



ACTIVITEITEN VERSLAG **2021**

Meetjeslandse
Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen



↑ Kleine Zuidstraat, Kaprijke

**Meetjeslandse Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen**

Gentsesteenweg 46

9900 Eeklo

09 432 20 00

info@mbvsw.be

www.mbv-sociaalwonen.be

Voorwoord	5	Activiteitenverslag over dienstjaar 2021: dienstverlening en staf	30
<hr/>			
MBV in één oogopslag	7	Verkoopfacturen	30
<hr/>			
Algemene informatie over het dienstjaar 2021	8	Loketbezoeken	30
Verslag gewone algemene vergadering van 20.05.2021	8	MBV in de pers	31
Samenstelling Raad van Bestuur op 31.12.2021	10	<hr/>	
Aandeelhouders op 31.12.2021	11	Activiteitenverslag over het dienstjaar 2021: patrimonium	32
Personeel op 31.12.2021	13	Nieuwbouwprojecten	32
Samenstelling patrimonium op 31.12.2021	14	1. Nieuwbouwprojecten: opgeleverd	32
1. Gebouwen	14	2. Nieuwbouwprojecten: in uitvoering	33
2. Gronden	15	3. Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding	34
<hr/>			
Activiteitenverslag over het dienstjaar 2021: verhuring	16	Renovatieprojecten	35
Huurprijsberekening op 01.01.2021	16	1. Renovatieprojecten: opgeleverd	35
Overzicht huurprijsberekening	19	2. Renovatieprojecten: in uitvoering	35
Huurachterstallen	20	3. Renovatieprojecten: in voorbereiding	37
Sociaal beheer	21	Infrastructuurwerken	38
Kandidaat-huurders	23	1. Infrastructuurwerken: opgeleverd	38
Nieuwe huurcontracten	26	2. Infrastructuurwerken: in uitvoering	38
Woningen in beheer	28	3. Infrastructuurwerken: in voorbereiding	39
Bewonersparticipatie	28	Beheer patrimonium	40
<hr/>			
Activiteitenverslag over dienstjaar 2021: koopwoningen en leningen	30	1. Overzicht uren werkmannen	40
Kandidaat-kopers	30	2. Deelsaneringen uitgevoerd via aanbesteding	41
Verkoop sociale koopwoningen	30	3. Deelsaneringen uitgevoerd via raamcontract	41
Sociale leningen	30	4. Overzicht evolutie verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium	41
<hr/>			
		5. Afgesloten contracten in 2021	41
		6. Deelsaneringen in voorbereiding voor 2022	42
		<hr/>	
		Klachtenbeheer	42
		Cijfergegevens	42
		Klachtenbeleid 2021	42
		Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	42
		<hr/>	
		Jaarrekening	43



**WERKGEBIED MEETJESLANDSE
BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN**

Waar 2020 de geschiedenis inging als het jaar waarin COVID 19 de wereld een tijd deed stilvallen, dan zullen we ons 2021 misschien herinneren als het jaar van de gewenning aan deze uitzonderlijke toestand, de consolidatie. Ondanks de vele beperkende maatregelen moest de samenleving zich herpakken en vooral niet ter plaatse blijven trappelen.

Ook voor MBV was 2021 geenszins een jaar van stilstand: door de vele nieuwe uitdagingen was de recuperatietijd bijzonder kort.

In de lente werd nog volop gewerkt aan het aanleveren van gegevens aan de visitatiecommissie, een panel van experts dat voor Wonen-Vlaanderen een periodieke doorlichting doet van de actoren die op het gebied van sociale huisvesting actief zijn. Deze audit gaat verder dan een financiële doorlichting en gaat veel dieper in op de werkprocedures van de maatschappij, de communicatie met en inspraak van de huurders, de contacten met de gemeenten en OCMW's en de stakeholders in het werkgebied. Dergelijke audit vraagt veel voorbereidend werk van onze medewerkers, maar levert nadien een schat aan werkbaar materiaal waarmee we samen aan de slag kunnen gaan om onze organisatie nog beter te maken. Het definitieve rapport werd pas begin 2022 gepubliceerd en is dus voer voor bespreking in het volgende werkjaar, maar ik kan u nu reeds met gepaste trots verklappen dat u de felicitatiebrief van onze voogdijminister Matthias Diependaele op een prominente plaats op onze website kunt terugvinden. De visitatie is afgerond met een minimaal aantal werkpunten en opmerkingen: MBV is klaar om het toekomstige woonbeleid op een deskundige manier mee vorm te geven!

Daarmee kom ik naadloos bij het tweede "hot item" van 2021 terecht: de vorming van woonmaatschappijen tegen 2023.

De gemeenten Sint-Laureins, Assenede, Zelzate, Evergem, Kaprijke, Maldegem en de stad Eeklo beslisten om samen in zee te gaan en één woonactor voor het werk- gebied te vormen.

Voor wie nog niet volledig mee is in het verhaal: de Vlaamse regering wil het landschap van de sociale huisvesting herstructureren en dichter bij de plaatselijke openbare besturen brengen waardoor een woonbeleid op maat van de eigen inwoners beter gerealiseerd kan worden. Voor ons werkgebied, het Meetjesland, is de kogel door de kerk. De gemeenten Sint-Laureins, Assenede, Zelzate, Evergem, Kaprijke, Maldegem en de stad Eeklo beslisten om samen in zee te gaan en één woonactor voor het werkgebied te vormen. Ondertussen is het werkgebied decretaal verankerd. Het kreeg de naam Gent-Meetjesland mee en zal 2750 woningen beheren. Er moet echter nog een berg werk verzet worden vooraleer we samen met SVK Meetjesland aan de wieg van de nieuwe woonmaatschappij zullen staan op 1 januari 2023. De keuze van het werkgebied waarin momenteel 3 huisvestingsmaatschappijen actief zijn impliceert een fusie met CVBA Wonen Zelzate én een overdracht van woningen met Volkshaard uit Gent.

Ondertussen blijft onze "normale" werking verder draaien. De cijfers hierover kan u verder in dit jaarverslag lezen. Een woord van dank aan al onze medewerkers is hier opnieuw zeker op zijn plaats!

De algemene vergadering kan dit jaar in ons nieuw hoofdkantoor doorgaan. Onze diensten hebben eind maart 2022 hun intrek genomen in hun nieuwe onderkomen. Een opendeur voor aandeelhouders, bestuurders, huurders en het grote publiek is voorzien in september van dit jaar.

2021 was dus opnieuw een mijlpaal in de al rijke geschiedenis van onze maatschappij en ik durf nu al te stellen dat de vooruitzichten voor 2022 in dezelfde richting zullen gaan!

Frank Sierens
voorzitter

MBV IN ÉÉN OOGOPSLAG

24 medewerkers:
1 directeur
8 arbeiders
2 poetsvrouwen
13 bedienden

4 leden
directiecomité

13 leden
raad van bestuur

60
vennoten



Te betalen huur:
€ 7.822.575,12

Leningen:
€ 215.000,00

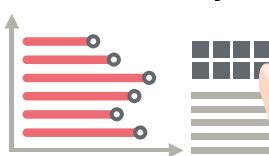
Winst:
€ 1.424.688,51

Omzet:
€ 7.523.046,59

270
verkoopfacturen

4.002
aankoopfacturen

Financiële cijfers



1.847 huurwoningen:

385 appartementen

1.462 woningen

431 garages

1.794 kandidaat-huurders

111 nieuwe huurcontracten

Verkoop:

1 sociale lening

121 kandidaat-kopers

Gemiddelde
huurprijs:
€ 349,55



Projecten renovatie:

11 in uitvoering

2 opgeleverd

Projecten nieuwbouw:

4 in uitvoering

4 opgeleverd

Infrastructuurwerken:

2 in uitvoering

Werkopdrachten
patrimonium:
3.469

VERSLAG GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 20/05/2021

- 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 20 mei 2021 te 19.30 uur is via Teams bijegekomen 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 "digitaal op afstand" wordt voorzien in de Covid-19 wet van 20 december 2020.

De informatie omtrent het boekjaar 2020 werd maximaal schriftelijk bezorgd. 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.

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 en de aanwezigheidslijst van de teamsvergadering zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal.

Na telling van het aantal aandelen van de aanwezige leden komt men tot de som van 6712 aandelen ingediend via een stemformulier, volmacht met steminstructies en aanwezig via Teams 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 3.05.2021.
- 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 2020 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.

2. De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans op 31.12.2020 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van € 1.737.122,25 wordt toegevoegd aan de reserves.
3. Er wordt kennis genomen van 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 2020.
4. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de bestuurders voor de periode 01.01.2020 t.e.m. 31.12.2020.
5. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de commissaris-revisor voor de periode 01.01.2020 t.e.m. 31.12.2020.
6. In uitvoering van het Ministerieel Besluit van 16 mei 2014, betreffende de interne beheersaspecten van huisvestingsmaatschappijen, wordt beslist om:
 - vanaf 1 januari 2021 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.
7. De algemene vergadering gaat akkoord dat de sociale balans opgenomen wordt als onderdeel van de neergelegde jaarrekening bij de Nationale Bank.
8. Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van mevr. Christine Claeys, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Lievegem die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt mevr. Christine Claeys voor een statutaire termijn van 6 jaar eindigend op de algemene vergadering van 2027.
9. Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van dhr. Antoon Devaere, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Evergem die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt dhr. Antoon Devaere voor een statutaire termijn van 6 jaar eindigend op de algemene vergadering van 2027.
10. Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van dhr. Luc De Meyer, bestuurder voorbehouden aan de gemeente Aalter die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt dhr. Luc De Meyer voor een statutaire termijn van 6 jaar eindigend op de algemene vergadering van 2027.
11. Ingevolge artikel 15 van de statuten vervalt bij de algemene vergadering het mandaat van mevr. Martine Coppejans, bestuurder voorbehouden aan de particulieren die uittredend en herverkiesbaar is. De algemene vergadering benoemt mevr. Martine Coppejans voor een statutaire termijn van 6 jaar eindigend op de algemene vergadering van 2027.
12. Er wordt aan de algemene vergadering meegedeeld dat de 6 aandelen van mevr. Carine Coppenberghe zijn overgedragen naar dhr. Kris Mattheeuws. Dit werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 20 mei 2021.
13. Er wordt aan de algemene vergadering meegedeeld dat de 150 aandelen van dhr. Livin Delcourt zijn overgedragen aan dhr. Christophe De Waele, op voordracht van de twee vennoten de Liberale Sociale Werken en dhr. Roni De Waele. Dit werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 20 mei 2021.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR



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

TRENSON Christine Landelijke Gilde 2025
HUGAERT Patrick Gemeente Kaprijke 2025
VAN DEN BUSSCHE Marleen Gemeente Maldegem 2025
(tot 2.12.2021)
VERSLUYS Hilde Gemeente Maldegem 2025
(vanaf 2.12.2021)
VAN LAECKE Filip Provincie Oost-Vlaanderen 2023
BUYSSE Dominique Gemeente Assenede 2023
LAMPAERT Luc Privaat 2023
D'HAESELEER Bob Stad Eeklo 2021
(tot 1.07.2021)
DE SCHEPPER Christiaan Stad Eeklo 2021
(vanaf 1.07.2021)
DE MEYER Luc Gemeente Aalter 2021
COPPEJANS Martine Privaat 2021

Toezichthouder

RWO-Inspectie Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel

Directeur

VERWILST Isabelle

AANDEELHOUDERS OP 31.12.2021

Onderstaande tabel weerspiegelt de wijzigingen in de aandelen. De financiële stortingen gebeurden doorheen het jaar 2021.

OUDE AANDEELHOUDER	NIEUWE AANDEELHOUDER	AANTAL AANDELEN	STATUTEN
Jeroom Van Doorne	Ronny De Vuyst *	11	Akkoord raad van bestuur 23/04/2020
Willy Teerlinck	Michael Immesoete *	11	Akkoord raad van bestuur 23/04/2020
De Fundering	Vzw Katholieke Werkmanskring *	31	Akkoord raad van bestuur 23/04/2020
Frank Sierens	Vzw Katholieke Werkmanskring *	200	Akkoord raad van bestuur 23/04/2020
Livin Delcourt	Christophe De Waele	150	Akkoord raad van bestuur 20/05/2021
Carine Van Coppenberghe	Kris Mattheeuws*	6	Akkoord raad van bestuur 20/05/2021

* reeds bestaande aandeelhouder

	NR.	ERV.	LEDENBOEK + NAAM	AANTAL AANDELEN	INGETEKENDE	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	294	735,00	242,55	492,45
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 Aalter	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	71	Gemeente Evergem	150	375,00	123,75	251,25
27	74	O.C.M.W. Evergem	547	1.367,50	451,28	916,22
28	76	Notaris Vandermander Rudy	31	77,50	25,58	51,92
29	77	NV De Jaegher	63	157,50	51,98	105,52
30	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
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	33	82,50	27,23	55,27
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	24	60,00	19,8	40,20
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
54	106	De heer Lampaert Luc	47	117,50	38,78	78,72
55	108	De Vuyst Ronny	22	55,00	18,15	36,84
56	109	De heer Mattheeuws Kris	17	42,50	14,03	28,47
57	110	De heer Van Daele Mik	11	27,50	9,08	18,42
58	111	De heer Van Kerrebroeck Wilfried	25	62,50	20,63	41,87
59	112	Graaf d'Alcantara Gonzague	80	200,00	66,00	134,00
60	113	De Waele Christophe	150	375,00	123,75	251,25
TOTAAL			9.830	24.575,00	8.109,88	16.465,12

1. Arbeiders

SCHOONMAAKSTERS

- **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 D'Hondt** (in dienst: 07.04.2015)
- **Nick Vermassen** (in dienst: 22.06.2015)
- **Chris Van De Voorde** (in dienst: 1.10.2019)

2. Bedienden

- **Veerle de Sloover**: huuradministratie (in dienst: 01.09.1996)
- **Isabelle Verwilt**: directeur (in dienst: 01.04.2003)
- **Vanessa De Letter**: boekhouding – administratie – koopwoningen (in dienst: 02.11.2006)
- **Lynne Wright**: kandidaat huurders (in dienst: 01.12.2008)
- **Tim Van Driessche**: sociaal beheer (in dienst: 01.11.2011 – uit dienst: 19.03.2021)

- **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 – aankoop – coördinatie arbeiders (in dienst: 01.02.2016)
- **Wim Van Puyvelde**: werfcontrole – plaatsbeschrijving (in dienst: 25.03.2019)
- **Astrid Willems**: boekhouding – administratie (in dienst: 15.07.2020)
- **Joachim Brussee**: administratie - aanbestedingen (in dienst: 28.09.2020)
- **Tineke Rollier**: sociaal beheer (in dienst: 1.04.2021)
- **Jana Van den Broeck**: onthaal – communicatie (in dienst: 19.04.2021)

Stagiairs

- **Danail Donchev**: 5e jaar kantoor

Student

- **Acke Leylani**

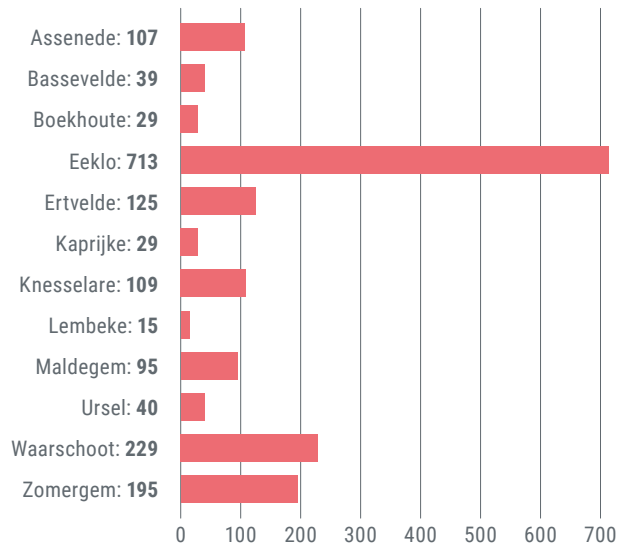


SAMENSTELLING PATRIMONIUM OP 31.12.2021

1. Gebouwen

HUURWONINGEN

Verhuurde eenheden binnen het sociaal stelsel:
1.725 wooneenheden op 31.12.2021



INGEBRUIKNAME NIEUWE PROJECTEN

In 2021 werden **twee nieuwe projecten** (24 appartementen te Bassevelde en 21 appartementen + 1 gemeenschapsvoorziening te Lievegem [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 één-gezinswoningen). Deze garages worden voornamelijk verhuurd aan gezinnen die ook een woning huren van MBV. Het betreft in totaal 413 garages, 4 dubbele garages en 14 halve garages. Daarnaast hebben wij 30 carports, 20 parkeergelegenheden, 5 bergingen voor bromfietsen en 1 berging voor een scootmobiel.

ANDERE GEBOUWEN

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

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
TOTAAL	31	47

LEEGSTAND 2021

LEEGSTAND	< 12 MAANDEN	> 12 MAANDEN
Eeklo	14	33
Waarschoot	13	17
Knesselare	6	3
Ursel	1	0
Maldegem	1	0
Ertvelde	8	5
Assenede	2	0
Boekhoute/Bassevelde	0	0
Kaprijke	0	0
Lembeke	0	1
Zomergem	8	2
TOTAAL	53	61

Eind 2021 stonden 114 wooneenheden leeg in afwachting van een sanering of wederverhuring. Er werd 1 woning verhuurd buiten het sociaal huurstelsel in de loop van 2021.

VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN IN 2021

- Korteboeken 88, Zomergem: woning met 2 slaapkamers
- Zoutweg 90 + 92, Waarschoot: woningen met 3 slaapkamers
- Lijnendraaierstraat 6, Eeklo: woning met 3 slaapkamers

AANKOOP SOCIALE HUURWONINGEN IN 2021

Molenpark 20, Zomergem : woning met 3 slaapkamers

AANKOOP WONING VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING 2021

Brugsesteenweg 7, Eeklo

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 ²)
Assenede	· Kallaers	21.016
	· Sportstraat	3.660
	· St. Bernardus F4	6791
Maldegem	· Oude Molenweg	2.371
Eeklo	· Stuifzandstraat	5.243
	· Meibloemstraat	4.832
	· Gentsesteenweg	5.498
	· Ijzerstraat	1.155
	· Lekestraat	3.049
	· Leopoldlaan	2.391
	· Brugsesteenweg	811
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 ²)
Assenede - Bassevelde	Sint-Bernardussite	6.797
Assenede - Oosteeklo	Oosthoek	42.339
Eeklo	Oostveldstraat	2.826
Ertvelde	Biezenkouter	27.990
Evergem - Belzele	Kleine Moerstraat	27.271
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
Kaprijke	Kleine Zuidstraat	8.052

GRONDEN IN GEBRUIK ALS SPEELPLEIN

LOCATIE		OPP. (M ²)
Boekhoute	Ter Pietestraat	4.040
Eeklo	Schipdonkstraat	2.388
Evergem - Ertvelde	A. Saverijsstraat	3.067
Knesselare - Ursel	Cardijnlaan	1.071

VERKOOP VAN GRONDEN IN 2021

In 2021 werden geen gronden verkocht.

GRONDEN GEKOCHT IN 2021

In 2021 werden geen gronden gekocht.

ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2021: VERHURING

HUURPRIJSBEREKENING OP 1 JANUARI 2021

Wettelijke voorzieningen

De regelgeving over de verhuuring van de sociale woningen wordt geregeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW). Het BVCW trad in werking op 1 januari 2021. De doelstellingen van dit besluit liggen vervat in een aantal kernbegrippen: uniformiteit, betaalbaarheid en woonzekerheid.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen valt onder de bevoegdheid van Vlaams Minister Matthias Diependaele (okt 2019).

In december 2020 werden naar de huurders de huurprijsberekeningen verstuurd voor de huurprijs die zij doorheen 2021 dienden te betalen.

Voorbeeld huurprijsberekening

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

I. GEGEVENS					
Referentie huurder :	4354				
Referentie woning :	WP4				
A) HUURDER					
Gezinsinkomen :	14718,17				
Geïndexeerd inkomen :	15239,02				
Aantal personen ten laste :	1,00				
B) WONING					
Marktwaarde :	657,00				
Basishuurprijs (BH) :	657,00				
Patrimoniumkorting :	25,00				
Minimale huurprijs :	230,00				
II. GEZIN					
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
III. BEREKENINGEN					
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				
IV. ANDERE VERHURINGEN					
Garage Wilgenpark 1	27,25				
Sociale korting	423,93				
Gestructureerde mededeling OGM-nr :		10) Andere verhuringen	+ 27,25		
		11) Aandelen	+		
		12) Maandelijks te betalen huur	Euro	=	XXX

VOORBEELD

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.

Carport, garages, parkeerplaatsen... worden niet berekend op het inkomen

De mededeling te gebruiken bij betaling van de huur (enkel de cijfers)

Voornaamste elementen in de huurprijsberekening

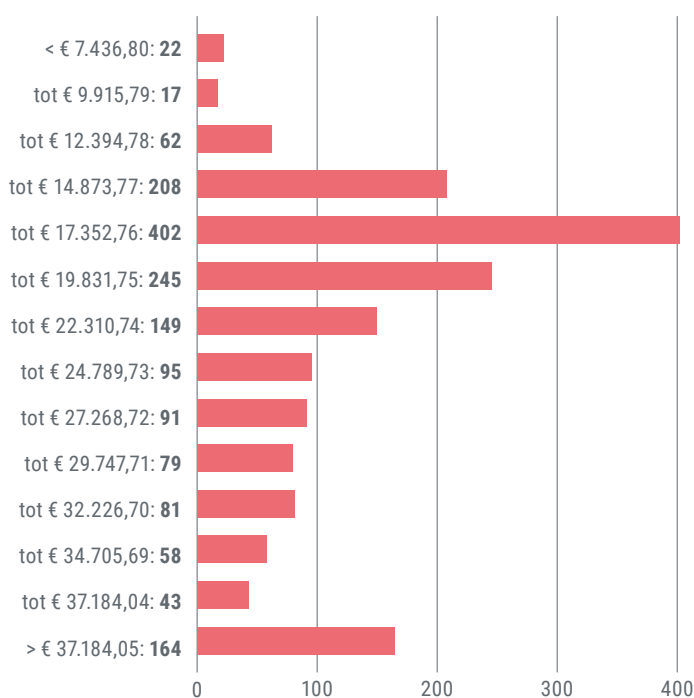
INKOMEN

Bij de huurprijsberekening 2021 werd in principe het gezinsinkomen uit 2018 gebruikt, zijnde de som van de belastbare inkomsten (aanslagjaar 2019) en de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de hoofdhuurders en van de andere inwonende personen, waarvan het inkomen volgens het BVCW moest worden genomen.

INDELING GEZINNEN VOLGENS DE INKOMSTEN, GEBRUIKT BIJ DE HUURPRIJSBEREKENING OP 01.01.2021

INKOMEN (EURO)	AANT. HUURD. 01.19	AANT. HUURD. 01.20	AANT. HUURD. 01.21	%01.21
< 7.436,80	37	29	22	1,28
7.436,81 – 9.915,79	35	13	17	0,99
9.915,80 – 12.394,78	103	104	62	3,61
12.394,79 – 14.873,77	352	283	208	12,12
14.873,78 – 17.352,76	268	299	402	23,43
17.352,77 – 19.831,75	214	229	245	14,28
19.831,76 – 22.310,74	138	143	149	8,68
22.310,75 – 24.789,73	82	80	95	5,54
24.789,74 – 27.268,72	69	91	91	5,30
27.268,73 – 29.747,71	77	92	79	4,60
29.747,72 – 32.226,70	62	75	81	4,72
32.226,71 – 34.705,69	42	52	58	3,38
34.705,70 – 37.184,04	34	42	43	2,51
> 37.184,05	133	152	164	9,56
	1646	1684	1716	100,00

AANTAL HUURDERS OP 1 JANUARI 2021 VOLGENS JAARINKOMSTEN



VREEMDE NATIONALITEITEN PER AANVANG HUUROVEREENKOMST

JAAR	AANT. VREEMDE NATIONALITEITEN	TOT. AANT. NIEUWE HUURCONTRACTEN	VREEMDE NATIONALITEITEN% VAN TOTAAL
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%
2021	13	111	12%

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 19 euro per persoon ten laste.

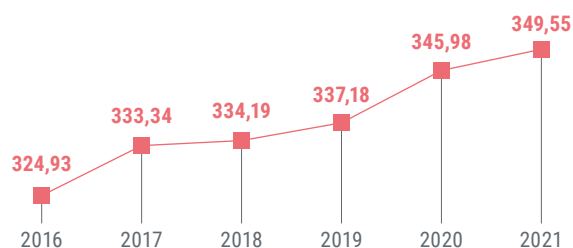
De aldus bekomen “aangepaste huurprijs” werd, waar nodig, begrensd tot tussen 1/52^{ste} en 1/55^{ste} (naargelang hoogte inkomen), van het gebruikte jaarinkomen tot de basishuur; tot de halve referentiehurprijs; verminderd tot de maximum verhoging of vermeerderd tot de maximum verlaging.

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 BETAALDE HUUR OP 1.01.2021

HUURPRIJZEN (€)	1.01.2019 (%)	1.01.2020 (%)	1.01.2021 (%)	1.01.2021 (AANTAL)
< 150,00	0,18	0	0	0
150,00 – 199,00	7,84	1,78	1,57	27
200,00 – 249,00	30,80	18,11	16,08	276
250,00 – 299,00	16,16	18,47	19,23	330
300,00 – 349,00	9,90	15,97	16,49	283
350,00 – 399,00	7,54	10,57	11,54	198
400,00 – 449,00	4,86	6,77	7,05	121
450,00 – 499,00	5,83	6,30	5,89	101
500,00 – 549,00	4,19	5,17	5,30	91
550,00 – 599,00	6,32	4,57	5,19	89
600,00 – 649,00	3,40	6,47	4,84	83
650,00 – 699,00	1,82	4,69	5,36	92
700,00 – 749,00	0,91	1,01	1,05	18
750,00 en meer	0,25	0,12	0,41	7
TOTAAL	100,00	100,00	100,00	1716

GEMIDDELDE REËLE HUUR - EVOLUTIE PER JAAR



OVERZICHT HUURPRIJSBEREKENING

Overzicht van de belangrijkste gegevens op jaarbasis

	2020	2021	+/-
Basishuur	12.379.243,82	12.635.156,00	+255.912,18
Vermindering basishuur tot aangepaste huurprijs (*1)	-5.412.189,57	-5.543.170,10	
Huurprijsherzieningen	-3.640,61	-1.268,03	
Onderbezettingsvergoeding	+384,00	+3.648,00	
Reële huur	6.963.797,64	7.094.365,87	+130.568,23
Won./gebouwen buiten het sociaal huurstelsel	+14.587,20	+34.393,99	
Bezettingsvergoeding	0,00	300,00	
Andere verhuringen	+155.513,75	+155.301,00	
Huurlasten	+226.712,41	+223.191,75	
Huurlasten af te rekenen	+305.416,00	+321.983,93	
Correcties huurlasten	+9.086,80	-6.961,42	
Te betalen huur	7.675.113,80	7.822.575,12	+147.461,32

(*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.

Overzicht huurachterstal zittende huurders (incl. privé verhuuring)

	AANTAL HUURDERS	TOTALE ACHTERSTAL	DOOR DE HUURDERS TE BETALEN HUUR	% VAN HET JAARINKOMEN
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%
31.12.2021	163	€ 62.831,20	€ 7.822.575,12	0,80%

Indeling huurachterstallen zittende huurders

AFBETALINGSPLANNEN OPGESTELD DOOR MBV

In 2021 werden in totaal 20 aflossingsplannen gemaakt met huurders zonder tussenkomst van derden. De totale achterstal die vervat zit in deze aflossingsplannen bedraagt 18.242,06 euro. Meer dan de helft van deze aflossingsplannen zijn in het laatste trimester van 2021 aangemaakt. Dit brengt met zich mee dat nog 16 aflossingsplannen lopende zijn. Eind december 2021 was onder deze afbetalingen nog een huurachterstal ten bedrage van 13.673,12 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
Eind dec. 2021	20	€ 13.673,12

COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

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

Hierbij 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. 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%
Eind dec. 2021	7	€ 8.842,69	14,07%

Oproeping bij het vredegerrecht

In 2021 werden 7 nieuwe zaken met betrekking tot huurachterstal ingeleid bij de vrederechter. Het betrof 1 zaak ten gronde en 6 verzoeningsprocedures. In 6 van de 7 dossiers werd een vergelijk gevonden in de vorm van een afbetalingsplan en/of ondersteuning vanuit de preventieve woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting, CAW Oost-Vlaanderen. Eén dossier dient nog behandeld te worden. De totale huurachterstal van de dossiers die in 2021 werden ingeleid bij het vredegerrecht bedroeg 9.150,46 euro.

In 2021 leidde 1 zaak tot een verbreking van de huurovereenkomst wegens huurachterstal. Deze zaak werd reeds in 2020 ingeleid. Alle mogelijke middelen werden aangewend om een procedure bij het vredegerrecht, ter verbreking van de huurovereenkomst, te vermijden waaronder de inschakeling van het Preventief Woonbegeleidingsteam.

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL OP MOMENT VAN INLEIDING
2018	9	
2019	14	
2020	12	
2021	7	€ 9.150,46

Overige achterstallen (= factuur, ...)

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL
Eind dec. 2018	161	€ 31.202,81
Eind dec. 2019	152	€ 32.903,84
Eind dec. 2020	105	€ 26.437,30
Eind dec. 2021	65	€ 19.300,27

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.

Deze huurders hebben een rappel gekregen aangevuld met een telefonisch contact, een huisbezoek of eventuele begeleiding van het CAW of OCMW. We kiezen dus voor een persoonlijke aanpak van de huurachterstallen. Door de Coronapandemie en de tijdelijke onderbemanning van het sociaal beheer was er minder ruimte voor deze persoonlijke aanpak. We zien jammer genoeg dat dit resulteert in een stijging van het aandeel huurachterstal ten aanzien van de totaal te betalen huur. In 2022 zetten we weer volop in op de persoonlijke aanpak van de achterstallen met het oog op het opnieuw reduceren van de huurachterstal.

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. Sinds begin 2020 worden we geconfronteerd met de Coronapandemie. Dit resulteerde logischerwijs in 2020 in een halvering van het aantal huisbezoeken (178). Ook in 2021 was de pandemie nog sterk aanwezig in onze samenleving. De signalen inzake de Coronapandemie zijn hoopgevend. We hopen in 2022 weer volop, zoals gebruikelijk, te kunnen inzetten op de huisbezoeken.

TOTAAL AANTAL HUISBEZOEKEN = 149

REDEN VAN HUISBEZOEK	AANTAL
Huisbezoek +6 maand	46
Leefbaarheid	23
Onderhoud van de woning	34
Achterstallige huur	10
Preventief woonbegeleiding	8
Domiciliefraude	3
Divers vb. controle appartementen, foutief geparkeerde voertuigen, huisdieren, ...	25

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.

Tijdens de huisbezoeken wordt soms vastgesteld dat een doorgedreven aanklampende begeleiding vereist is. Deze dossiers worden toegeleid naar de dienst 'Preventieve Woonbegeleiding ter preventie van Uithuiszetting' van CAW Oost-Vlaanderen. De CAW-medewerkers begeleiden de huurder om zijn achterliggende problemen aan te pakken en zijn sterktes verder te ontwikkelen. De preventieve woonbegeleiders bieden een intensieve begeleiding door middel van huisbezoeken: ze werken aan een traject met de huurder om diens vaak complexe uitdagingen aan te pakken. Deze dossiers vragen een integrale aanpak en veel tijd. Tijdens deze trajecten gaat het sociaal beheer regelmatig in dialoog met het CAW en de betrokken huurder. Door het actief inzetten op en mee opvolgen van deze intensieve trajecten willen we de huurrelatie opnieuw herstellen met het oog op het vermijden van een uithuiszetting.

In totaal werden reeds 49 dossiers aangemeld bij het CAW voor de preventieve woonbegeleiding: 19 dossiers zijn nog lopende, 23 werden positief afgesloten en 7 werden negatief afgesloten (niet bereikbaar, geen medewerking...). Slechts 1 dossier resulteerde in een uithuiszetting. De actieve samenwerking met het CAW rendeert.

In 2021 werden van de 12 aangemelde dossiers binnen de preventieve woonbegeleiding 6 dossiers aangemeld inzake wooncultuur, 3 dossiers inzake huurachterstal en 3 dossiers voor een gecombineerde problematiek huurachterstal/wooncultuur. Globaal kunnen we dus stellen dat de dossiers die een meer doorgedreven aanklampende begeleiding nodig hebben, gerelateerd zijn aan een problematische wooncultuur. De uitdaging ligt in een meer preventieve aanpak van problematische woonsituaties. Het verder inzetten op de huisbezoeken 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst blijft hierin een belangrijk instrument. Daarnaast blijven alle medewerkers van M.B.V. die aan huis komen bij de huurders (tijdens herstellingen, technische bezoeken...) belangrijke oren en ogen in het proactief doorgeven van vervuilde en verwaarloosde woningen. Anderzijds geven deze cijfers ook aan dat de persoonlijke en intensieve aanpak van de huurachterstallen rendeert.

	NIEUW AANGEMELDE DOSSIERS PUH	POSITIEF AFGERONDE DOSSIERS PUH	NEGATIEF AFGERONDE DOSSIERS PUH	LOPENDE DOSSIERS OP 31.12 * PUH
<2019	13	0	1	12
2019	12	8	1	15
2020	12	15	1	11
2021	12	0	4	19

** het aantal lopende dossiers op 31.12 is het totaal van de nieuw aangemelde dossiers van het betreffende jaar + meegenomen dossiers van de voorafgaande jaren*

Gerechtelijke procedures

In het jaar 2021 werden in totaal 10 nieuwe procedures ingeleid bij de vrederechter:

- 7 verzoeken tot verzoening (6 huurachterstal, 1 wooncultuur)
- 3 verzoeken ten gronde (1 huurachterstal, 2 wooncultuur)
- 4 zaken zijn nog lopende, in de 6 andere zaken werd tot een vergelijk gekomen in de vorm van een aflossingsplan en/of begeleiding vanuit het preventieve woonbegeleidingsteam
- In 1 dossier, reeds ingeleid in 2020, werd door de vrederechter een uithuiszetting uitgesproken. Alle inspanningen werden geleverd om de uithuiszetting te vermijden maar jammer genoeg zonder resultaat

KANDIDAAT-HUURDERS

Aantal kandidaat-huurders op 31.12.2021 bedraagt **1.794**.

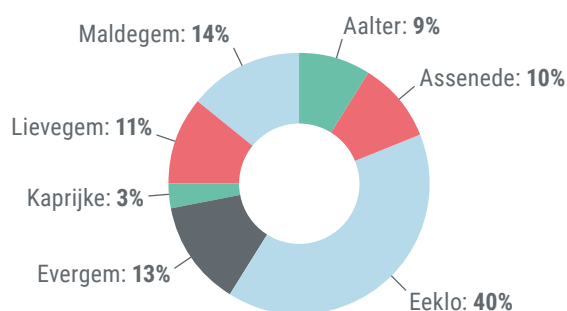
Inschrijvingen

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS VAN:	AANTAL	PERCENTAGE
Binnen het werkgebied	1456	81,16%
Buiten het werkgebied	338	18,84%

KANDIDAAT-HUURDERS PER PROVINCIE

Provincie Oost-Vlaanderen (Regio Gent en deelgemeenten)	1710 (123)	95,32% (6,86%)
Provincie West-Vlaanderen	61	3,40%
Provincie Antwerpen	12	0,66%
Provincie Brabant-Brussel	5	0,28%
Provincie Limburg	3	0,17%
Provincie Luik	2	0,12%
Provincie Luxemburg	1	0,05%

KANDIDAAT-HUURDERS BINNEN HET WERKGEBIED: 1456



VERHOUDING TUSSEN AANTAL KANDIDATEN EN WONINGEN PER GEMEENTE ZELF

GEMEENTE	AANTAL KANDIDATEN	AANTAL WONINGEN	VERHOUDING KH/ WONINGEN
Assenede (Boekhoute, Bassevelde)	144	182	1/1,26
Eeklo	579	760	1/1,31
Evergem (Ertvelde)	196	138	1/0,70
Kaprijke (Lembeke)	48	46	1/0,96
Aalter (Knesselare, Ursel)	124	159	1/1,28
Maldegem	200	96	1/0,48
Lievegem (Waarschoot, Zomergem)	165	466	1/2,82
Buiten werkgebied	338	-	-
TOTAAL	1794	1.847	1/1,03

KANDIDATEN VOLGENS GEZINSTYPE OP 31.12.2021: 1.794

GEZINSTYPE	AANTAL	%
Alleenstaande	871	48,55%
1 volwassene + bijwoner(s)	7	0,39%
1 volwassene + kind(eren)	514	28,65%
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	5	0,28%
2 volwassenen + kind(eren)	287	16,00%
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	7	0,39%
2 volwassenen	103	5,74%
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,0%

KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD OP 31.12.2021: 1.794

LEEFTIJD	AANTAL	%
Jonger dan 21 jaar	30	1,67%
Van 21 tot 31 jaar	281	15,67%
Van 31 tot 41 jaar	432	24,08%
Van 41 tot 51 jaar	384	21,40%
Van 51 tot 61 jaar	315	17,56%
Van 61 tot 71 jaar	257	14,33%
71 jaar en ouder	95	5,29%

KANDIDATEN VOLGENS NATIONALITEIT OP 31.12.2021: 1.794

Belgische nationaliteit: **1.521**

Niet-Belg en EU-burger: **65**



Niet EU-burger: **208**

Inschrijvingen: **575**
(inclusief 49 mutatie-aanvragen)

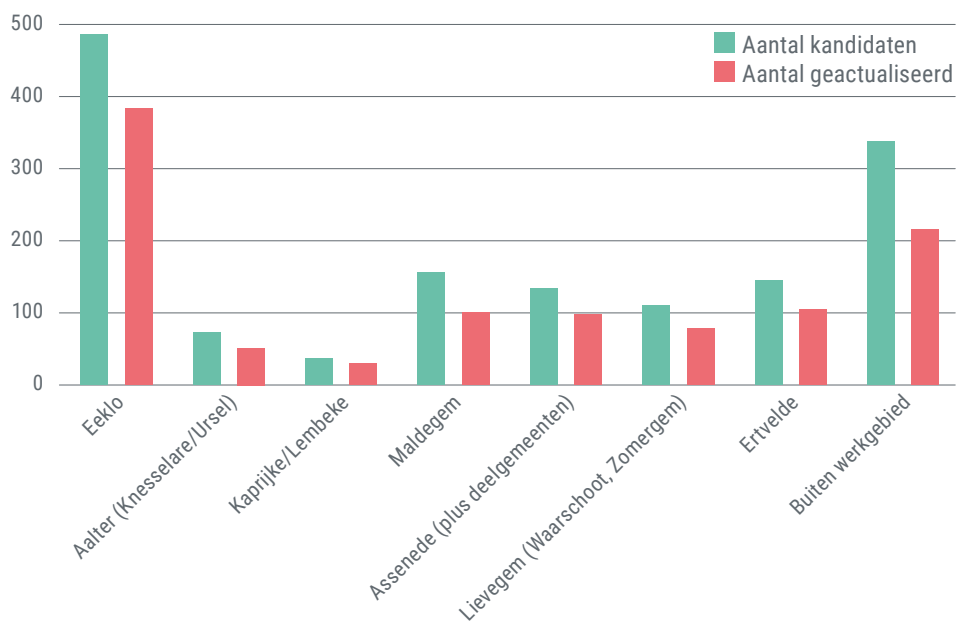
EVOLUTIE GEMIDDELDE WACHTTIJD ALS KANDIDAAT-HUURDER:

JAAR	2016	2017	2018	2019	2020	2021
AANTAL DAGEN	1.474	1.376	1.313	1.310	1.380	1.525

ACTUALISATIE 2021

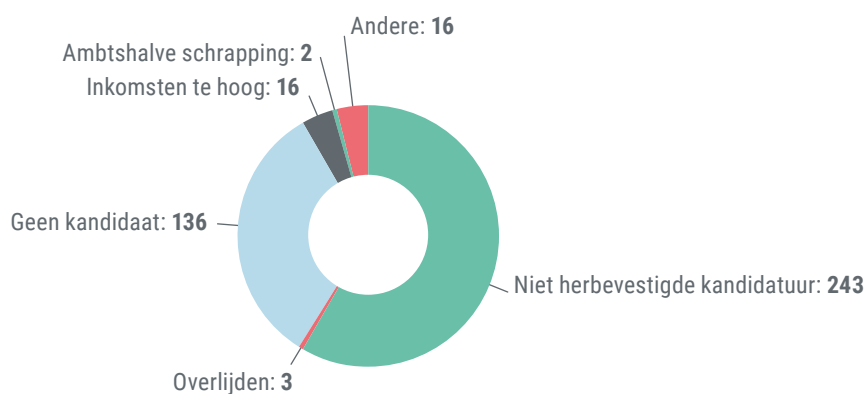
Volgens wettelijke bepalingen worden de kandidaat-huurders tweejaarlijks geactualiseerd. De actualisatie in 2021 betreft 1.476 kandidaat-huurders ingeschreven tot en met 30/06/2020.

	AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS	AANTAL GEACTUALISEERD	AANTAL SCHRAPPINGEN
Eeklo	485	384	101
Aalter (Knesselare/Ursel)	72	51	21
Kaprijke (Lembeke)	36	28	8
Maldegem	157	101	56
Assenede (Boekhoute, Bassevelde, Oosteeklo)	133	97	36
Lievegem (Lovendegem, Waarschoot, Zomergem,)	110	79	31
Ertvelde	145	104	41
Buiten werkgebied	338	216	122
TOTAAL	1476	1060	416



AANTAL SCHRAPPINGEN BIJ ACTUALISATIE 2021

SCHRAPPINGEN KANDIDAAT-HUURDERS BIJ ACTUALISATIE VOLGENS REDEN	AANTAL
Niet herbevestigde kandidatuur	243
Overlijden	3
Geen kandidaat	136
Inkomsten te hoog	16
Ambtshalve schrapping	2
Andere	16
Totaal aantal geschrapte kandidaat-huurders	416



NIEUWE HUURCONTRACTEN

Nieuwe huurcontracten aangegaan in 2021

In 2021 werden in totaal 111 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 32 gevallen betrof het eigen huurders die van een woongelegenheden van MBV verhuisden naar een andere (mutatie).

Evolutie aantal nieuwe huurcontracten

AANTAL AFGESLOTEN HUURCONTRACTEN

GEMEENTE	2017	2018	2019	2020	2021
Assenede	1	1	3	5	1
Eeklo	96	88	50	29	23
Kaprijke	0	1	1	1	0
Knesselare	5	15	11	17	22
Lembeke	2	1	0	1	3
Maldegem	4	3	2	3	2
Ursel	1	0	0	1	0
Waarschoot	15	13	13	20	31
Ertvelde	8	6	5	8	4
Boekhoute	3	3	6	1	2
Zomergem	19	30	30	14	4
Bassevelde	20	1	2	2	19
TOTAAL	174	162	123	102	111

Toewijzingen

OPSPLITSING VOLGENS GEZINSTYPE

GEZINSTYPE	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020	TOEWIJZING 2021	MUTATIES 2021
Alleenstaande	39	16	53	22
1 volwassene + bijwoner(s)	2	0	0	0
1 volwassene + kind(eren)	17	3	7	2
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	0	0
2 volwassenen + kind(eren)	11	2	4	5
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	0	0
2 volwassenen	10	2	15	3
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0	0	0
TOTAAL	79	23	79	32

OPSPLITSING VOLGENS LEEFTIJD

LEEFTIJD	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020	TOEWIJZING 2021	MUTATIES 2021
Jonger dan 21 jaar	0	0	0	0
Van 21 tem 30 jaar	7	1	8	0
Van 31 tem 40 jaar	17	0	13	4
Van 41 tem 50 jaar	10	1	10	1
Van 51 tem 60 jaar	17	7	13	6
Van 61 tem 70 jaar	19	5	22	10
71 jaar en ouder	9	9	13	11
TOTAAL	79	23	79	32

OPSPLITSING VOLGENS NATIONALITEIT

NATIONALITEIT	TOEWIJZING 2020	MUTATIES 2020	TOEWIJZING 2021	MUTATIES 2021
Belgische nationaliteit	67	22	69	29
Niet-Belg en EU-burger	5	1	3	1
Niet EU-burger	7	0	7	2
TOTAAL	79	23	79	32

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 deblokking 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 2021

	AANTAL WAARBORGEN VMSW
Totaal aantal waarborgen eind 2020	1599
Transfereren waarborgen van geblokkeerde rekeningen	0
Betaling volledig bedrag waarborg	29
Afbetaling waarborg op 18 maanden	88
Beëindiging waarborg	-91
Totaal aantal waarborgen bij VMSW eind 2021	1625

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 sedert 1 januari 2017. Deze woningen zijn gelegen in Dijkstraat en Sasdijkstraat te Assenede, Oosthoek te Oosteklo, 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

Gedurende 2021 zouden we verder inzetten op de wijkbabbels met onze huurders. De coronapandemie sloeg echter hard toe waardoor al onze fysieke activiteiten on hold werden gezet ter bescherming van iedereen. Telefonisch stonden we tijdens deze moeilijke periode klaar voor de huurders. We probeerden hen steeds met raad en daad bij te staan en te ondersteunen waar mogelijk.

Rond oktober 2021 nam de pandemie wat snelheid terug waardoor opnieuw meer mogelijk werd. Dit was dan ook het teken voor ons om terug in actie te schieten. In het Wilgenpark waren de omgevingswerken ondertussen beëindigd. Dat leek ons dan ook het ideale moment om de bewoners van het Wilgenpark, de buurt, de burgemeester en het schepencollege uit te nodigen voor een heuse inhuldiging van het vernieuwde Wilgenpark. Alle bewoners uit de buurt kregen hiervoor een persoonlijke uitnodiging in de bus. De namiddag begon met de inhuldiging van het vernieuwde park door de burgemeester en de ondervoorzitter van MBV. Nadien werd een wandeling gemaakt door de vernieuwde omgeving in halloweensfeer. Tijdens de tocht werden de kinderen geanimeerd door de Jeugddienst van



Eeklo en wijkwerking De Kring. Als afsluiter werd nagepraat met een drankje en een hotdog. De opkomst was een groot succes!

Stad Eeklo is in 2021 ook begonnen met het aanbieden van gft-containers bij zijn bewoners tegen een kleine vergoeding. Wij maakten de keuze om alle huurders van onze appartementsblokken in Eeklo een gratis exemplaar aan te bieden. Zo willen we bijdragen aan het proper houden van de stad. In 2022 zal hierrond nog een ludieke actie georganiseerd worden in samenwerking met verschillende instanties om zo onze bewoners onder te dompelen in het verhaal van de groene gft-bak.

In 2020 werden enquêtes afgenomen waaruit acties zijn ontstaan in het daaropvolgende jaar. Deze kan u terugvinden op onze website.

In 2022 worden nieuwe enquêtes afgenomen bij onze huurders, weliswaar op een meer persoonlijke en interactieve manier. We zullen ons in verschillende periodes richten tot bepaalde wijken en onze vragenlijst laten afstemmen op de noden van de buurt. Op het einde van elke periode zal ook duidelijk gecommuniceerd worden naar de huurders in kwestie.

Hopelijk wordt 2022 een jaar waarin we de pandemie achter ons kunnen laten en terug meer gezichten zien!



ACTIEPLAN MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Enkele veranderingen



LEEFBAARHEID IN DE BUURT

De sociale huisbezoeken worden uitgebreid. Zo staan wij dicht bij onze huurders en zijn we meer betrokken bij het reilen en het zeilen van de buurt. Op die manier willen we volop inzetten op het leefbaar maken en houden van de wijken.

RUIMERE TELEFONISCHE BEREIKBAARHEID

Voortaan is de Meetjeslandse Bouwmaatschappij ook op vrijdagmiddag en tijdens verlofperiodes telefonisch bereikbaar. Op zaterdag is de onderaannemer bereikbaar voor herstellingen van de elektriciteit en centrale verwarming. Daarnaast kan je ons van 8u tot 12u en van 13u tot 17u opbellen.

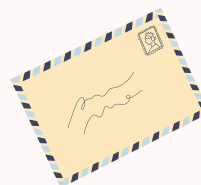


HERSTELLING NODIG?

Indien je een herstelling nodig hebt, proberen wij jou meteen een afspraak te geven. Zo weet je onmiddellijk wanneer een van onze technische medewerkers bij jou langskomt en kan je dat bezoek inplannen.

WEGWIJSKAART

Jaarlijks ontvang je een kaart waarop je al onze contactgegevens kan vinden. Ook onze verlofperiodes en de openingsuren van het loket staan op de wegwijskaart. Houd ze dus zeker bij!



NIEUWE WEBSITE

Heb je het al gezien? De website van MBV heeft een make-over gekregen! Jullie gaven aan hier positief tegenover te staan. Heb je toch nog suggesties of opmerkingen? Stuur ons gerust een mailtje naar mening@mbvsw.be. Dan proberen wij daar rekening mee te houden.



ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2021: KOOPWONINGEN EN LENINGEN

KANDIDAAT-KOPERS

In 2021 werden 47 nieuwe inschrijvingen geregistreerd en zijn 21 kandidaten geschrapt. Dit brengt het aantal op 31/12/2021 op 121 kandidaat-kopers, goed voor 73 inschrijvingen. Een kandidaat kan ook ingeschreven zijn in meerdere registers. De 21 schrappingen uit de registers gebeurden om verschillende redenen.

KANDIDATEN PER GEZINSGROOTTE

GEZINSSITUATIE	AANTAL
Alleenstaande zonder kinderen	30
Alleenstaande met 1 kind	19
Alleenstaande met 2 kinderen	17
Alleenstaande met 3 kinderen	5
Alleenstaande met 4 of meer kinderen	3
Samenwonende zonder kinderen	3
Samenwonende met 1 kind	15
Samenwonende met 2 kinderen	16
Samenwonende met 3 kinderen	7
Samenwonende met 4 of meer kinderen	6

KANDIDATEN PER LEEFTIJD

LEEFTIJD	AANTAL
18 - 25	7
26 - 40	75
41 - 55	36
56 +	3

VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN 2021

In 2021 werd 1 project met koopappartementen opgeleverd. De verkoop zal plaatsvinden in 2022.

- Tieltsesteenweg te Eeklo:
12 koopappartementen

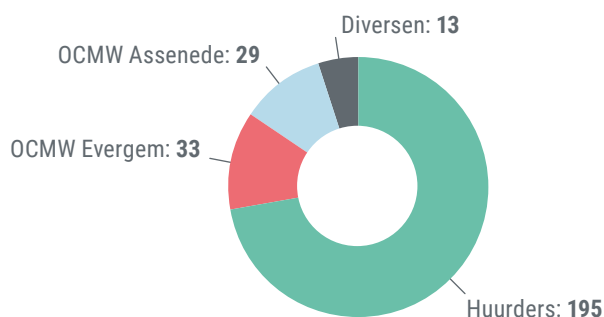
SOCIALE LENINGEN IN 2021

In 2021 werd 1 sociale lening afgesloten voor de aankoop van een privéwoning. De lening werd toegestaan voor een totale som van 215.000,00 euro.

ACTIVITEITENVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2021: DIENSTVERLENING EN STAF

VERKOOPFACTUREN

In 2021 werden 270 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 OCMW Evergem en OCMW Assenede worden ook alle werken ten laste van de eigenaar doorgefactuureerd.



LOKETBEZOEKEN

Indien mensen liever persoonlijk langs komen met vragen, opmerkingen, inschrijvingen,... kan dit tijdens de loketopeningsuren. Om een nog betere dienstverlening te garanderen doet MBV 1 keer per maand een zitdag in de gemeente Lievegem, Maldegem en Evergem. Buiten de loketopeningsuren kunnen huurders bij ingewikkelde dossiers of besprekingen een afspraak maken en ook kandidaat-kopers worden op afspraak ontvangen.



NIEUWBOUWPROJECTEN

1. Nieuwbouwprojecten: opgeleverd

Tieltsesteenweg, Eeklo
12 koopappartementen



ARCHITECT: Beudts – De Pape
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: juni 2021
INVESTERING: € 2.020.252,89

Ijzerstraat, Eeklo
9 koopwoningen



ARCHITECT: Tom Vanhee
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: oktober 2021
INVESTERING: € 1.488.806,87

Sint-Bernardus Fase II, Assenede (Bassevelde)
22 huurappartementen, 2 peuterklassen en een kinderopvang



ARCHITECT: AVA-partners
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: juni 2021
INVESTERING: € 3.128.966,89

De Passage, Lievegem (Waarschoot)
21 huurappartementen,
gemeenschapsvoorziening



ARCHITECT: R2-architecten
AANNEMER: ACH Bouw nv
OPLEVERING: november 2021
INVESTERING: € 4.005.693,90

2. Nieuwbouwprojecten: in uitvoering

Gentsesteenweg, Eeklo

Kantoorgebouw + loods en
5 huurappartementen



ARCHITECT: Volt-architecten
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: maart 2022
KANTOORGEBOUW+LOODS: € 2.275.658,29
HUURAPPARTEMENTEN: € 964.250,88

Onderdale Fase I, Aalter (Ursel)

15 huurappartementen (aanleunflats)



ARCHITECT: AIKO
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: juni 2022
INVESTERING: € 2.062.237,18

Kleitstraat – Rijvers Fase II, Lievegem (Zomergem)

8 huurwoningen en 11 koopwoningen



ARCHITECT: Jef Van Oevelen
AANNEMER: Bouwbedrijf Siemoens bv
OPLEVERING HUUR: juli 2022
OPLEVERING KOOP: mei 2022
INVESTERING HUUR: € 1.493.338,62
INVESTERING KOOP: € 2.028.730,06

Akkerstraat, Lievegem (Waarschoot)

15 huurwoningen en 9 koopwoningen



ARCHITECT: CH-architecten
AANNEMER: Recon Bouw nv
OPLEVERING: april 2023
INVESTERING HUUR: € 2.291.223,02
INVESTERING KOOP: € 1.342.634,71

3. Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding

Hillestraat – De Geuzen, Maldegem 9 huurwoningen



ARCHITECT: Lievens & De Craemer
FASE: Schetsontwerp ingediend
INVESTERING: € 1.857.880,00

Dorpsstraat, Sint-Laureins 3 huurappartementen



ARCHITECT: Hannelore Dekoninck
FASE: Schetsontwerp ingediend
INVESTERING: € 360.000,00

Biezenkouter Masterplan + Fase I, Evergem (Ertvelde)

± 66 huurwoningen en 43 koopwoningen
ARCHITECT FASE I: Claeys
FASE: Masterplan
INVESTERING: te bepalen

Kleine Zuidstraat, Kaprijke 20 huurwoningen en 5 koopwoningen



ARCHITECT: Claeys
FASE: Voorontwerp
INVESTERING HUUR: € 2.850.000,00
INVESTERING KOOP: € 720.000,00

Kapelaanstraat Masterplan, Maldegem ± 88 huurwoningen en 22 koopwoningen



STUDIEBUREAU: Buro 4D
FASE: Stedenbouw
INVESTERING: te bepalen

Sportstraat, Assenede (heropstart)

4 huurwoningen en 4 koopwoningen
ARCHITECT: Lucas Heye bvba
FASE: Voorontwerp
INVESTERING: € 1.200.000,00

RENOVATIEPROJECTEN

1. Renovatieprojecten: opgeleverd

Elzenstraat 7, Evergem (Ertvelde)

Interne renovatie 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: augustus 2021

INVESTERING: € 52.377,46

Abdijstraat 58, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: september 2021

INVESTERING: € 72.069,35

2. Renovatieprojecten: in uitvoering

Akkerstraat – Vlinderstraat – Hoekje, Lievegem (Waarschoot)

Volledige renovatie van 12 huurwoning (heraanbesteding)



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Six bvba

OPLEVERING: februari 2022

INVESTERING: € 643.024,08

Zonnepark 18, 25, 26, 28 en 30, Eeklo

Interne renovatie van 5 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: afwerking door eigen personeel na vereffening aannemer

OPLEVERING: februari 2022

INVESTERING: € 130.266,37

Trekweg – Lousberg – Beke, Lievegem (Waarschoot)

Volledige renovatie van 17 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Six bvba

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 1.789.354,57

De Béthunestraat 19, Aalter (Knesselare)

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: afwerking door eigen personeel na vereffening aannemer

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 36.846,38

Bremstraat 4, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 69.371,17

Abdijstraat 8, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 70.544,84

Doornstraat 2, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 68.506,45

Abdijstraat 16, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 67.337,24

Lariksstraat 9, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: P.I.C. bvba

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 62.340,97

Lariksstraat 14, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: mei 2022

INVESTERING: € 65.714,49

Tuinwijklaan, Eeklo

Interne renovatie van 13 huurwoning
(heraanbesteding)



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: september 2022

INVESTERING: € 542.190,97

Zonnepark 36, 38 en 27, Eeklo

Interne renovatie van 3 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: opening aanbesteding 22/03/2022

INVESTERING: € 102.000,00

Olmenstraat 6, 10, 16 en Populierstraat 19, Evergem (Ertvelde)

Interne renovatie van 4 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: opening aanbesteding 22/03/2022

INVESTERING: € 198.000,00

3. Renovatieprojecten: in voorbereiding

André Claeyspark 17, Lievegem (Zomergem)

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: opstart werf 11/01/2022

INVESTERING: € 48.727,05

De Béthunestraat 17, Aalter (Knesselare)

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: opening aanbesteding 01/03/2022

INVESTERING: € 41.660,00

Aveschoot 111, Kaprijke (Lembeke)
Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV
FASE: ontwerp ingediend VMSW
INVESTERING: € 66.500,00

Lariksstraat 1, Eeklo
BEN-renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV
FASE: ontwerp ingediend VMSW
INVESTERING: € 95.500,00

Varenslaan 2, Eeklo
BEN-renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV
FASE: ontwerp ingediend VMSW
INVESTERING: € 95.500,00

Abdijstraat 13 en 20, Eeklo
Berkenstraat 14 en 27, Evergem
Populierstraat 34, Evergem
Olmenstraat 15, Evergem
Alfred de Taeystraat 16, Kaprijke
't Veldeken 9, Maldegem

INFRASTRUCTUURWERKEN

1. Infrastructuurwerken: opgeleverd

Wilgenpark Fase II, Eeklo



ONTWERP: Buro 4D, studie bureau Lobelle
AANNEMER: Steenhaut

BETREFT:

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

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

2. Infrastructuurwerken: in uitvoering

Akkerstraat, Lievegem (Waarschoot)



ONTWERP: Studiebureau BVP
AANNEMER: Ondernemingen Coppens

BETREFT:

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

INVESTERING: € 357.662,96 waarvan € 177.151,83 ten laste van MBV

De Passage, Lievegem (Waarschoot)

Park en doorsteek voor zwakke weggebruiker



ONTWERP: Studiebureau Goegebeur

AANNEMER: Ondernemingen Coppens

BETREFT:

- Riolerings-, en omgevingswerken
- Aanpassen bestaande weginfrastructuur
- Uitbreiden openbare verlichting/
distributienetten nutsmaatschappijen
- Doorsteek voor zwakke weggebruikers
Hugo Verriestlaan naar Patronagiestraat
- Aanleg parkje met wadi

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

3. Infrastructuurwerken: in voorbereiding

Sint-Bernardus Fase II, Assenede (Bassevelde)



ONTWERP: Studiebureau BVP

AANNEMER: De Saegher & Zoon

BETREFT:

- Wegen-, riolerings-, en omgevingswerken
- Aanleg nieuwe wegenis, parking en een
plein
- Samenwerking tussen VMSW, WZC Sint-
Bernardus en MBV

START VAN DE WERKEN: maart 2022

INVESTERING: € 292.196,37 waarvan € 46.357,33
ten laste van MBV



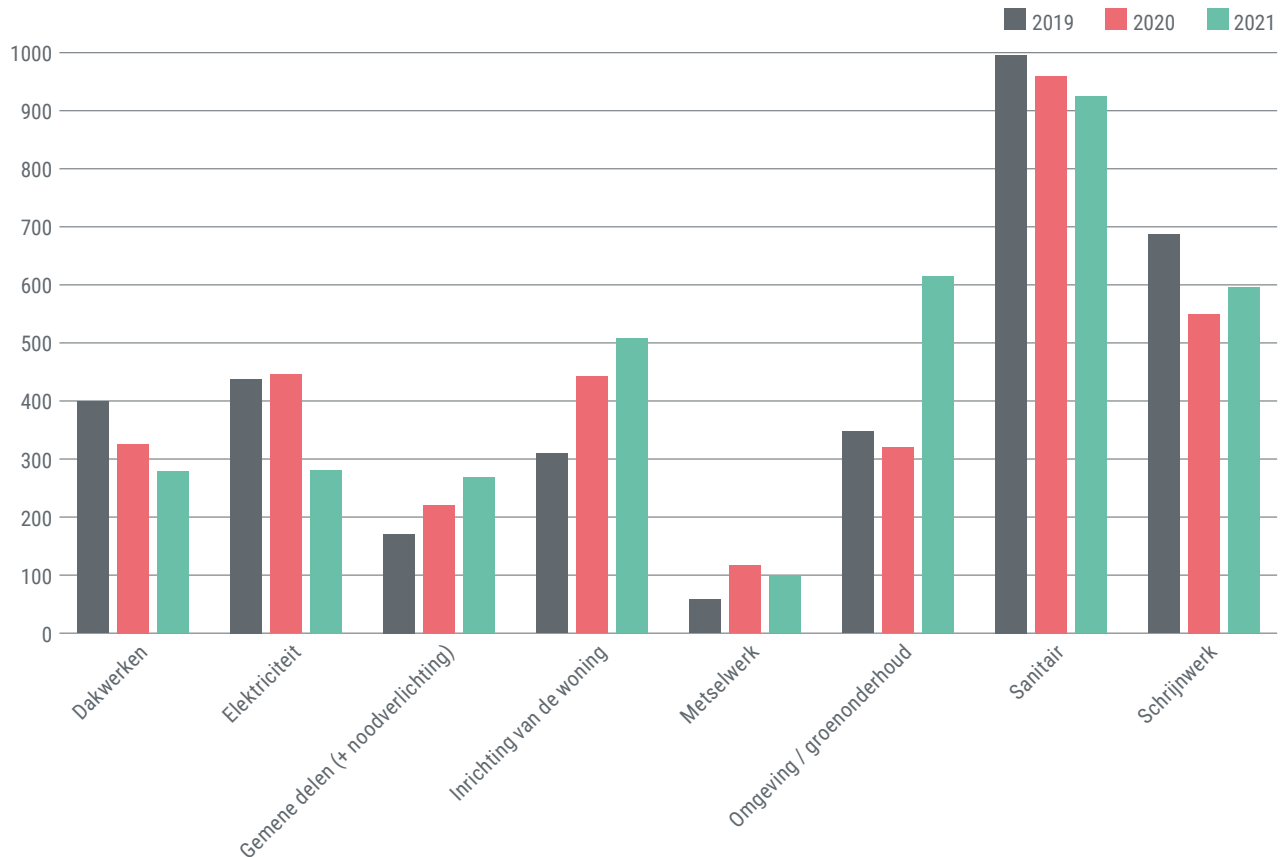
Biezenkouter Masterplan Evergem (Ertvelde)

BEHEER PATRIMONIUM

1. Overzicht uren werkmannen

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN

Er werden **3.469 werkopdrachten** aangemaakt.



VASTSTELLING KOSTPRIJS PER GEPRESTEERD UUR

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

- Personeelskost (incl. 75% adm.) € 345.536,12
- Gereedschappen € 0,00
- Wagenpark € 28.757,18
- Huisvesting € 9.203,92

€ 392.497,22

Gepresteerde uren 10 663 u

Prijs per uur € 36,81/u
(2020 -> € 35,94)

2. Deelsaneringen uitgevoerd via aanbesteding

VERNIEUWEN VERWARMING

- Het installeren van CV op aardgas in 20 woningen gelegen in de Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te 9940 Evergem
- Vervangen van gastoestellen voor verwarming en warm water door gesloten toestellen bij 28 woningen in 't Veldeken te 9990 Maldegem

DAKWERKEN

- 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 Ecrevissestraat, Albrecht Rodenbachstraat, Spoorwegstraat en Lekestraat te 9900 Eeklo
- Vernieuwen van de dakbedekking van 14 woningen gelegen in de Zoutweg F3 te 9950 Lievegem
- Vernieuwen van platte daken van garages in de Kroonstraat te 9940 Evergem

OMGEVINGSWERKEN BIJ DE WONING

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

3. Deelsaneringen uitgevoerd via raamcontract

VERNIEUWEN VERWARMING

Oude en defecte ketels worden systematisch vervangen door energiezuinige modellen. Hierbij een overzicht voor 2021:

- 2 cv-ketels in Aalter
- 4 cv-ketels in Assenede
- 15 cv-ketels in Eeklo
- 3 cv-ketels in Evergem
- 5 cv-ketels in Kaprijke
- 2 cv-ketels in Lievegem
- 3 cv-ketels in Maldegem

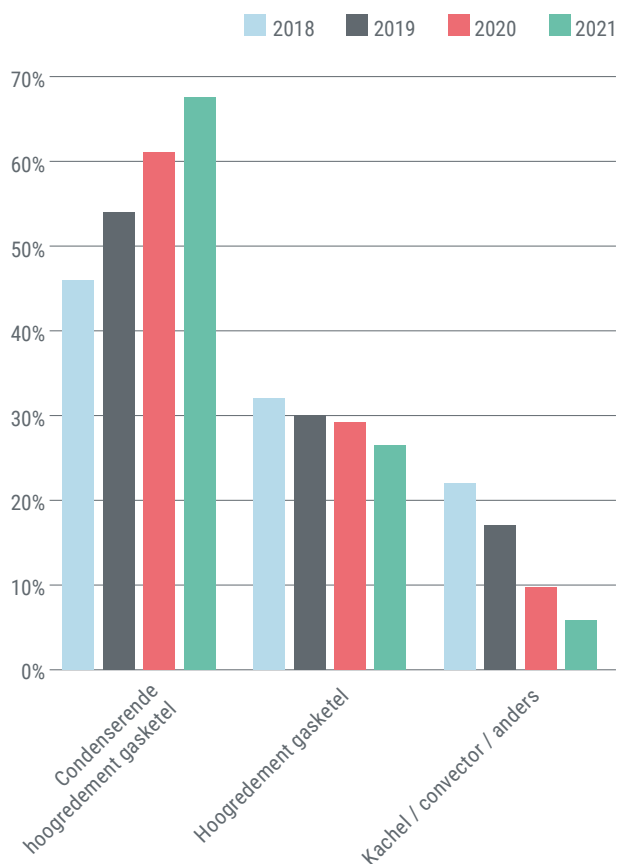
VERNIEUWEN KEUKENS

Bij de grote renovatieprojecten werden steeds de keukens vervangen via het raamcontract. Los daarvan werden er nog 5 keukens vervangen binnen het patrimonium.

PLAATSEN SOEPELE VLOERBEKLEDING

Er werd in het totaal 701,36 m² vinyl geplaatst binnen het raamcontract soepele vloerbekleding.

4. Overzicht evolutie verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium



5. Afgesloten contracten in 2021

RAAMCONTRACT CV REGIO EEKLO

INHOUD: Onderhoud, herstellingen en vervangingen op de centrale verwarming en sanitair warm water op gas

AANNEMER: Jens Teerlinck bvba

LOOPTIJD: 01/05/2021 tot max. 30/04/2025

RAAMCONTRACT CV REGIO LIEVEGEM

INHOUD: Onderhoud, herstellingen en vervangingen op de centrale verwarming en sanitair warm water op gas

AANNEMER: Jens Teerlinck bvba

LOOPTIJD: 01/05/2021 tot max. 30/04/2025

RAAMCONTRACT CV REGIO ASSENEDE- EVERGEM-KAPRIJKE

INHOUD: Onderhoud, herstellingen en vervangingen op de centrale verwarming en sanitair warm water op gas

AANNEMER: Jens Teerlinck bvba

LOOPTIJD: 01/05/2021 tot max. 30/04/2025

RAAMCONTRACT SOEPELE VLOERBEKLEDING

INHOUD: Leveren en plaatsen van soepele vloerbekleding (vinyl)

AANNEMER: Decoteam uit Zelzate

LOOPTIJD: 01/11/2021 tot max. 31/10/2025

6. Deelsaneringen in voorbereiding voor 2022

VERNIEUWEN VERWARMING

- Vervangen van 93 oude niet-condenserende cv-ketels in de wijk Blommekens, Kattenstraat en Melkerij te Eeklo
- Vervangen van 13 oude niet-condenserende cv-ketels in de Boterzande- en Groedestraat te Assenede
- Vervangen van 15 oude niet-condenserende cv-ketel op diverse locaties in Eeklo

DAKWERKEN

- Vervangen daken in de Tuinwijklaan te Eeklo
- Vervangen daken 't Veldeken Fase I te Maldegem
- Vervangen daken in de Ijzerstraat te Eeklo
- Vervangen dakgoten in de Kroonstraat te Evergem

OMGEVINGSWERKEN BIJ DE WONINGEN

- Vervangen opritten, paden en terrassen in de Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te Evergem
- Vervangen opritten, paden en terrassen in de Kraaienakkerstraat te Assenede

KLACHTENBEHEER

CIJFERGEGEVENS

Totaal aantal klachten	22
Aantal ontvankelijke klachten	22

AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID

Gegrond/deels gegrond	20
Ongegrond	2

AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING

Opgelost/deels opgelost	12 (van de 20)
Onopgelost	8 (van de 20)

AANTAL KLACHTEN VOLGENS AARD

Huurprijsberekening	0
Technische aard	3
Domiciliefraude	10
Burenoverlast	6
Kandidaat-huurder	2
Werking MBV	1

KLACHTENBELEID 2021

Klachtmeldingen zijn heel uiteenlopend. Het gaat om lawaai-overlast, vervuiling van zowel de woning als van de tuin, pesterijen en overlast van dieren. In 2021 werden 10 klachten inzake domiciliefraude geformuleerd. Een opmerkelijke stijging met het aantal in 2020 (2). Deze dossiers werden allemaal overgemaakt aan de cel domiciliefraude van de

politie van de betreffende gemeentes. In acht van de tien dossiers is het onderzoek bij de politie nog lopende waardoor deze dossiers nog als onopgelost worden beschouwd. Deze dossiers zijn verantwoordelijk voor het totaalcijfer bij de onopgeloste dossiers. De andere klachten werden allen opgelost dankzij telefonische contacten of huisbezoeken. We merken dat we bij de klachten het meeste resultaat boeken door een persoonlijke benadering.

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Art. 164 bis, 6^{de} 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 2021 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.



JAARREKENING

VERGELIJKING BALANS 31.12.2021 EN 31.12.2020

	ACTIVA	Perc. tov balanstot.	2021	2020	Vershil
20/28	VASTE ACTIVA	85,73	130.789.057,18	122.986.729,33	7.802.327,85
20	Oprichtingskosten	0	0,00	0,00	0,00
21	Immateriële vaste activa	0	6.109,86	11.321,52	-5.211,66
22/27	Materiële vaste activa	85,72	130.781.947,32	122.974.407,81	7.807.539,51
22	Terreinen en gebouwen	79,06	120.611.363,57	112.620.914,98	7.990.448,59
23	Installaties, machines en uitrusting	0	2.059,23	30,14	2.029,09
24	Meubilair en rollend materieel	0,05	71.215,48	67.690,30	3.525,18
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	6,62	10.097.220,04	10.285.683,39	-188.463,35
					0,00
28	Financiële vaste activa	0	1.000,00	1.000,00	0,00
282/0	Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	1.000,00	1.000,00	0,00
	2. Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	0	1.000,00	1.000,00	0,00
29/58	VLOTTENDE ACTIVA	14,27	21.776.581,86	20.439.252,18	1.337.329,68
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	4,89	7.461.054,49	4.680.403,69	2.780.650,80
30/36	Voorraden	4,89	7.461.054,49	4.680.403,69	2.780.650,80
30/31	Grond- en hulpstoffen	0,12	181.524,00	178.632,48	2.891,52
35	Onroerende goederen bestemd voor verkoop	4,77	7.279.530,49	4.501.771,21	2.777.759,28
40/41	Vorderingen op ten hoogste één jaar	0,17	262.307,50	210.301,16	52.006,34
40	Handelsvorderingen	0,07	112.704,55	85.302,25	27.402,30
41	Overige vorderingen	0,1	149.602,95	124.998,91	24.604,04
50/53	Geldbeleggingen	5,28	8.052.604,56	8.046.167,63	6.436,93
51/53	Overige beleggingen	5,28	8.052.604,56	8.046.167,63	6.436,93
54/58	Liquide middelen	3,51	5.351.388,04	6.928.090,93	-1.576.702,89
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	0,43	649.227,27	574.288,77	74.938,50
20/58	TOTAAL DER ACTIVA	100	152.565.639,04	143.425.981,51	9.139.657,53
	Vershil tussen activa & passiva		0,00	→ winst	
	Controle met de resultatenrekening		1.424.688,51		

	PASSIVA	Perc. tov balanstot.	2021	2020	Vershil
10/15	EIGEN VERMOGEN	26,66	40.674.777,30	39.468.808,43	1.205.968,87
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	21,65	33.026.366,01	31.601.677,50	1.424.688,51
130	Wettelijke reserve	0,00	4.577,51	4.577,51	0,00
131	Onbeschikbare reserves	16,61	25.339.126,90	23.914.438,39	1.424.688,51
1311	Andere onbeschikbare reserves	16,61	25.339.126,90	23.914.438,39	1.424.688,51
132	Belastingvrije reserves	5,04	7.682.661,60	7.682.661,60	0,00
141	Overgedragen verlies (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	5,01	7.640.301,41	7.859.021,05	-218.719,64
16	VOORZ. EN UITGES. BELASTINGEN	4,84	7.391.646,22	7.161.882,66	229.763,56
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	4,57	6.972.362,21	6.782.195,06	190.167,15
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	1,54	2.346.313,10	2.162.582,88	183.730,22
163/5	Voorzieningen voor overige risico's en kosten	3,03	4.626.049,11	4.619.612,18	6.436,93
168	Uitgestelde belastingen	0,27	419.284,01	379.687,60	39.596,41
17/49	SCHULDEN	68,49	104.499.215,52	96.795.290,42	7.703.925,10
17	Schulden op meer dan één jaar	63,65	97.110.024,64	90.430.007,56	6.680.017,08
170/4	Financiële schulden	62,79	95.798.934,45	89.173.302,60	6.625.631,85
172	Leasingschulden en soortgelijke	0,00	0,00	0,00	0,00
173	Kredietinstellingen	62,79	95.798.934,45	89.173.302,60	6.625.631,85
174	Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
178/9	Overige schulden	0,86	1.311.090,19	1.256.704,96	54.385,23
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	4,03	6.145.349,35	5.411.561,24	733.788,11
42	Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar verv.	1,91	2.906.418,93	2.491.541,68	414.877,25
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	1,32	2.017.082,97	1.844.949,81	172.133,16
440/4	Leveranciers	1,32	2.017.082,97	1.844.949,81	172.133,16
45	Schulden m.b.t. belast., bezoldig. en sociale lasten	0,47	712.690,74	619.586,13	93.104,61
450/3	Belastingen	0,37	570.211,16	475.266,15	94.945,01
454/9	Bezoldigingen en sociale lasten	0,09	142.479,58	144.319,98	-1.840,40
47/48	Overige schulden	0,33	509.156,71	455.483,62	53.673,09
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	0,82	1.243.841,53	953.721,62	290.119,91
10/49	TOTAAL DER PASSIVA	100	152.565.639,04	143.425.981,51	9.139.657,53

VERGELIJKING RESULTATENREKENING 31.12.2021 EN 31.12.2020

	KOSTEN	Perc. tov tot. kosten	2021	2020	Vershil
60/66A	Bedrijfskosten	64,31	6.483.621,53	7.147.734,47	-664.112,94
60	Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	1,62	163.301,21	1.607.802,61	-1.444.501,40
600/8	Inkopen	29,20	2.943.952,01	805.703,96	2.138.248,05
609	Voorraadwijzigingen	-27,58	-2.780.650,80	802.098,65	-3.582.749,45
61	Diensten en diverse goederen	14,65	1.477.267,17	1.208.854,68	268.412,49
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	11,29	1.138.616,42	1.061.729,20	76.887,22
630	Afschr. en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	27,58	2.780.836,70	2.993.974,04	-213.137,34
631/4	Waardeverm. voorraden en handelsvorderingen	-0,12	-11.784,72	-4.772,80	-7.011,92
635/7	Voorzieningen voor risico's en kosten	1,89	190.167,15	-275.038,94	465.206,09
640/8	Andere bedrijfskosten	5,74	578.686,42	553.293,87	25.392,55
66A	Niet-recurrente bedrijfskosten	1,65	166.531,18	1.891,81	164.639,37
65	Financiële kosten	20,71	2.088.397,23	1.997.848,93	90.548,30
650	Kosten van schulden	20,70	2.086.994,98	1.996.203,71	90.791,27
651	Waardeverm. op vlottende activa (Toevoeg.+ terugnem. -)	0,00	0,00	0,00	0,00
652/9	Andere financiële kosten	0,01	1.402,25	1.645,22	-242,97
680	Overboeking naar de uitgestelde belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
670/3	Belastingen	0,85	85.702,49	79.041,18	6.661,31
	Winst van het boekjaar	14,13	1.424.688,51	1.737.122,25	-312.433,74
60/67	TOTAAL RUBRIEKEN 60 TOT 67	100,00	10.082.409,76	10.961.746,83	-879.337,07
692	Te bestemmen winst		1.424.688,51	1.737.122,25	-312.433,74

	OPBRENGSTEN	Perc. tov tot. opbr.	2021	2020	Vershil
70/76A	Bedrijfsopbrengsten	94,72	9.550.162,97	10.429.803,85	-879.640,88
70	Omzet	74,62	7.523.046,59	9.051.457,25	-1.528.410,66
71	Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
72	Geproduceerde vaste activa	0,00	0,00	7.458,30	-7.458,30
74	Andere bedrijfsopbrengsten	14,58	1.470.165,38	1.370.445,95	99.719,43
76A	Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	5,52	556.951,00	442,35	556.508,65
75	Financiële opbrengsten	5,17	520.873,58	514.978,03	5.895,55
751	Opbrengsten uit vlottende activa	0,03	2.637,57	6.106,12	-3.468,55
752/9	Andere financiële opbrengsten	5,14	518.236,01	508.871,91	9.364,10
77	Regul. van belast. & terugn. van voorz. voor bel.	0,02	1.544,17	5.686,58	-4.142,41
780	Ottrekking aan de uitgestelde belastingen	0,10	9.829,04	11.278,37	-1.449,33
67/70	Verlies van het boekjaar		0,00	0,00	0,00
70/77	TOTAAL RUBRIEKEN 70 TOT 77	100,00	10.082.409,76	10.961.746,83	-879.337,07
68/70	Te verwerken verlies van het boekjaar				



↑ *Wilgenpark Eeklo*

**Meetjeslandse Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen**

Gentsesteenweg 46
9900 Eeklo
www.mbv-sociaalwonen.be