2014 is er met de politiezone Meetjesland een duidelijke procedure omtrent domiciliefraude.

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

Art. 164 bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Art. 661, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001.

Gelet op het artikel 1 van de vennootschap en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 7 januari 2013 onder nummer 13010598 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2019 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.





*Saterstraat, Ursel (Aalter)*



# JAARREKENINGEN



## VERGELIJKING BALANS 31.12.2020 EN 31.12.2019

	ACTIVA	PERC. TOV BALANSTOT.	2020	2019	VERSCHIL
20/28	<b>VASTE ACTIVA</b>	85,76	122.986.729,33	115.149.186,63	7.837.542,70
20	Oprichtingskosten	0	0,00	0,00	0,00
21	Immateriële vaste activa	0,01	11.321,52	14.520,00	-3.198,48
22/27	Materiële vaste activa	85,75	122.974.407,81	115.134.666,63	7.839.741,18
22	Terreinen en gebouwen	78,53	112.620.914,98	108.917.430,07	3.703.484,91
23	Installaties, machines en uitrusting	0	30,14	955,69	-925,55
24	Meubilair en rollend materieel	0,05	67.690,30	80.698,40	-13.008,10
25	Leasing en soortgelijke rechten	0	0,00	0,00	0,00
26	Andere materiële vaste activa	0	89,00	89,00	0,00
27	Vaste activa in aanbouw	7,17	10.285.683,39	6.135.493,47	4.150.189,92
					0,00
28	Financiële vaste activa	0	1.000,00	0,00	1.000,00
282/0	Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	1.000,00	0,00	1.000,00
	2. Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	0	1.000,00	0,00	1.000,00
29/58	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	14,24	20.418.293,36	19.464.032,08	954.261,28
29	Vorderingen op meer dan één jaar	0	0,00	0,00	0,00
290	Handelsvorderingen	0	0,00	0,00	0,00
291	Overige vorderingen	0	0,00	0,00	0,00
3	Voorraden en bestellingen in uitvoering	3,26	4.680.403,69	3.878.305,04	802.098,65
30/36	Voorraden	3,26	4.680.403,69	3.878.305,04	802.098,65
30/31	Grond- en hulpstoffen	0,12	178.632,48	171.100,55	7.531,93
35	Onroerende goederen bestemd voor verkoop	3,14	4.501.771,21	3.707.204,49	794.566,72
40/41	Vorderingen op ten hoogste één jaar	0,13	189.342,34	8.212.102,46	-8.022.760,12
40	Handelsvorderingen	0,06	85.302,25	8.031.737,97	-7.946.435,72
41	Overige vorderingen	0,07	104.040,09	180.364,49	-76.324,40
50/53	Geldbeleggingen	5,61	8.046.167,63	0,00	8.046.167,63
51/53	Overige beleggingen	5,61	8.046.167,63	0,00	8.046.167,63
54/58	Liquide middelen	4,83	6.928.090,93	6.934.778,57	-6.687,64
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	0,4	574.288,77	438.846,01	135.442,76
20/58	<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	100	<b>143.405.022,69</b>	<b>134.613.218,71</b>	<b>8.791.803,98</b>

	PASSIVA	PERC. TOV BALANSTOT.	2020	2019	VERSCHIL
10/15	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	27,52	39.468.808,43	37.385.407,33	2.083.401,10
10	Kapitaal	0,01	8.109,88	8.109,88	0,00
100	Geplaatst kapitaal	0,02	24.575,00	24.575,00	0,00
101	Niet-opgevraagd kapitaal (-)	-0,01	-16.465,12	-16.465,12	0,00
12	Herwaarderingsmeerwaarden	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Reserves	22,04	31.601.677,50	29.864.555,25	1.737.122,25
130	Wettelijke reserve	0,00	4.577,51	4.577,51	0,00
131	Onbeschikbare reserves	16,68	23.914.438,39	22.177.316,14	1.737.122,25
1311	Andere onbeschikbare reserves	16,68	23.914.438,39	22.177.316,14	1.737.122,25
132	Belastingvrije reserves	5,36	7.682.661,60	7.682.661,60	0,00
141	Overgedragen verlies (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	5,48	7.859.021,05	7.512.742,20	346.278,85
16	<b>VOORZ. EN UITGES. BELASTINGEN</b>	4,99	7.161.882,66	7.416.670,08	-254.787,42
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	4,73	6.782.195,06	7.057.234,00	-275.038,94
160	Voorz. voor pensioenen & soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00	0,00	0,00
161	Voorzieningen voor belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
162	Voorz. grote herstellingen en onderhoudswerken	1,51	2.162.582,88	2.437.898,88	-275.316,00
163/5	Voorzieningen voor overige risico's en kosten	3,22	4.619.612,18	4.619.335,12	277,06
168	Uitgestelde belastingen	0,26	379.687,60	359.436,08	20.251,52
17/49	<b>SCHULDEN</b>	67,48	96.774.331,60	89.811.141,30	6.963.190,30
17	Schulden op meer dan één jaar	63,06	90.430.007,56	84.101.236,30	6.328.771,26
170/4	Financiële schulden	62,18	89.173.302,60	82.908.047,03	6.265.255,57
172	Leasingschulden en soortgelijke	0,00	0,00	0,00	0,00
173	Kredietinstellingen	62,18	89.173.302,60	82.908.047,03	6.265.255,57
174	Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
178/9	Overige schulden	0,88	1.256.704,96	1.193.189,27	63.515,69
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	3,76	5.390.602,42	4.740.778,99	649.823,43
42	Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar verv.	1,74	2.491.541,68	2.336.647,52	154.894,16
43	Financiële schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
430/8	Kredietinstellingen	0,00	0,00	0,00	0,00
439	Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
44	Handelsschulden	1,29	1.844.949,81	1.365.665,41	479.284,40
440/4	Leveranciers	1,29	1.844.949,81	1.365.665,41	479.284,40
45	Schulden m.b.t. belast., bezoldig. en sociale lasten	0,42	598.627,31	542.160,72	56.466,59
450/3	Belastingen	0,32	454.307,33	413.228,58	41.078,75
454/9	Bezoldigingen en sociale lasten	0,10	144.319,98	128.932,14	15.387,84
47/48	Overige schulden	0,32	455.483,62	496.305,34	-40.821,72
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	0,67	953.721,62	969.126,01	-15.404,39
10/49	<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	100	<b>143.405.022,69</b>	<b>134.613.218,71</b>	<b>8.791.803,98</b>

## VERGELIJKING RESULTATENREKENING 31.12.2020 EN 31.12.2019

	KOSTEN	PERC. TOV TOT. KOSTEN	2020	2019	VERSCHIL
60/66A	<b>Bedrijfskosten</b>	65,21	7.147.734,47	8.497.537,20	-1.349.802,73
60	Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	14,67	1.607.802,61	2.703.489,13	-1.095.686,52
600/8	Inkopen	7,35	805.703,96	1.427.796,21	-622.092,25
609	Voorraadwijzigingen	7,32	802.098,65	1.275.692,92	-473.594,27
61	Diensten en diverse goederen	11,03	1.208.854,68	1.395.254,67	-186.399,99
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9,69	1.061.729,20	1.100.721,17	-38.991,97
630	Afschr. en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	27,31	2.993.974,04	2.880.371,45	113.602,59
631/4	Waardeverm. voorraden en handelsvorderingen	-0,04	-4.772,80	6.294,76	-11.067,56
635/7	Voorzieningen voor risico's en kosten	-2,51	-275.038,94	-114.205,10	-160.833,84
640/8	Andere bedrijfskosten	5,05	553.293,87	495.399,17	57.894,70
66A	Niet-recurrente bedrijfskosten	0,02	1.891,81	30.211,95	-28.320,14
65	<b>Financiële kosten</b>	18,23	1.997.848,93	2.142.405,77	-144.556,84
650	Kosten van schulden	18,21	1.996.203,71	2.140.792,22	-144.588,51
651	Waardeverm. op vlottende activa (Toevoeg.+, terugnem. -)	0,00	0,00	0,00	0,00
652/9	Andere financiële kosten	0,02	1.645,22	1.613,55	31,67
680	<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
670/3	<b>Belastingen</b>	0,72	79.041,18	89.301,32	-10.260,14
	<b>Winst van het boekjaar</b>	15,85	1.737.122,25	1.576.502,84	160.619,41
60/67	<b>TOTAAL RUBRIEKEN 60 TOT 67</b>	100,00	<b>10.961.746,83</b>	<b>12.305.747,13</b>	<b>-1.344.000,30</b>
692	<b>Te bestemmen winst</b>		<b>1.737.122,25</b>	<b>1.576.502,84</b>	<b>160.619,41</b>

	OPBRENGSTEN	"PERC. TOV TOT. OPBR."	2020	2019	VERSCHIL
70/76A	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	95,15	10.429.803,85	11.769.017,64	-1.339.213,79
70	Omzet	82,57	9.051.457,25	10.231.938,56	-1.180.481,31
71	Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
72	Geproduceerde vaste activa	0,07	7.458,30	0,00	7.458,30
74	Andere bedrijfsopbrengsten	12,50	1.370.445,95	1.401.738,81	-31.292,86
76A	Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	0,00	442,35	135.340,27	-134.897,92
75	<b>Financiële opbrengsten</b>	4,70	514.978,03	526.349,42	-11.371,39
751	Opbrengsten uit vlottende activa	0,06	6.106,12	3.319,73	2.786,39
752/9	Andere financiële opbrengsten	4,64	508.871,91	523.029,69	-14.157,78
77	<b>Regul. van belast. &amp; terugn. van voorz. voor bel.</b>	0,05	5.686,58	0,00	5.686,58
780	<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>	0,10	11.278,37	10.380,07	898,30
67/70	<b>Verlies van het boekjaar</b>		0,00	0,00	0,00
<b>70/77</b>	<b>TOTAAL RUBRIEKEN 70 TOT 77</b>	<b>100,00</b>	<b>10.961.746,83</b>	<b>12.305.747,13</b>	<b>-1.344.000,30</b>
68/70	Te verwerken verlies van het boekjaar				



Biezenkouter, Ertvelde (Evergem)





*Madeliefjesstraat, Kaprijke*

**Meetjeslandse Bouwmaatschappij  
voor Volkswoningen**

Stationsstraat 58  
9900 Eeklo  
09 376 90 40  
info@mbvsw.be  
www.mbv-sociaalwonen.be