



ACTIVITEITENVERSLAG **2022**

Meetjeslandse Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen



**Meetjeslandse Bouwmaatschappij
voor Volkswoningen**

Gentsesteenweg 46
9900 Eeklo
09 432 20 00
info@mbvsw.be
www.mbv-sociaalwonen.be

INHOUD

Voorwoord	5	Dienstverlening en staf	34
		· Verkoopfacturen	34
MBV in één oogopslag	8	· Loketbezoeken	34
		· MBV in de pers	34
Algemene informatie	10	Patrimonium	35
· Verslag gewone algemene vergadering van 20.05.2022	10	· Nieuwbouwprojecten	35
· Samenstelling Raad van Bestuur op 31.12.2022	12	- Nieuwbouwprojecten opgeleverd	35
· Aandeelhouders op 31.12.2022	13	- Nieuwbouwprojecten in uitvoering	35
· Personeel op 31.12.2022	14	- Nieuwbouwprojecten in voorbereiding	36
· Samenstelling patrimonium op 31.12.2022	16	· Renovatieprojecten	37
- Gebouwen	16	- Renovatieprojecten opgeleverd	37
- Gronden	17	- Renovatieprojecten in uitvoering	39
		- Renovatieprojecten in voorbereiding	40
Verhuring	18	· Infrastructuurwerken	41
· Huurprijsberekening op 01.01.2022	18	- Infrastructuurwerken opgeleverd	41
· Overzicht huurprijsberekening	21	- Infrastructuurwerken in uitvoering	41
· Huurachterstallen	21	- Infrastructuurwerken in voorbereiding	41
· Sociaal beheer	23	· Beheer patrimonium	42
· Kandidaat-huurders	26	- Overzicht uren onderhoudsdienst	42
· Nieuwe huurcontracten	29	- Deelsaneringen uitgevoerd door eigen personeel	42
· Woningen in beheer	31	- Deelsaneringen uitgevoerd door derden	43
· Bewonersparticipatie	31	- Kleinere werken	43
		- Groenonderhoud	43
Koopwoningen en leningen	33	- Verwarming	43
· Kandidaat-kopers	33	- Afgesloten contracten	43
· Verkoop sociale koopwoningen	33	Jaarrekeningen	45
· Sociale leningen	33		



W e waren nog volop aan het recupereren van de coronacrisis en werden al geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis. Toch lukte het MBV opnieuw om zijn **veerkracht** te tonen. Diverse woningen werden ter beschikking gesteld aan vluchtelingen en de huurdersbegeleiding werd aangepast. Eén maand na de start van het huurcontract werd er een extra contactmoment ingelast waar specifiek wordt ingezoomd op het welzijn van de huurders, de kwaliteit van de woningen en de overdracht van de energie. Deze **dynamiek** typeert de Meetjeslandse Bouwmaatschappij. Nooit stilstaan, altijd op zoek naar nieuwe uitdagingen en opportuniteiten om een sociale woonoplossing aan te bieden in het Meetjesland.

Doordat we 32 nieuwe huuren koopappartementen en 40 gerenoveerde woningen in gebruik namen, konden we in combinatie met de reguliere verhuringen in 2022 een nieuwe thuis bieden aan 176 gezinnen.

Niet alleen zij maar ook wij kregen een nieuwe thuis. Die vonden we in de Gentsesteenweg te Eeklo. De officiële opening vond eind september 2022 plaats in aanwezigheid van Minister Mathias Diependaele, de burgemeesters en partners uit ons werkgebied, de aandeelhouders, de raden van bestuur, de medewerkers en onze huurders.

Deze gloednieuwe gebouwen huisvesten naast de administratieve krachten ook onze onderhoudswerkmannen. Het moderne kantoor weerspiegelt de **waarden en identiteit van MBV**: openheid, praktijkgerichtheid, flexibiliteit, verbondenheid en kwaliteit.

De ambitie om van het kantoor een **open, toegankelijk en rustgevend** kantoor te maken is goed gelukt. De grote glaspartijen zorgen voor transparantie en laten bezoeker en werknemer optimaal genieten van de omgeving. De luifel weerspiegelt de **verbondenheid**

met en tussen onze huurders. Het kantoor is vlot bereikbaar zowel met eigen als met openbaar vervoer en het loket, de werkomgeving en het sanitair zijn rolstoeltoegankelijk.

Onze behoeften werden geanalyseerd om zo tot een **praktijkgericht** en **functioneel gebouw** te komen. De diverse spreekruimtes en modulaire vergaderruimtes worden flexibel ingezet zodat het gebouw zo intensief mogelijk wordt gebruikt.

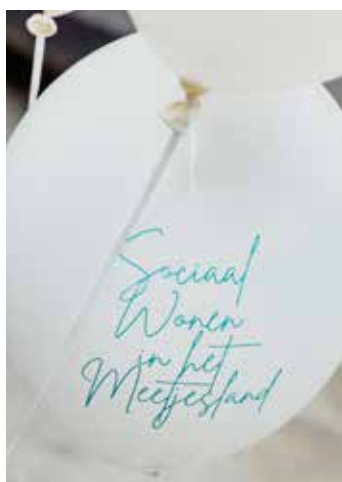
De kwaliteit komt niet enkel tot uiting in ons gebouw maar ook en vooral in onze sociale woningen en de dienstverlening. We moeten immers klaarstaan voor de toekomst. Een toekomst die er vanaf 2023 helemaal anders zal uitzien door de fusie van Wonen Zelzate, SVK Meetjesland en MBV. Deze verandering zal niet alleen voelbaar zijn binnen de raden van bestuur maar ook de medewerkers zullen in 2023 moeten wennen aan een nieuwe en grotere organisatie: **de**

Woonmaatschappij Meetjesland.

We zijn ervan overtuigd dat diezelfde veerkracht en de bundeling van expertise er zal voor zorgen dat we verder werk kunnen maken van het realiseren van **kwalitatieve huur- en koopwoningen**. Zo willen we verder bouwen aan wijken waar onze bewoners zich echt thuis voelen.

Het positief resultaat van 2022 wordt toegevoegd aan de reserves mits het akkoord van de Algemene Vergadering. Verder wil ik mijn dank uitspreken aan alle medewerkers en de raad van bestuur die door hun niet aflatende inzet ook in 2022 van MBV een **betrouwbare partner** hebben gemaakt in het sociale huisvestingslandschap.

Jo De Coninck
voorzitter





Inhoudiging nieuw kantoorgebouw



MBV IN ÉÉN OOGOPSLAG

24 medewerkers:

- 1 directeur
- 8 arbeiders
- 2 poetsvrouwen
- 13 bedienden

57 vennoten

- 13 leden raad van bestuur
- 4 leden directiecomité



Te betalen huur: **€ 8.175.777,44**

Winst: **€ 1.491.696,71**

Omzet: **€ 9.096.685,76**

Leningen: **€ 4.966.509,20**

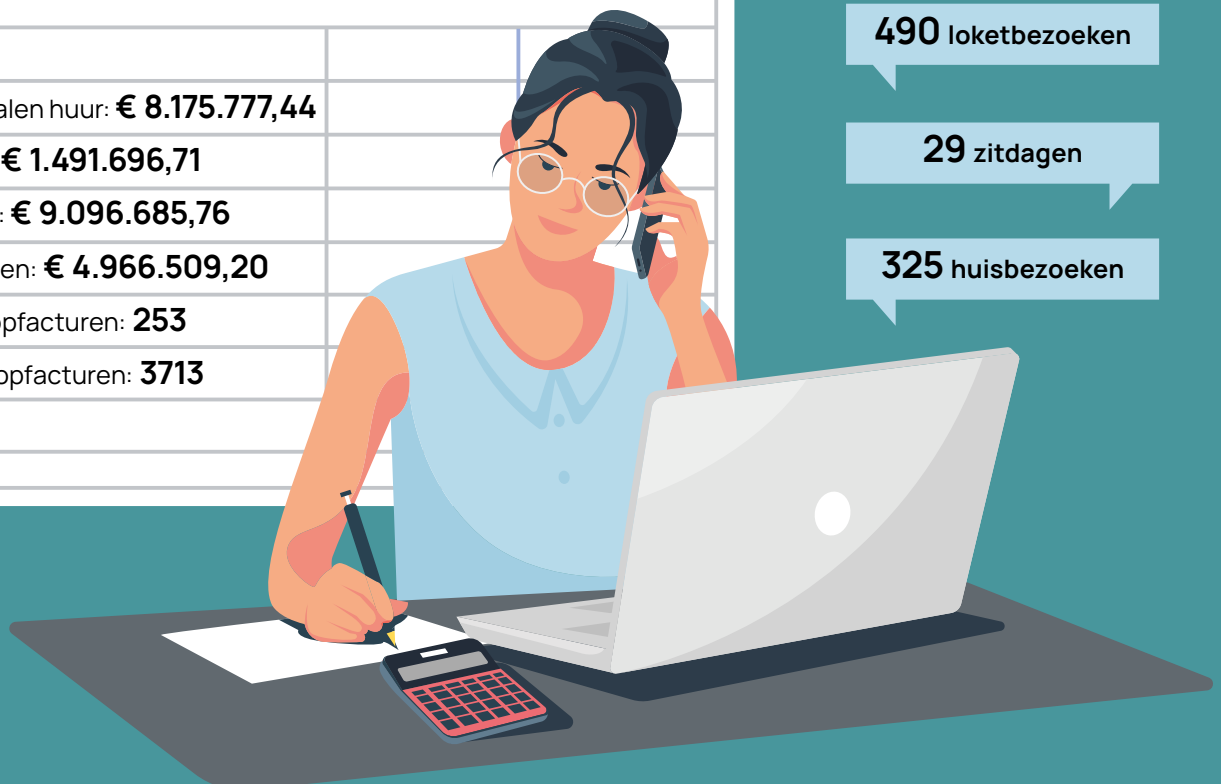
Verkoopfacturen: **253**

Aankoopfacturen: **3713**

490 loketbezoeken

29 zitdagen

325 huisbezoeken



1856 huurwoningen:

403 appartementen

1453 woningen

431 garages

1973 kandidaat-huurders

167 nieuwe huurcontracten

Gemiddelde huurprijs: **€ 352,77**

Aantal koopwoningen:

5 appartementen

22 sociale leningen

161 kandidaat-kopers



Projecten renovatie:

6 in uitvoering
11 opgeleverd

Projecten nieuwbouw:

1 in uitvoering
3 opgeleverd

Infrastructuurwerken:

1 in uitvoering

Werkopdrachten patrimonium:

2932 opgemaakt

ALGEMENE INFORMATIE

VERSLAG GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 20/05/2022

- Ingeschreven in de kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0401.033.236
- RPR Gent
- Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen te Eeklo
- Gentsesteenweg 46 - 9900 Eeklo

Op 19 mei 2022 om 19.30 uur is bijeengekomen de gewone jaarlijkse algemene vergadering der aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" waarvan de zetel gevestigd is te Eeklo.

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

De statuten werden gewijzigd en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van respectievelijk 24-25 maart 1958 onder nummer 5088, van 25 juni 1966 onder nummer 22027, van 24 juni 1972 onder nummer 1886-1, van 16 september 1976 onder nummer 3537-23, van 4 december 1986 onder nummer 861204-52, van 12 mei 1988 onder nummer 880512-246, van 29 december 1988 onder nummer 881229-29, van 25 juni 1991 onder nummer 910625-524, van 23 november 1993 onder nummer 931123-884, van 3 januari 1996 onder nummer 960103-489, van 21 juni 2001 onder nummer 20010621-213, van 16 juni 2004 onder nummer 20040616-0088205, 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 om 19.30 uur onder het voorzitterschap van Dhr. Frank Sierens.

De voorzitter duidt aan als secretaris mevr. Isabelle Verwilt.

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 een aanwezigheidslijst.

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

Na telling van het aantal aandelen van de aanwezige leden komt men tot de som van 7278 aandelen ingediend via een stemformulier, volmacht met steminstructies en aanwezig 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 3.05.2022.
- b. Het Vlaamse gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten. Niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

- c. Alle aanwezigen handelend als gemeld, verklaren zich akkoord dat één en dezelfde lasthebber optreedt voor meerdere aandeelhouders en zonder dat dit aanleiding kan geven tot reductie van stemmen uit dien hoofde.

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

1. Het verslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar 2021 wordt met eenparigheid der stemmen goedgekeurd.
2. De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans op 31.12.2021 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van € 1.424.688,51 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 2021.
4. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de bestuurders voor de periode 01.01.2021 t.e.m. 31.12.2021.
5. De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de commissaris-revisor voor de periode 01.01.2021 t.e.m. 31.12.2021.
6. In uitvoering van het Ministerieel Besluit van 16 mei 2014, betreffende de interne beheersaspecten van huisvestingsmaatschappijen, wordt beslist om:
 - vanaf 1 januari 2022 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. De voorlopige benoeming van dhr. Chris De Schepper als bestuurder op de raad van bestuur van 1 juli 2021 wordt bekrachtigd met eenparigheid van stemmen. Dhr. Chris De Schepper zal het mandaat invullen van de stad Eeklo dat einde neemt op de algemene vergadering van 2027.
9. De voorlopige benoeming van mevr. Leandra Decuyper als bestuurder op de raad van bestuur van 21 april 2022 wordt bekrachtigd met eenparigheid van stemmen. Mevr. Leandra Decuyper zal het mandaat invullen van de gemeente Maldegem dat einde neemt op de algemene vergadering van 2025.
10. Is aangesteld voor de functie van commissaris voor een duur van drie jaar, de burgerlijke vennootschap J. Vande Moortel & C° Bedrijfsrevisoren, die de rechtsvorm heeft aangenomen van een BVBA. Deze vennootschap heeft Dhr. Bert De Clercq, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger. De vergoeding voor deze opdracht werd vastgesteld op € 6.600,00 (geïndexeerd en zonder BTW) jaarlijks gedurende de termijn van het mandaat.

Varia

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen is op 28 maart 2022 verhuisd van de Stationsstraat 58 te 9900 Eeklo naar de Gentsesteeweg 46 te 9900 Eeklo.

Daarop wordt de zitting opgeheven.

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 2027

DEVAERE Antoon – Gemeente Evergem 2027

Raad van bestuur*

TRENSON Christine – Landelijke Gilde 2025

HUGAERT Patrick – Gemeente Kaprijke 2025

DECUYPER Leandra (vanaf 21.04.2022) – Gemeente Maldegem 2025

VERSLUYS Hilde (tot 21.04.2022) – Gemeente Maldegem 2025

VAN LAECKE Filip – Provincie Oost-Vlaanderen 2023

BUYSSE Dominique – Gemeente Assenede 2023

LAMPAERT Luc – Privaat 2023

DE SCHEPPER Christiaan – Stad Eeklo 2027

DE MEYER Luc – Gemeente Aalter 2027

COPPEJANS Martine – Privaat 2027

Toezichthouder

Toezicht, Wonen in Vlaanderen – Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel

Directeur

VERWILST Isabelle

**De samenstelling van de Raad Van Bestuur zal na de fusie die doorgaat op 31.05.2023 wijzigen.*

AANDEELHOUDERS OP 31.12.2022

	NR.	ERV.	LEDENBOEK + NAAM	AANTAL AANDELEN	INGETEKENDE	VOLSTORT 33%	TE STORTEN
1	1		Vlaamse Gemeenschap	2090	5225,00	1724,25	3500,75
2	2		Provincie Oost Vlaanderen	2021	5052,50	1667,33	3385,17
3	3		Stad Eeklo	1000	2500,00	825,00	1675,00
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	242,57	492,43
8	20	E	Erven Goethals Amaat	50	125,00	41,25	83,75
9	21		Coop Vooruit Nr I 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	1032,50	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	547	1367,50	451,28	916,22
27	74		O.C.M.W. Evergem	63	157,50	51,98	105,52
28	76		Notaris Vandermander Rudy	12	30,00	9,90	20,10
29	77		NV De Jaegher	12	30,00	9,90	20,10
30	80		De heer Willems Edgard	12	30,00	9,90	20,10
31	83		De heer Nuytinck Daniël	36	90,00	29,70	60,30
32	85		De heer De Coninck Philippe	14	35,00	11,55	23,45
33	86		De heer Smessaert Danny	46	115,00	37,95	77,05
34	87		De heer De Waele Roni	13	32,50	10,73	21,77
35	88		De heer Wille Paul	100	250,00	82,50	167,50
36	89		De heer Sierens Frank	33	82,50	27,23	55,27

37	90	vzw Liberale Sociale Werken	34	85,00	28,05	56,95
38	91	Mevr. Coppejans Martine	35	87,50	28,88	58,62
39	92	Gemeente Sint-Laureins	5	12,50	4,13	8,37
40	93	Gemeente Lievegem	920	2300,00	759,00	1541,00
41	94	OCMW Lievegem	328	820,00	270,60	549,40
42	95	Mevr. Matthys Denise	13	32,50	10,73	21,77
43	96	De heer Verhelst Omer	2	5,00	1,65	3,35
44	97	De heer Van Hecke Eddy	11	27,50	9,08	18,42
45	98	De heer Immesoete Michael	24	60,00	19,81	40,19
46	99	De heer De Coninck Jo	6	15,00	4,95	10,05
47	100	De heer Batsleer Dirk	6	15,00	4,95	10,05
48	101	De heer De Jaeger Marc	6	15,00	4,95	10,05
49	102	Mevr. Lampaert Marie-Paule	6	15,00	4,95	10,05
50	103	De heer Van Belle Ignace	6	15,00	4,95	10,05
51	106	De heer Lampaert Luc	47	117,50	38,78	78,72
52	108	De Vuyst Ronny	22	55,00	18,16	36,84
53	109	De heer Mattheeuws Kris	17	42,50	14,03	28,47
54	110	De heer Van Daele Mik	11	27,50	9,08	18,42
55	111	De heer Van Kerrebroeck Wilfried	25	62,50	20,63	41,87
56	112	Graaf d'Alcantara Gonzague	80	200,00	66,00	134,00
57	113	De heer De Waele Christophe	150	375,00	123,75	251,25
TOTAAL			9.830	24.575,00	8.109,88	16.465,12

PERSONEEL OP 31.12.2022

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 – uit dienst: 31.12.2022)
- **Johan Deliaert** (in dienst: 06.10.2010)
- **Luc Praet** (in dienst: 19.11.2012 – op pensioen: 31.03.2022)
- **Henk De Wispelaere** (in dienst: 06.01.2014)
- **Robby D'Hondt** (in dienst: 07.04.2015)
- **Nick Vermassen** (in dienst: 22.06.2015 – uit dienst: 31.07.2022)
- **Chris Van De Voorde** (in dienst: 1.10.2019)
- **Steven De Witte** (in dienst: 26.09.2022)
- **Christof Debruyne** (in dienst: 17.10.2022)



Bedienden

- **Veerle De Sloover**: huuradministratie (in dienst: 10.09.1996)
- **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)
- **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 - uit dienst: 30.04.2022)
- **Arnaud Marchal**: werfcontrole - aankoop - coördinatie arbeiders (in dienst: 01.02.2016)
- **Wim Van Puyvelde**: werfcontrole - plaatsbeschrijving (in dienst: 25.03.2019 - uit dienst: 28.08.2022)
- **Astrid Willems**: boekhouding - administratie (in dienst: 15.07.2020)
- **Joachim Brusseel**: administratie - aanbestedingen (in dienst: 28.09.2020 - uit dienst: 30.04.2022)
- **Tineke Rollier**: sociaal beheer (in dienst: 1.04.2021)
- **Jana Van den Broeck**: onthaal - communicatie (in dienst: 19.04.2021)
- **Myriam Driba**: boekhouding - administratie (in dienst: 04.07.2022 - uit dienst: 27.11.2022)
- **Lien De Schepper**: projectadministratie - aanbestedingen (in dienst: 12.09.2022)
- **Didier Jacobs**: werfcontrole - plaatsbeschrijvingen (in dienst: 07.11.2022)
- **Nadine Martens**: boekhouding - administratie (in dienst: 05.12.2022)

3. Stagiairs

- **Emeline De Smet**: maatschappelijk werk
- **Elany Verschaffel**: 5e jaar Office en logistiek

4. Studenten

- **Leylani Acke**
- **Mauro De Poorter**
- **Emeline De Smet**

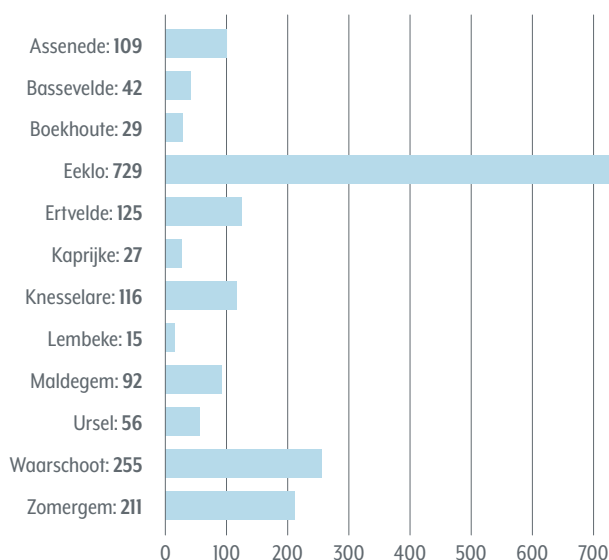


SAMENSTELLING PATRIMONIUM OP 31.12.2022

Gebouwen

HUURWONINGEN

Verhuurde eenheden binnen het sociaal stelsel: **1.806 wooneenheden** op 31.12.2022



INGEBRUIKNAME NIEUWE PROJECTEN

In 2022 werden **twee nieuwe projecten** (15 appartementen te Ursel en 8 appartementen te Zomergem) 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 ééngezinswoningen). 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 2 bergingen voor een scootmobiel.

ANDERE GEBOUWEN

- Het voormalig kantoorgebouw in de Stationsstraat 58 te Eeklo.
- Twee voormalige fabrieksgebouwen met bijhorend terrein, gelegen in de Lekestraat 40 te Eeklo.
- Het nieuwe kantoorgebouw en magazijn, gelegen in de Gentstesteenweg 46 te Eeklo.

LEEGSTAND 2021

LEEGSTAND 31.12.2021	< 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

LEEGSTAND 2022

LEEGSTAND 31.12.2022	< 12 MAANDEN	> 12 MAANDEN
Eeklo	6	19
Waarschoot	0	3
Knesselare	0	2
Ursel	0	0
Maldegem	3	1
Ertvelde	5	8
Assenede	0	0
Boekhoute/Bassevelde	0	0
Kaprijke	1	1
Lembeke	0	1
Zomergem	1	0
TOTAAL	16	35

Eind 2022 stonden 51 wooneenheden leeg in afwachting van een sanering of wederverhuuring.

VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN IN 2022

Geen sociale woningen werden verkocht in 2022.

AANKOOP SOCIALE HUURWONINGEN IN 2022

Geen woningen werden aangekocht.

AANKOOP WONING VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING 2022

Geen woningen werden aangekocht.

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	5.259
	· Meibloemstraat	4.832
	· Ijzerstraat	1.155
	· Lestestraat	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	1.786
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	18.327
Maldegem	· 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 2022

In 2022 werd de grond Cleyt (6.456 m²) te Maldegem verkocht.

GRONDEN GEKOCHT IN 2022

In 2022 werden geen gronden gekocht.

↑ Biezenkouter

Voornaamste elementen in de huurprijsberekening

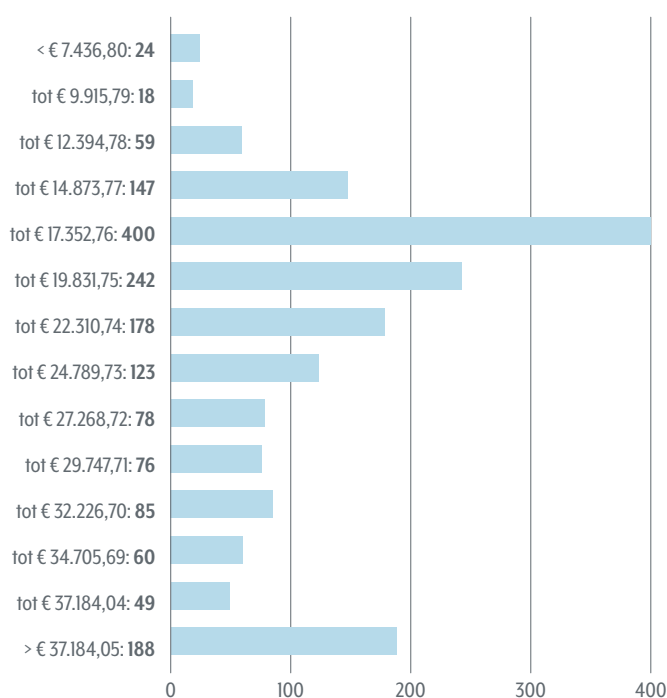
INKOMEN

Bij de huurprijsberekening 2022 werd in principe het gezinsinkomen uit 2019 gebruikt, zijnde de som van de belastbare inkomsten (aanslagjaar 2020) 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 01.01.2022

INKOMEN (EURO) - GEÏNDEXEERD	AANT. HUURD. 01.20	AANT. HUURD. 01.21	AANT. HUURD. 01.22	% 01.22
< 7.436,80	29	22	24	1,39
7.436,81 – 9.915,79	13	17	18	1,04
9.915,80 – 12.394,78	104	62	59	3,42
12.394,79 – 14.873,77	283	208	147	8,51
14.873,78 – 17.352,76	299	402	400	23,16
17.352,77 – 19.831,75	229	245	242	14,01
19.831,76 – 22.310,74	143	149	178	10,31
22.310,75 – 24.789,73	80	95	123	7,12
24.789,74 – 27.268,72	91	91	78	4,52
27.268,73 – 29.747,71	92	79	76	4,40
29.747,72 – 32.226,70	75	81	85	4,92
32.226,71 – 34.705,69	52	58	60	3,47
34.705,70 – 37.184,04	42	43	49	2,84
> 37.184,05	152	164	188	10,89
	1684	1716	1727	100,00

Aantal huurders op 1 januari 2022 volgens jaarinkomsten



Vreemde nationaliteiten (geboorteland) per aanvang huurovereenkomst

JAAR	AANT. NIEUWE HUUR- CONTRACTEN VREEMD GEBORTELAND	TOT. AANT. NIEUWE HUURCONTRACTEN	VREEMDE NATIENA- LITEITEN % VAN TOTAAL
2020	21	102	20,59 %
2021	23	111	20,72 %
2022	44	167	26,35 %

Maandelijks te betalen huur

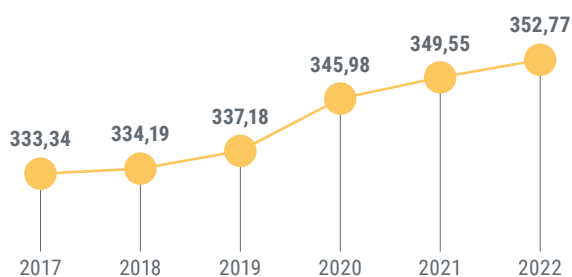
De 'voorlopig aangepaste huurprijs', bekomen door de koppeling van het geïndexeerd inkomen aan de referentiehuurprijs werd verminderd met een gezinskorting van 20 euro per persoon ten laste.

De aldus bekomen 'aangepaste huurprijs' werd, waar nodig, begrensd tot tussen 1/52 ste en 1/55ste (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. Om te komen tot de 'maandelijks door de huurder te betalen huur' werden de huurlasten toegevoegd alsook, indien nodig, de huur voor garage, carport of parking.

MAANDELIJKSE REËLE HUUR OP 1.01.2022

HUURPRIJZEN (€)	1.01.2020 (%)	1.01.2021 (%)	1.01.2022 (%)	1.01.2022 (AANTAL)
< 150,00	0	0	0,06	1
150,00 – 199,00	1,78	1,57	4,28	74
200,00 – 249,00	18,11	16,08	27,16	469
250,00 – 299,00	18,47	19,23	20,09	347
300,00 – 349,00	15,97	16,49	11,23	194
350,00 – 399,00	10,57	11,54	7,18	124
400,00 – 449,00	6,77	7,05	5,44	94
450,00 – 499,00	6,30	5,89	4,98	86
500,00 – 549,00	5,17	5,30	4,92	85
550,00 – 599,00	4,57	5,19	3,30	57
600,00 – 649,00	6,47	4,84	6,49	112
650,00 – 699,00	4,69	5,36	4,17	72
700,00 – 749,00	1,01	1,05	0,41	7
750,00 en meer	0,12	0,41	0,29	5
TOTAAL	100,00	100,00	100,00	1.727

GEMIDDELDE REËLE HUUR - EVOLUTIE PER JAAR



OVERZICHT HUURPRIJSBEREKENING

Overzicht van de belangrijkste gegevens op jaarbasis

	2021	2022	+/-
Basishuur	12.635.156,00	13.238.070,00	+602.914,00
Vermindering basishuur tot aangepaste huurprijs ^(*)	-5.543.170,10	-5.880.042,15	
Huurprijsherzieningen	-1.268,03	-4.748,76	
Onderbezettingsvergoeding	+3.648,00	+15.680,00	
Reële huur	7.094.365,87	7.368.959,09	+274.593,22
Won./gebouwen buiten het sociaal huurstelsel	+34.393,99	+44.918,45	
Bezettingsvergoeding	300,00	0,00	
Andere verhuringen	+155.301,00	+159.718,58	
Huurlasten	+223.191,75	+269.020,00	
Huurlasten af te rekenen	+321.983,93	+327.817,18	
Correcties huurlasten	-6.961,42	+5.344,14	
Te betalen huur	7.822.575,12	8.175.777,44	+353.202,32

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

Vanaf 2020 werd er een nieuwe huurprijs gehanteerd. De marktwaarde wordt niet langer bepaald door de notaris maar door 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
31.12.2013	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	€ 71.998,81	€ 7.822.575,12	0,92%
31.12.2022	201	€ 59.872,41	€ 8.175.777,44	0,73%

Indeling huurachterstallen zittende huurders

AFBETALINGSPLANNEN OPGESTELD DOOR MBV

In 2022 werden in totaal 25 aflossingsplannen gemaakt met huurders zonder tussenkomst van derden. De totale achterstal bij aanvang van deze 25 aflossingsplannen bedroeg 16.829,37 euro. Dit is een gemiddelde van 673,17 euro achterstal per aflossingsplan. Eind december 2022 waren 9 aflossingsplannen afgerond. In de 16 nog lopende aflossingsplannen zat een huurachterstal ten bedrage van 4.681,51 euro vevat.

	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
Eind dec. 2022	16	€ 4.681,51

Collectieve schuldenregeling

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

Hierbij volgt een overzicht van het aantal huurders met een huurachterstal opgenomen in een collectieve schuldenregeling. MBV tracht hierin steeds opgenomen te worden als prioritaire schuldeiser zodat de schuld niet wordt kwijtgescholden maar bij voorrang wordt betaald. Eind 2022 hadden 10 huurders een huurachterstal in een collectieve schuldenregeling. In 2022 werden 4 nieuwe dossiers geopend (waarvan 1 reeds afgesloten).

	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%
Eind dec. 2022	10	€ 8.720,62	16,75%

Oproeping bij het vredegerecht

In 2022 werden 17 procedures ingeleid bij het Vredegerecht met betrekking tot een huurachterstal (9 ten gronde en 8 in verzoening). In 6 verzoekschriften werd gelijktijdig een problematische wooncultuur aangekaart. De 17 ingeleide procedures hebben betrekking op 13 unieke zittende huurders. Dit betekent dat voor 4 huurders zowel een verzoeningsprocedure als een procedure ten gronde diende te worden ingeleid. Dit door ofwel niet te verschijnen op de verzoeningszitting of door het niet nakomen van de gemaakte afspraken. De totale huurachterstal van de dossiers die in 2022 werden ingeleid bij het vredegerecht bedroeg 25.126,27 euro (voor dossiers die zowel in verzoening als ten gronde werden ingeleid, werd enkel de huurachterstal in het verzoekschrift ten gronde meegenomen in het totaal. Dit omdat anders binnen eenzelfde dossier de achterstal deels dubbel wordt meegeteld).

DE STAND VAN ZAKEN VOOR DE BETREFFENDE 13 UNIEKE HUURDERS OP 31.12.2022

- Voor 12 huurders werd voorafgaand de woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting door het CAW ingeschakeld.
- Voor 4 huurders is nog een procedure rond huurachterstal lopende bij het Vredegerecht.
- Voor 3 huurders is nog een aflossingsplan lopende.
- Voor 3 huurders is de achterstal volledig vereffend.
- In de resterende 3 dossiers werd de huurovereenkomst eind 2022 verbroken (vonnis nog niet uitgevoerd).

	AANTAL ACHTERSTALLIGE HUURDERS	ACHTERSTAL OP MOMENT VAN INLEIDING
Eind dec. 2018	9	
Eind dec. 2019	14	
Eind dec. 2020	12	
Eind dec. 2021	7	€ 9 150,46
Eind dec. 2022	17	€ 25 126,27

Overige achterstallen (= factuur, ...)

	ACHTERSTAL
Eind dec. 2018	€ 31.202,81
Eind dec. 2019	€ 32.903,84
Eind dec. 2020	€ 26.437,30
Eind dec. 2021	€ 25.966,75
Eind dec. 2022	€ 39.648,64*

* waarvan 18922,68 euro voor facturen – zittende huurders (Facturen Engie die op 31.12.2022 nog betwist werden)

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. We kiezen dus voor een persoonlijke aanpak van de huurachterstallen.

Telefonische huurdersbevragingen (na 1 maand huur)



Zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst brengen we de huurder een huisbezoek om na te gaan hoe het inhuren van de woning verloopt. Dit is het moment om de huurder en MBV aan elkaar voor te stellen wat op zijn beurt de drempel verlaagt bij eventuele problemen. Indien reeds problemen aanwezig zijn (bv bij gebrekkig onderhoud, laattijdige betalingen...) kunnen we zo tijdig de nodige hulp aanbieden en/of opstarten.



Onze instroom van huurders heeft een zwakker sociaal - economisch profiel in vergelijking met het verleden. We stellen ook vast dat reeds bij aanvang van de huurovereenkomst betalingen vaker laattijdig of niet correct gebeuren, huurders geen energiecontract zijn aangegaan,... Om die redenen willen we de huurder nog sneller informeren en mogelijke problemen detecteren. Het betreft zaken die niet noodzakelijk

tijdens een huisbezoek moeten besproken worden. Een telefoongesprek kan hierbij volstaan. We zijn midden 2022 gestart met het afnemen van telefonische bevestigingen bij onze huurders 1 maand na aanvang van hun huurovereenkomst. In dit telefoongesprek wordt nagegaan hoe de verhuis verlopen is, of er technische meldingen zijn, of er een energiecontract en brandverzekering aanwezig is,... Intussen werden 85 huurders opgebeld. Op basis van de resultaten kunnen we nagaan op welke domeinen eventueel bijkomende of aanvullende dienstverlening nodig is, hetzij vanuit MBV hetzij door externe partners. Dit telefoongesprek vervangt niet het huisbezoek op 6 maanden maar werkt aanvullend.

Huisbezoeken

Via de 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.

TOTAAL AANTAL HUISBEZOeken = 325

Huisbezoek +6 maand	90
Leefbaarheid	30
Onderhoud van de woning	93
Achterstallige huur	41
Preventief woonbegeleiding	21
Domiciliefraude	6
Divers vb. controle appartementen, foutief geparkeerde voertuigen, huisdieren, ...	44

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 en doorverwijzingen (OCMW, CAW, Vredegerecht, ...) zijn uitgeput, zullen wij overgaan tot uithuiszetting.

Samenwerking CAW – woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting

Tijdens de huisbezoeken met betrekking tot huurachterstal en/of een problematische wooncultuur wordt soms vastgesteld dat een doorgedreven aanklappende begeleiding vereist is. Deze dossiers worden toegeleid naar de dienst '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 vragen 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 2022 werden 23 dossiers aangemeld bij de dienst woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting: 9 dossiers inzake wooncultuur, 10 dossiers inzake huurachterstal, 3 dossiers voor een gecombineerde problematiek huurachterstal/wooncultuur en 1 dossier inzake een leefbaarheidsproblematiek. We stellen bijna een verdubbeling vast in het aantal aanmeldingen. Dit is deels te verklaren door de toegenomen huisbezoeken na de coronaperiode als ook door de toename van kwetsbare (nieuwe) huurders. Het verder inzetten op de huisbezoeken 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst blijft een belangrijk instrument in het tijdig opsporen van problematische woonsituaties. Ook de persoonlijke aanpak (telefoongesprekken, huisbezoeken...) blijft belangrijk om de vinger aan de pols houden.

	NIEUW AANGEMELDE DOSSIERS PUH	POSITIEF AFGERONDE DOSSIERS PUH	NEGATIEF AFGERONDE DOSSIERS PUH
<2019	13	0	1
2019	12	8	1
2020	12	15	1
2021	12	2	5
2022	23	10	4
TOTAAL op 31.12.2022	72	35	12

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 2022 vond er geen gedwongen uithuiszetting plaats. Wel werd eind 2022 in 4 dossiers een verbreking van de huurovereenkomst uitgesproken. Dit nadat alle mogelijke begeleidingen waren doorlopen: huisbezoeken, aanmelding woonbegeleiding, contacten OCMW, verzoeningsprocedure Vrederecht... Deze dossiers waren op 31.12.2022 nog lopende (opvragen grosse, aanmelding deurwaarder,...).

Doorstroom naar advocaat

We stellen vast dat dossiers juridisch vaker complex worden. In deze dossiers wordt beroep gedaan op een advocaat. Dit kan gaan over het louter inwinnen van juridisch advies tot de concrete opvolging van het dossier. In 2022 werden 7 dossiers toegeleid naar een advocaat. Hiervan werden 3 succesvol afgerond en 4 dossiers zijn nog lopende. De dossiers hadden betrekking op:

- Onbeheerd nalatenschap - aanstelling beheerder ad hoc: 3
- Onrechtmatige bezetting van een sociale woning (kraken): 1
- Domiciliefraude (waardoor grote huurachterstal was ontstaan): 1
- Verbreking huurovereenkomst t.g.v. ernstige problematische wooncultuur: 1
- Vertrek huurder naar het buitenland zonder opzeg - advies inzake toegang tot woning en verhalen kosten huurschade: 1

Gerechtelijke procedures

In 2022 werden in totaal 22 verzoekschriften ingediend bij het vrederecht

- 17 verzoekschriften voor huurachterstal waarvan 6 in combinatie met problematische wooncultuur (zie achterstallen - oproeping bij het Vrederecht).

- 3 verzoekschriften voor problematische wooncultuur (zonder huurachterstal)
- 1 verzoekschrift voor niet gemelde bijwoning/overname sociale woning van de ex-partner
- 1 verzoekschrift voor onrechtmatige bezetting (kraken) van de sociale woning
- 17 unieke personen waarvan 13 personen eveneens werden aangemeld bij de woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting (CAW)
- 11 verzoekschriften ten gronde
- 5 dossiers tellen dubbel: én verzoening, én ten gronde in 2022
- 5 dossiers zijn nog lopende
- 4 dossiers werden succesvol afgerond
- 3 dossiers hebben nog een aflossingsplan lopen
- 4 keren werd de huurovereenkomst verbroken: driemaal ten gevolge van een huurachterstal en eenmaal ten gevolge van een problematische wooncultuur (op 31.12.2022 waren de vonnissen nog niet uitgevoerd). 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.
- 1 maal werd einde bezetting (krakers) uitgesproken. De krakers verlieten vrijwillig de sociale woning

Naast de eigen inleidingen werd MBV driemaal in verzoening opgeroepen, tweemaal door een zittende huurder (woonkwaliteit) en eenmaal door een kandidaat-huurder (lange wachttijd). Een verzoek werd geannuleerd ten gevolge van een interne mutatie, 2 verzoeken werden afgesloten zonder verzoening, telkens buiten de wil van MBV om (eenmaal kwam huurder zelf niet opdagen, eenmaal kon de Vrederechter geen uitspraak doen gelet op de wetgeving inzake toewijzing en de bijhorende wachttijd).

KANDIDAAT-HUURDERS

Aantal kandidaat-huurders op 31.12.2022 bedraagt **1.973**.

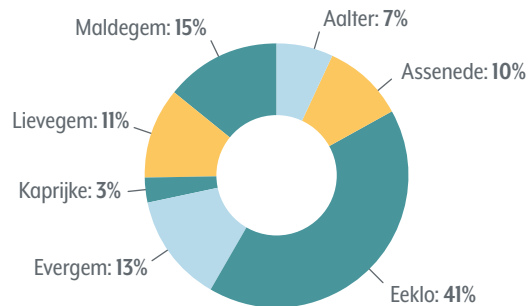
Inschrijvingen

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS VAN:	AANTAL	PERCENTAGE
Binnen het werkgebied	1560	79,07%
Buiten het werkgebied	413	20,93%

KANDIDAAT-HUURDERS PER PROVINCIE

Provincie Oost-Vlaanderen (Regio Gent en deelgemeenten)	1877 (160)	95,32% (8,10%)
Provincie West-Vlaanderen	70	3,55%
Provincie Antwerpen	12	0,61%
Provincie Brabant-Brussel	7	0,36%
Provincie Limburg	2	0,10%
Provincie Luik	3	0,15%
Provincie Luxemburg	1	0,05%
Provincie Henegouwen	1	0,05%

KANDIDAAT-HUURDERS BINNEN HET WERKGEBIED: 1.560



VERHOUDING TUSSEN AANTAL KANDIDATEN EN WONINGEN PER GEMEENTE ZELF

GEMEENTE	AANTAL KANDIDATEN	AANTAL WONINGEN	VERHOUDING KH/WONINGEN
Assenede (Boekhoute, Bassevelde)	149	180	1/1,21
Eeklo	636	753	1/1,18
Evergem (Ertvelde)	204	138	1/0,68
Kaprijke (Lembeke)	53	45	1/0,85
Aalter (Knesselare, Ursel)	109	174	1/1,60
Maldegem	233	96	1/0,41
Lievegem (Waarschoot, Zomergem)	176	470	1/2,67
Buiten werkgebied	413	-	-
TOTAAL	1973	1.856	1/0,94

KANDIDATEN VOLGENS GEZINSTYPE OP 31.12.2022: 1.973

GEZINSTYPE	AANTAL	%
Alleenstaande	1017	51,55 %
1 volwassene + bijwoner(s)	6	0,30 %
1 volwassene + kind(eren)	521	26,41 %
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	5	0,25 %
2 volwassenen + kind(eren)	306	15,51 %
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	11	0,56 %
2 volwassenen	103	5,74%
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,0%

KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD OP 31.12.2022: 1.973

LEEFTIJD	AANTAL	%
Jonger dan 21 jaar	40	2,03%
Van 21 tot 31 jaar	330	16,72%
Van 31 tot 41 jaar	475	24,08%
Van 41 tot 51 jaar	430	21,79%
Van 51 tot 61 jaar	330	16,73%
Van 61 tot 71 jaar	261	13,23%
71 jaar en ouder	107	5,42%

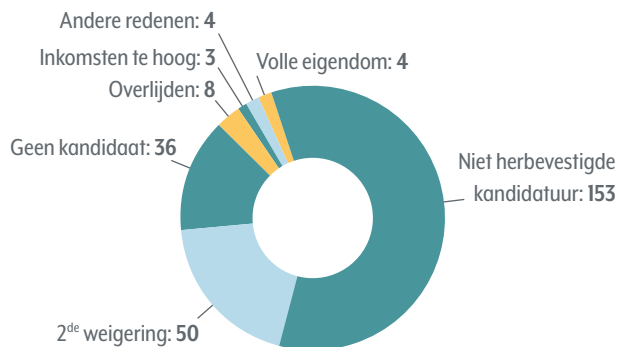
KANDIDATEN VOLGENS NATIONALITEIT OP 31.12.2022: 1.973



*Inclusief 6 mutatie-aanvragen

ALLE SCHRAPPINGEN KANDIDAAT-HUURDERS IN 2022 VOLGENS REDEN (INCLUSIEF ACTUALISATIE)

	AANTAL
Totaal aantal geschrapte kandidaat-huurders	258
Niet herbevestigde kandidatuur	153
2de weigering	50
Geen kandidaat	36
Overlijden	8
Inkomen te hoog	3
Andere redenen	4
Volle eigendom	4



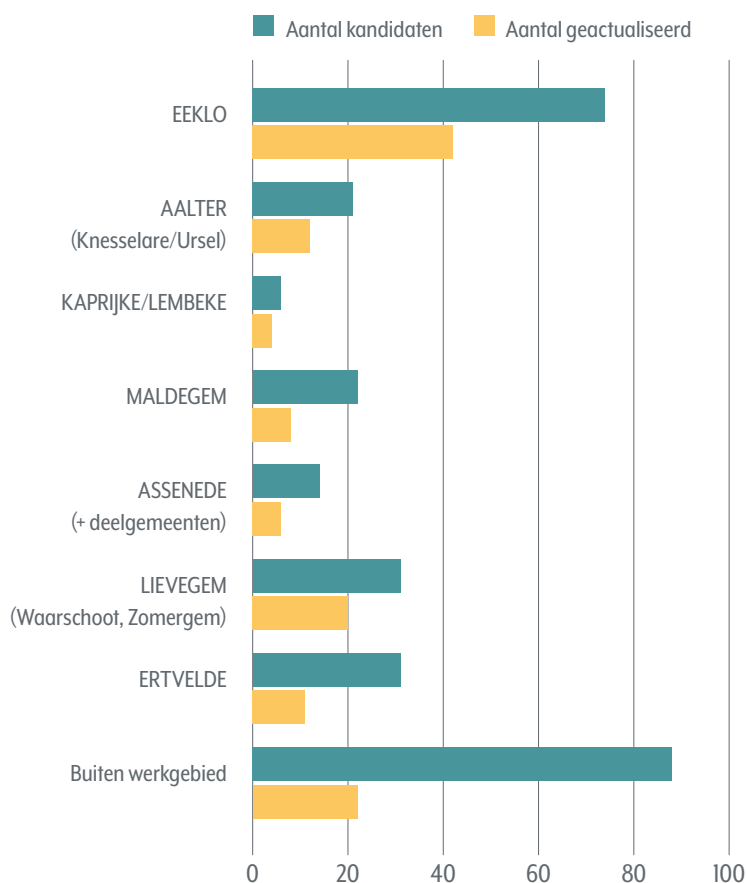
EVOLUTIE GEMIDDELDE WACHTTIJD ALS KANDIDAAT-HUURDER:

JAAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AANTAL DAGEN	1.376	1.313	1.310	1.380	1.525	1.319

Actualisatie 2022

Volgens wettelijke bepalingen worden de kandidaat-huurders tweejaarlijks geactualiseerd. Een deel van de actualisatie 2021 werd opgeschoven naar 2022. De actualisatie in 2022 betreft 287 kandidaat-huurders ingeschreven van 1/07/2020 tot en met 31/12/2020.

	AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS	AANTAL GEACTUALISEERD	AANTALSCHRAPPINGEN
Eeklo	74	42	32
Aalter (Knesselare/Ursel)	21	12	9
Kaprijke (Lembeke)	6	4	2
Maldegem	22	8	14
Assenede (Boekhoute, Bassevelde, Oosteeklo)	14	6	8
Lievegem (Lovendegem, Waarschoot, Zomergem,)	31	20	11
Ertvelde	31	11	20
Buiten werkgebied	88	22	66
TOTAAL	287	125	162



NIEUWE HUURCONTRACTEN

Nieuwe huurcontracten aangegaan in 2022

In 2022 werden in totaal 167 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 25 gevallen betrof het eigen huurders die van een woongeleghenheid van MBV verhuisden naar een andere (mutatie).

Evolutie aantal nieuwe huurcontracten

AANTAL AFGESLOTEN HUURCONTRACTEN

GEMEENTE	2018	2019	2020	2021	2022
Assenede	1	3	5	1	6
Eeklo	88	50	29	23	48
Kaprijke	1	1	1	0	0
Knesselare	15	11	17	22	16
Lembeke	1	0	1	3	1
Maldegem	3	2	3	2	3
Ursel	0	0	1	0	15
Waarschoot	13	13	20	31	33
Ertvelde	6	5	8	4	9
Boekhoute	3	6	1	2	2
Zomergem	30	30	14	4	28
Bassevelde	1	2	2	19	6
TOTAAL	162	123	102	111	167

Toewijzingen

OPSPLITSING VOLGENS GEZINSTYPE

GEZINSTYPE	TOEWIJZING 2021	MUTATIES 2021	TOEWIJZING 2022	MUTATIES 2022
Alleenstaande	53	22	83	16
1 volwassene + bijwoner(s)	0	0	0	0
1 volwassene + kind(eren)	7	2	35	0
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	1	0
2 volwassenen + kind(eren)	4	5	15	4
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	0	0
2 volwassenen	15	3	8	5
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0	0	0
TOTAAL	79	32	142	25

OPSPLITSING VOLGENS LEEFTIJD

LEEFTIJD	TOEWIJZING 2021	MUTATIES 2021	TOEWIJZING 2022	MUTATIES 2022
Jonger dan 21 jaar	0	0	2	1
Van 21 tem 30 jaar	8	0	11	2
Van 31 tem 40 jaar	13	4	40	1
Van 41 tem 50 jaar	10	1	24	4
Van 51 tem 60 jaar	13	6	28	7
Van 61 tem 70 jaar	22	10	32	4
71 jaar en ouder	13	11	5	6
TOTAAL	79	32	142	25

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 gedeponneerd 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, namelijk 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 2021	1625
Transfereren waarborgen van geblokkeerde rekeningen	0
Betaling volledig bedrag waarborg	62
Afbetaling waarborg op 18 maanden	112
Beëindiging waarborg	-83
Totaal aantal waarborgen bij VMSW eind 2022	1716

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 Oosteeklo, Kraaigemstraat te Bassevelde en Haven te Boekhoute.

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

BEWONERSPARTICIPATIE

Na de coronajaren kon in 2022 weer actief ingezet worden op bewonersparticipatie. Door in dialoog te gaan met onze huurders en te luisteren naar hun mening, willen we onze dienstverlening en woningen beter laten aansluiten op de wensen van de bewoners. Onze huurders kunnen door hun ervaring meegeven wat goed loopt en waar punten voor verbetering liggen. Daarnaast komen we hierdoor meer op een informele manier in contact met hen. Zo willen we ook de drempel naar onze algemene dienstverlening en medewerkers verlagen.

Er ontstaat een mooie wisselwerking tussen de reguliere huurdersbegeleidingen en de projecten binnen de bewonersparticipatie.

Doorheen de verschillende projecten worden immers contacten gelegd met diverse organisaties en instanties: de wijkconsulent, stedelijke diensten, psychiatrie, Wijkcentrum De Kring, lokale verenigingen,... Deze contacten kunnen meegenomen worden in de reguliere huurdersbegeleidingen waardoor een ruimer netwerk aangesproken kan worden.

Huurders in een begeleidingstraject (bv rond huurachterstal/problematiese wooncultuur) worden actief toegeleid naar lopende projecten binnen de bewonersparticipatie. Hiermee willen we hun kennen en kunnen versterken, wat gunstig is voor hun weerbaarheid en welzijn in het algemeen.

Binnen MBV wordt vanuit de verschillende diensten

meegewerkt rond bewonersparticipatie. Het is een echt teamgebeuren en elke dienst binnen MBV is hierdoor op de hoogte van wat leeft bij onze huurders.

Huurdersbevraging- PartiBUS

NIEUW

Van midden 2022 tot begin 2024 peilen we naar de mening van onze huurders over hun woning, buurt en onze dienstverlening. De PartiBUS, onze mobiele brievenbus, reist van wijk tot wijk rond om de ingevulde lijsten op te pikken. De naam PartiBUS is een samenvoegsel van participatie en (mobiele) brievenbus.



Per wijk verdelen medewerkers van MBV een vragenlijst door persoonlijke afgifte bij iedere huurder. Daarbij wordt een woordje uitleg gegeven rond het project. Bewoners kunnen de vragenlijst vervolgens invullen. Wie digitaal geletterd is kan deze ook online invullen door te surfen naar onze website. De papieren versies worden verzameld in de PartiBUS die gedurende een tweetal weken centraal in de wijk geplaatst wordt. Kort na het invullen van de vragenlijsten, organiseren we een wijkbabbel. Daarbij gaan we samen met de huurders in gesprek over de voornaamste algemene conclusies die uit de bevraging komen. Dat doen we steeds met een verwelcoming, een voorstelling van de resultaten en het formuleren van actiepunten. Achteraf bezorgen we alle bewoners ook nog een overzicht van de wijkbabbel met actiepunten die eruit zijn voortgekomen.

In 2022 is de PartiBUS geland in Bassevelde en Maldegem. In totaal werden 132 vragenlijsten verdeeld. 81 vragenlijsten konden persoonlijk worden afgegeven. We haalden een respons van gemiddeld 66% (83% voor Bassevelde

en 50% voor Maldegem). In totaal bereikten we met de 2 wijkbabbels 55 huurders (25 in Bassevelde en 30 in Maldegem). De persoonlijke benadering is tijdsintensief maar rendeert duidelijk. Voor beide wijken werden actiepunten geformuleerd en sommige acties werden reeds uitgevoerd. De resultaten en actiepunten werden nadien aan alle huurders uit de betrokken wijken in een visuele nota gecommuniceerd. Ook op onze website is meer info terug te vinden.

Gedurende 2023 reist de PartiBUS verder in de overige wijken binnen ons patrimonium.

Ontbijt voor alle huurders

In maart 2022 verhuisden de kantoren van MBV naar een nieuw adres. Om onze huurders kennis te laten maken met onze nieuwe kantoren en onze werking, werd een bedrijfsfilmje gemaakt. Bij de opnames werden ook huurders betrokken. De verschillende aspecten van onze dienstverlening en onze kantoren kwamen aan bod.

Maar daar bleef het niet bij. Begin september werden alle huurders persoonlijk uitgenodigd voor een gratis ontbijt op onze kantoren. Tijdens het ontbijt kreeg men ook de gelegenheid om deel te nemen aan een rondleiding in onze kantoren.

Deelname Zorgzame Buurten (Sint-Jozef)

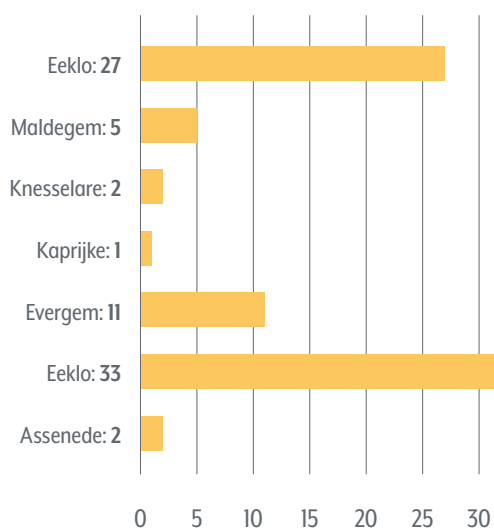
Het lokaal bestuur van Eeklo wil inzetten op de evolutie naar Zorgzame Buurten. Zorgzame Buurten zijn buurten waar inwoners er zijn voor en met elkaar en waar formele en informele hulp naadloos op elkaar kunnen aansluiten. Binnen een Zorgzame Buurt wil men stimuleren dat zowel inwoners als professionele partners stappen zetten naar elkaar en elkaar meer vinden. Het betrekken van de inwoners staat centraal. Er werd vanuit Stad Eeklo een project rond Zorgzame Buurten ingediend en goedgekeurd voor Sint-Jozef. Dit betreft 1 van de grootste wijken binnen ons patrimonium. MBV werd geconsulteerd als partner binnen het project. In 2022 vonden de eerste werkgroepen plaats tussen de bewoners, lokale verenigingen uit de wijk en organisaties/diensten die actief zijn in de wijk. Er werd reeds een mooie basis gelegd om verschillende activiteiten rond ontmoeting, jeugd en omgeving verder uit te werken en om te zetten naar acties op terrein. Vanuit het sociaal beheer werd deelgenomen aan de overlegmomenten rond ontmoeting.



KANDIDAAT-KOPERS

In 2022 werden 81 nieuwe inschrijvingen geregistreerd in 8 gemeenten en zijn 35 kandidaten geschrapt in 9 gemeenten.

De 81 inschrijvingen gebeurden door in totaal 60 kandidaten. Een kandidaat kan zich immers inschrijven in meerdere registers. De schrappingen uit de registers gebeurden om verschillende redenen.



Burgelijke staat kandidaten

Alleenstaand	34
Samenwonend en gehuwd	23
Niet samenwonend en ongehuwd	3

Verkoop sociale koopwoningen 2022

Tieltsesteenweg, Eeklo: 5 appartementen verkocht in 2022. 3 appartementen werden toegewezen en de aktes zullen verlijden in 2023.

In 2022 werd 1 project met koopwoningen opgeleverd. **Ijzerstraat, Eeklo:** 9 koopwoningen => alle woningen werden toegewezen en de aktes zullen verlijden in 2023.

SOCIALE LENINGEN IN 2022

In 2022 werden 22 sociale leningen aangevraagd. 6 leningen voor de aankoop van een privéwoning. 17 leningen voor de aankoop van een sociaal koopappartement of een sociale koopwoning.

De leningen werden toegestaan voor een totale som van **4.966.509,20 euro**.

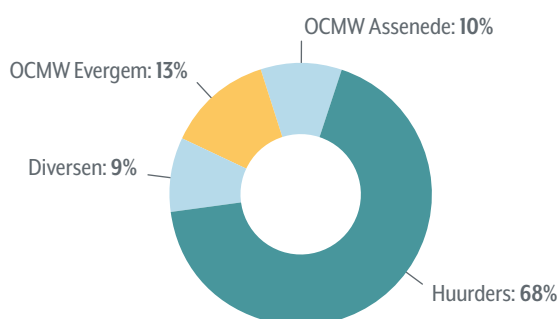


DIENSTVERLENING EN STAF

VERKOOPFACTUREN

In 2022 werden 253 verkoopfacturen opgemaakt. Het grootste deel van deze facturen zijn voor herstellingen die door onze arbeiders werden uitgevoerd maar ten laste zijn van de huurder.

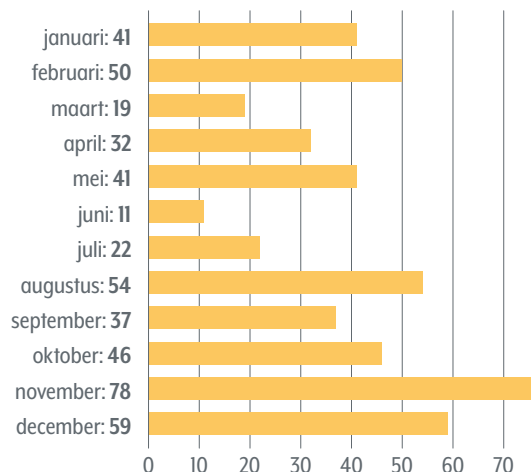
Gezien wij de woningen beheren van het OCMW Evergem en OCMW Assenede worden hier ook alle werken ten laste van de eigenaar doorgefactureerd.



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.

Totaal aantal bezoeken: 490



MBV IN DE PERS



NIEUWBOUWPROJECTEN

Nieuwbouwprojecten: opgeleverd

Gentsesteenweg, Eeklo

Kantoorgebouw + loods en 5 huurappartementen



ARCHITECT: Volt-architecten

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: maart 2022

KANTOORGEBOUW+LOODS: € 2.402.828,83
(eindafrekening)

HUURAPPARTEMENTEN: € 995.476,48 (eindafrekening)

Kleitstraat – Rijvers Fase II, Lievegem (Zomergem)

Bouwen van 8 huurwoningen en 11 koopwoningen



ARCHITECT: Jef Van Oevelen

AANNEMER: Bouwbedrijf Siemoens bv

OPLEVERING HUUR: augustus 2022

OPLEVERING KOOP: augustus 2022

INVESTERING HUUR: € 1.588.518,57 (eindafrekening)

INVESTERING KOOP: € 2.136.195,63 (eindafrekening)

Onderdale Fase I, Aalter (Ursel)

Bouwen van 15 huurappartementen



ARCHITECT: AIKO

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: mei 2022

INVESTERING: € 2.190.083,23 (eindafrekening)

Nieuwbouwprojecten: in uitvoering

Akkerstraat, Lievegem (Waarschoot)

Bouwen van 15 huurwoningen en 9 koopwoningen



ARCHITECT: CH-architecten

AANNEMER: Recon Bouw nv

OPLEVERING: voorzien april 2023

INVESTERING HUUR: € 2.291.223,02

INVESTERING KOOP: € 1.342.634,71

Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding

Hillestraat – De Geuzen, Maldegem

Bouwen van 9 huurwoningen



ARCHITECT: Lievens & De Craemer
FASE: openbaar onderzoek voor aanvraag
omgevingsvergunning is lopende
INVESTERING: € 1.857.880,00

Dorpsstraat, Sint-Laureins

Bouwen van 3 huurappartementen



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

Biezenkouter Masterplan + Fase I, Evergem (Ertvelde)

Bouwen van ± 66 huurwoningen en 43 koopwoningen



ARCHITECT FASE I: Claeys
FASE: Masterplan (wordt overlegd met de gemeente)
INVESTERING: te bepalen

Kleine Zuidstraat, Kaprijke

Bouwen van 20 huurwoningen en 5 koopwoningen

ARCHITECT: Claeys



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

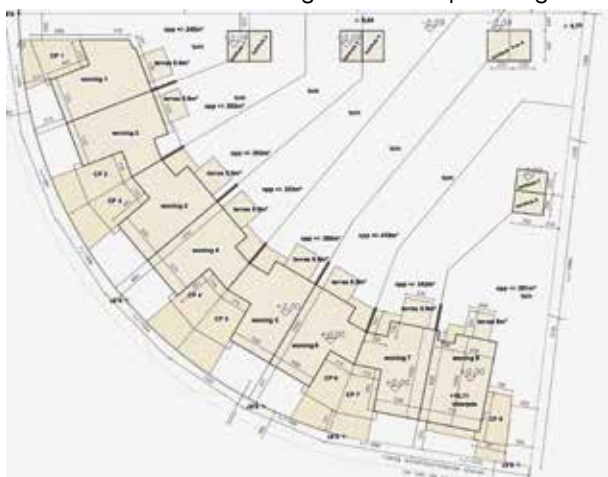
Kapelaanstraat Masterplan, Maldegem

Bouwen van ± 88 huurwoningen en 22 koopwoningen



STUDIEBUREAU: Buro 4D
ARCHITECTENBUREAU: Claeys
FASE: Wedstrijdontwerp
INVESTERING: € 9.530.125,00

Sportstraat, Assenede (heropstart)
Bouwen van 4 huurwoningen en 4 koopwoningen



ARCHITECT: Lucas Heye bvba
FASE: Voorontwerp
INVESTERING: € 1.200.000,00

Zonnepark 18, 25, 26, 28 en 30, Eeklo
Interne renovatie van 5 OVD-huurwoningen



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: afwerking door eigen personeel na vereffening aannemer
OPLEVERING: februari 2022
INVESTERING: € 130.266,37

RENOVATIEPROJECTEN

Renovatieprojecten: opgeleverd

Akkerstraat – Vlinderstraat – Hoekje, Lievegem
(Waarschoot)

Volledige renovatie van 12 huurwoningen
(heraanbesteding)



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Six bvba
OPLEVERING: februari 2022
INVESTERING: € 725.302,65

Trekweg – Lousberg – Beke, Lievegem
(Waarschoot)

Volledige renovatie van 17 huurwoning



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Six bvba
OPLEVERING: maart 2022
INVESTERING: € 1.749.275,62

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

Abdijstraat 8, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 69.433,68

Doornstraat 2, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 69.922,93

Abdijstraat 16, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 67.023,43

Lariksstraat 9, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: P.I.C. bvba

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 62.508,01

Bremstraat 4, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: TM Vanderstraeten-Poels

OPLEVERING: maart 2022

INVESTERING: € 69.082,61

Lariksstraat 14, Eeklo

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

OPLEVERING: mei 2022

INVESTERING: € 68.859,19

André Claeyspark 17, Lievegem (Zomergem)

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Maes & Coucke
OPLEVERING: juni 2022
INVESTERING: € 53.502,28

Zonnepark 36, 38 en 27, Eeklo

Interne renovatie van 3 OVD-huurwoningen



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Maes & Coucke bvba
OPLEVERING: januari 2023
INVESTERING: € 107.447,61

Renovatieprojecten: in uitvoering

Tuinwijklaan, Eeklo

Interne renovatie van 13 huurwoningen
(heraanbesteding)



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Maes & Coucke bvba
OPLEVERING: maart 2023
INVESTERING: € 597.064,45

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

Interne renovatie van 4 OVD-huurwoningen



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Maes & Coucke bvba
OPLEVERING: april 2023
INVESTERING: € 185.684,74

De Béthunestraat 17, Aalter (Knesselare)

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV
AANNEMER: Maes & Coucke bvba
OPLEVERING: februari 2023
INVESTERING: € 44.918,39

Aveschoot 111, Kaprijke (Lembeke)

Interne renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

FASE: opstart werf 1 maart 2023

INVESTERING: € 91.258,81

Lariksstraat 1, Eeklo

BEN-renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: ontwerp ingediend bij VMSW

INVESTERING: € 95.500,00

Abdijstraat 13, Eeklo

Interne renovatie van 1 OVD-huurwoning



ONTWERPER: MBV

AANNEMER: Maes & Coucke bvba

FASE: opstart werf 1 maart 2023

INVESTERING: € 48.348,65

Varenslaan 2, Eeklo

BEN-renovatie van 1 huurwoning



ONTWERPER: MBV

FASE: ontwerp ingediend bij VMSW

INVESTERING: € 95.500,00

Renovatieprojecten: in voorbereiding

Zonnepark 42, Eeklo

BEN-renovatie van lokaal voor wijkwerking tot aangepaste woning



ONTWERPER: MBV

FASE: ontwerp ingediend bij VMSW

INVESTERING: € 130.000,00

Nog op te starten BEN-renovaties

- Abdijstraat 20, Eeklo
- Berkenstraat 14 en 27, Evergem
- Populierstraat 34, Evergem
- Olmenstraat 15, Evergem
- Alfred de Taeyestraat 16, Kaprijke
- 't Veldeken 9, Maldegem
- Doornstraat 4, Eeklo

INFRASTRUCTUURWERKEN

Infrastructuurwerken: opgeleverd

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

FASE:

- Fase 1: onderbouw is opgeleverd
- Fase 2 met bovenbouw: opstart werf in augustus 2023

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

OPLEVERING: juni 2022

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

Infrastructuurwerken: in uitvoering

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

OPLEVERING: 2023

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

Infrastructuurwerken: in voorbereiding

Biezenkouter fase I, Evergem

ONTWERP: studiebureau BVP

BETREFT:

- Wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

Kleine Zuidstraat, Kaprijke

ONTWERP: Studiegroep Irtas

BETREFT:

- Wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

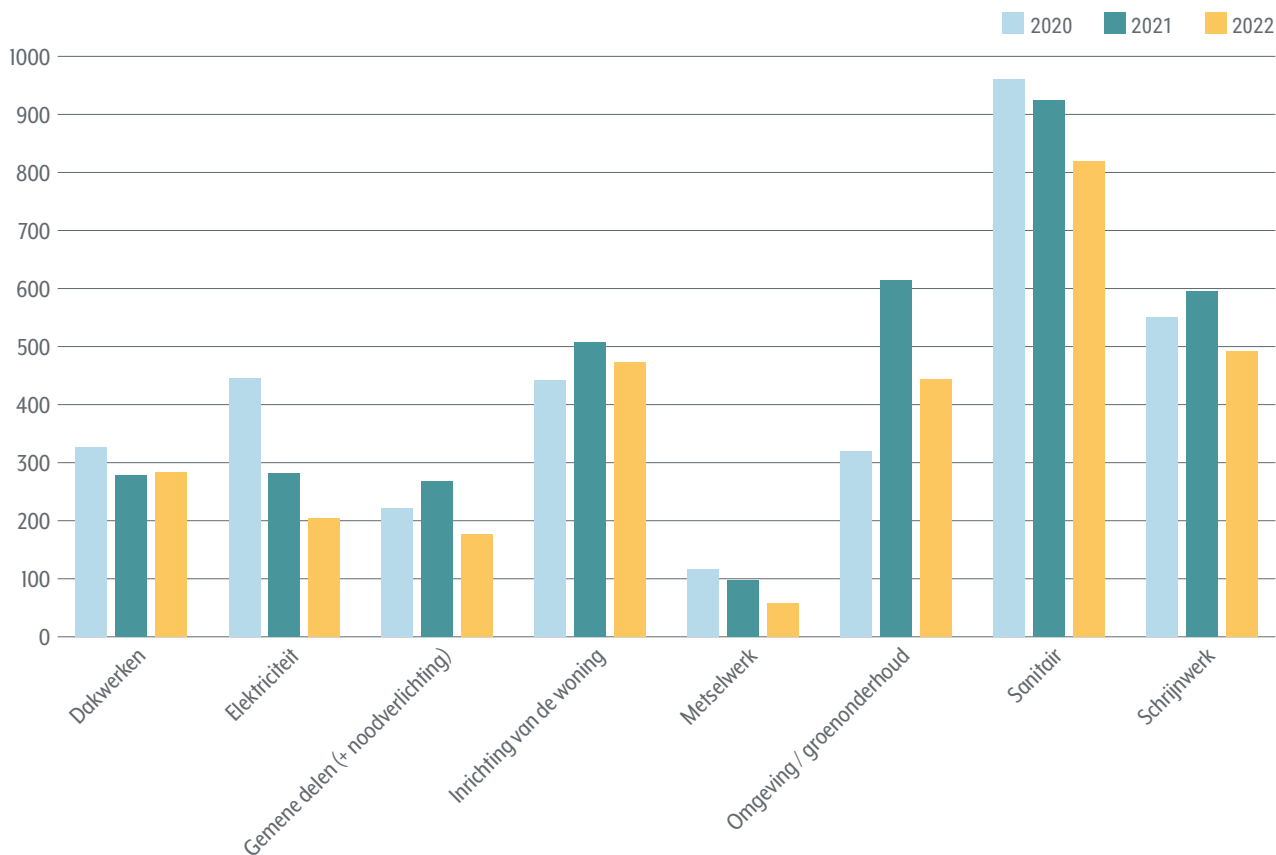
FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

Overzicht uren werkmannen

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN

Er werden **2.932 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.)	€ 384 785,03
· Gereedschappen	€ 5 207,09
· Wagenpark	€ 16 733,01
· Huisvesting	€ 20 328,39

€ 427 053,52

Gepresteerde uren 9 405

Prijs per uur € 43

2. Deelsaneringen uitgevoerd via aanbesteding

VERNIEUWEN VERWARMING

→ Het vervangen van hoogrendementsketels in 93 woningen gelegen te 9900 Eeklo (Polydoor Lippenslaan, Karel Smitzstraat, Pieter Van Deputtestraat, Kunstgildeplein, Melkerij, Kattenstraat).

ZEKERINGSKASTEN

→ Vernieuwen van zekeringskasten in 20 woningen gelegen in Valerius De Saedeleerstraat en Albijn Van den Abeelestraat te 9940 Ertvelde.

GARAGEPOORTEN

→ Vernieuwen van 55 garagepoorten van garageboxen in de Kroonstraat, Populierstraat en Berkstraat te 9940 Ertvelde.

Deelsaneringen uitgevoerd via raamcontract

VERNIEUWEN VERWARMING

Oude en defecte ketels worden systematisch vervangen door energiezuinige modellen. Hierbij een overzicht voor 2022:

- 4 cv-ketels in Aalter
- 14 cv-ketels in Assenede
- 23 cv-ketels in Eeklo
- 3 cv-ketels in Evergem
- 2 cv-ketels in Kaprijke
- 2 cv-ketels in Lievegem

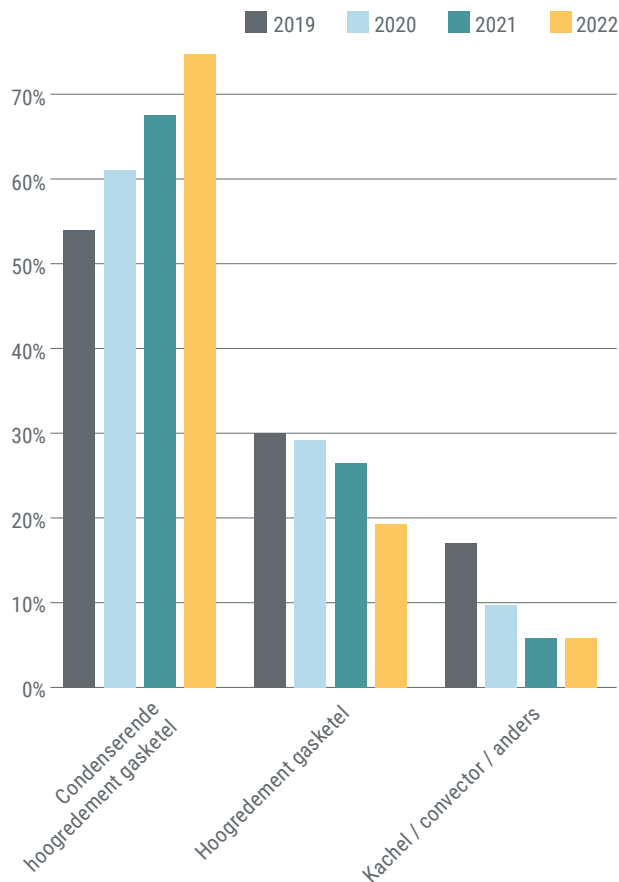
VERNIEUWEN KEUKENS

Bij de grote renovatieprojecten werden steeds de keukens vervangen via het raamcontract. Los daarvan werden er nog 7 keukens vervangen binnen het patrimonium.

PLAATSEN SOEPELE VLOERBEKLEDING

Er werd in het totaal 2.226,82 m² vinyl geplaatst binnen het raamcontract soepele vloerbekleding.

4. Overzicht evolutie verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium



Afgesloten contracten in 2022

RAAMCONTRACT BINNENDEUREN

INHOUD: leveren en plaatsen binnendeuren – regio Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Lievegem en Sint-Laureins

AANNEMER: Verlé Frederic VOF

LOOPTIJD: 01/04/2022 tot max. 31/03/2026

RAAMCONTRACT KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

INHOUD: het aanduiden van een firma en het vastleggen van eenheidsprijzen voor het keuren van de elektrische installatie bij woningen binnen ons huidige en toekomstige patrimonium.

AANNEMER: ACA uit Roeselare

LOOPTIJD: 01/01/2022 tot max. 31/12/2025

ONDERHOUDSCONTRACT AFVALVERWERKING MAGAZIJN NIEUWE KANTOREN

INHOUD: plaatsen en ledigen afvalcontainer aan Gentssteenweg 46 te Eeklo

AANNEMER: Elias van de Voorde

LOOPTIJD: 01/04/2022 tot max. 31/03/2026

CONTRACT GLASREINIGING NIEUWE KANTOREN

INHOUD: reinigen van glas en raamomlijsting gebouw, Gentsesteenweg 46 te Eeklo
AANNEMER: schoonmaakbedrijf Nemegeheer
LOOPTIJD: 01/05/2022 tot max. 31/04/2026

CONTRACT GLASREINIGING GEBOUW NONNEKENSWEG

INHOUD: reinigen van glas en raamomlijsting gebouw, Nonnekensweg 2 te Ursel
AANNEMER: schoonmaakbedrijf Nemegeheer
LOOPTIJD: 01/09/2022 tot max. 31/08/2026

CONTRACT STUDIEBUREAU TECHNIEKEN

INHOUD: Berekenen warmteverliezen en vermogens warmtepompen voor 30 typewoningen
STUDIEBUREAU: Vinco Engineering uit Denderhoutem

CONTRACT STUDIEBUREAU EPB BEN-RENOVATIES

INHOUD: Berekenen EPB voor 30 typewoningen voor Ingrijpende Energetische Renovaties (IER)
STUDIEBUREAU: Vinco Engineering uit Denderhoutem

Deelsaneringen in voorbereiding voor 2023

DAKWERKEN

- Vervangen daken in de IJzerstraat te Eeklo
- Vervangen daken in 't Veldeken (F1+F2+F3) te Maldegem
- Vervangen daken in Tuinwijklaan te Eeklo
- Vervangen daken Alfred De Taeyestraat-Zuidstraat te Kaprijke
- Vervangen daken Aveschoot te Lembeke (Kaprijke)
- Vervangen dakgoten in wijk Kroonstraat te Ertvelde

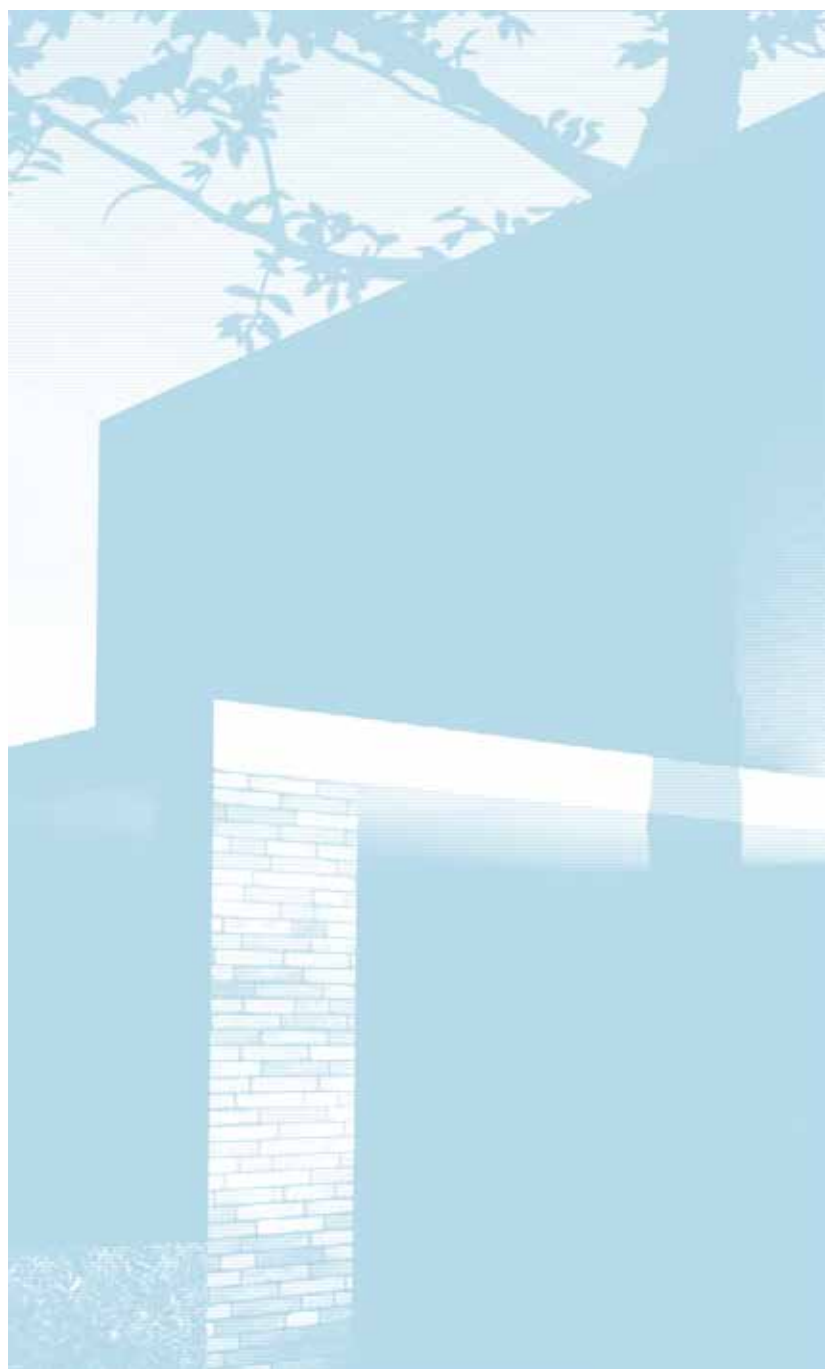
VERNIEUWEN BUITENSCHRIJNWERK

- Vervangen oud buitenschrijnwerk door nieuw PVC schrijnwerk met hoogrendementglas in 59 woningen gelegen in Galgenakker fase 11 & 12 (Meibloemstraat, Pinksterbloemstraat, Boterbloemstraat, Paardebloemstraat, Elfenbloemstraat, Hoefbladstraat) te Eeklo

OMGEVINGSWERKEN BIJ DE WONINGEN

- Vervangen opritten, paden en terrassen in de Toverhekswijk te Assenede
- Vervangen opritten en paden in de Kroonstraat te Ertvelde

DIVERSE RAAMCONTRACTEN IFV. ENERGETISCHE RENOVATIES 2050





JAARREKENING

VERGELIJKING BALANS 31.12.2022 EN 31.12.2021

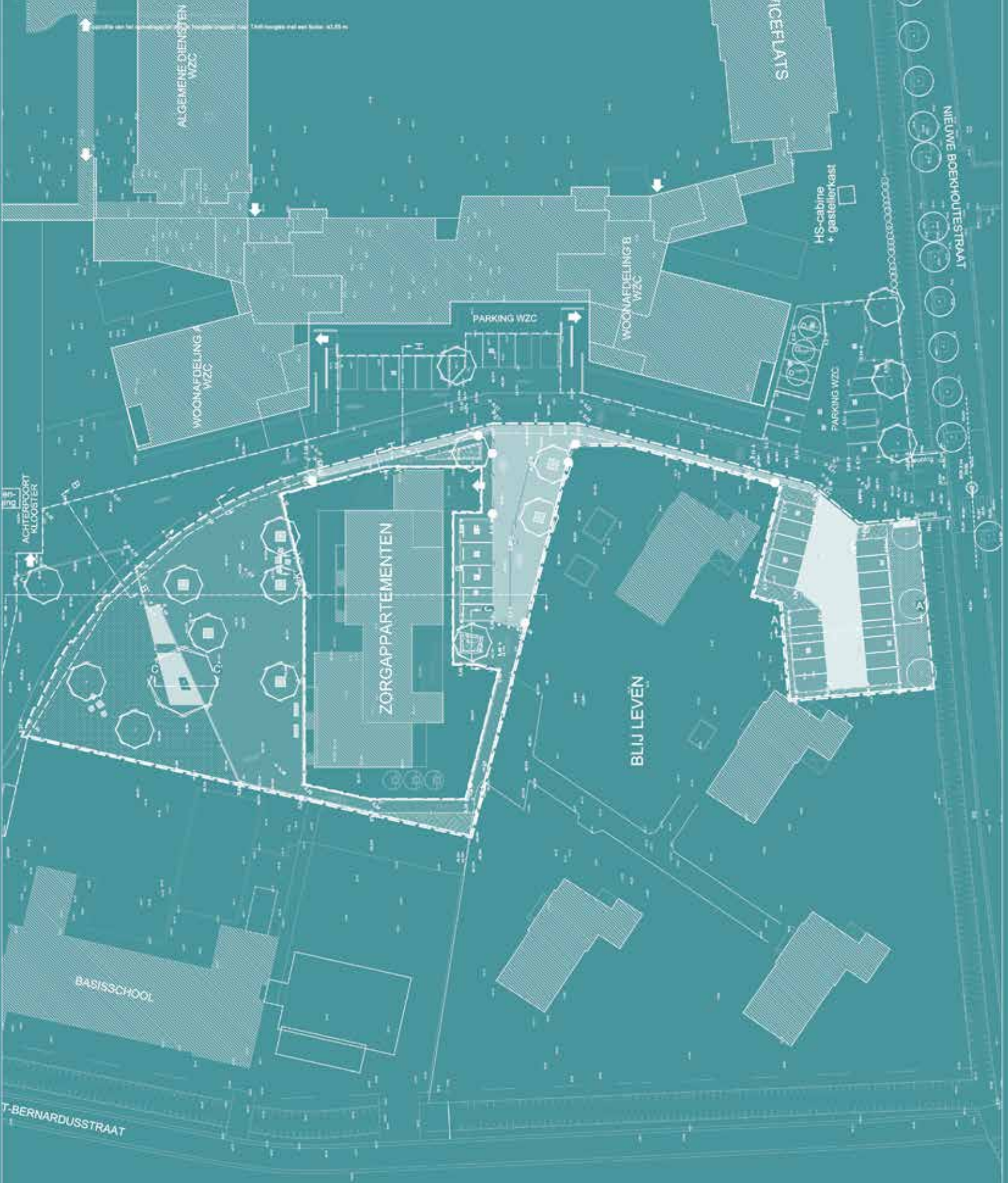
	ACTIVA	Perc. tov balanstot.	2022	2021	Vershil
20/28	VASTE ACTIVA	86,26	133.337.150,68	130.789.057,18	2.548.093,50
20	Oprichtingskosten	0	0,00	0,00	0,00
21	Immateriële vaste activa	0,01	15.406,10	6.109,86	9.296,24
22/27	Materiële vaste activa	86,25	133.320.744,58	130.781.947,32	2.538.797,26
22	Terreinen en gebouwen	83,08	128.420.908,06	120.611.363,57	7.809.544,49
23	Installaties, machines en uitrusting	0,01	10.205,65	2.059,23	8.146,42
24	Meubilair en rollend materieel	0,11	167.375,85	71.215,48	96.160,37
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	3,05	4.722.166,02	10.097.220,04	-5.375.054,02
					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	13,74	21.238.257,10	21.776.581,86	-538.324,76
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	5,19	8.028.180,49	7.461.054,49	567.126,00
30/36	Voorraden	5,19	8.028.180,49	7.461.054,49	567.126,00
30/31	Grond- en hulpstoffen	0,1	157.086,82	181.524,00	-24.437,18
35	Onroerende goederen bestemd voor verkoop	5,09	7.871.093,67	7.279.530,49	591.563,18
40/41	Vorderingen op ten hoogste één jaar	0,26	401.649,17	262.307,50	139.341,67
40	Handelsvorderingen	0,05	82.572,57	112.704,55	-30.131,98
41	Overige vorderingen	0,21	319.076,60	149.602,95	169.473,65
50/53	Geldbeleggingen	5,21	8.052.604,56	8.052.604,56	0,00
51/53	Overige beleggingen	5,21	8.052.604,56	8.052.604,56	0,00
54/58	Liquide middelen	2,62	4.047.271,95	5.351.388,04	-1.304.116,09
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	0,46	708.550,93	649.227,27	59.323,66
20/58	TOTAAL DER ACTIVA	100	154.575.407,78	152.565.639,04	2.009.768,74
	Vershil tussen activa & passiva		0,00	→ winst	
	Controle met de resultatenrekening		1.491.696,71		

	PASSIVA	Perc. tov balanstot.	2022	2021	Vershil
10/15	EIGEN VERMOGEN	27,27	42.160.000,23	40.674.891,99	1.485.108,24
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	22,33	34.518.062,72	33.026.366,01	1.491.696,71
130	Wettelijke reserve	0,00	4.577,51	4.577,51	0,00
131	Onbeschikbare reserves	17,36	26.830.823,61	25.339.126,90	1.491.696,71
1311	Andere onbeschikbare reserves	17,36	26.830.823,61	25.339.126,90	1.491.696,71
132	Belastingvrije reserves	4,97	7.682.661,60	7.682.661,60	0,00
141	Overgedragen verlies (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	4,94	7.633.827,63	7.640.416,10	-6.588,47
16	VOORZ. EN UITGES. BELASTINGEN	3,23	4.997.777,26	7.391.531,53	-2.393.754,27
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	2,96	4.577.935,26	6.972.362,21	-2.394.426,95
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	1,28	1.971.906,58	2.346.313,10	-374.406,52
163/5	Voorzieningen voor overige risico's en kosten	1,69	2.606.028,68	4.626.049,11	-2.020.020,43
168	Uitgestelde belastingen	0,27	419.842,00	419.169,32	672,68
17/49	SCHULDEN	69,49	107.417.630,29	104.499.215,52	2.918.414,77
17	Schulden op meer dan één jaar	65,21	100.804.399,90	97.110.024,64	3.694.375,26
170/4	Financiële schulden	64,32	99.421.766,49	95.798.934,45	3.622.832,04
172	Leasingschulden en soortgelijke	0,00	0,00	0,00	0,00
173	Kredietinstellingen	64,32	99.421.766,49	95.798.934,45	3.622.832,04
174	Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
178/9	Overige schulden	0,89	1.382.633,41	1.311.090,19	71.543,22
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	3,61	5.573.161,58	6.145.349,35	-572.187,77
42	Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar verv.	2,09	3.224.603,70	2.906.418,93	318.184,77
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	0,76	1.176.824,06	2.017.082,97	-840.258,91
440/4	Leveranciers	0,76	1.176.824,06	2.017.082,97	-840.258,91
45	Schulden m.b.t. belast., bezoldig. en sociale lasten	0,43	661.220,67	712.690,74	-51.470,07
450/3	Belastingen	0,33	514.399,03	570.211,16	-55.812,13
454/9	Bezoldigingen en sociale lasten	0,09	146.821,64	142.479,58	4.342,06
47/48	Overige schulden	0,33	510.513,15	509.156,71	1.356,44
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	0,67	1.040.068,81	1.243.841,53	-203.772,72
10/49	TOTAAL DER PASSIVA	100	154.575.407,78	152.565.639,04	2.009.768,74

VERGELIJKING RESULTATENREKENING 31.12.2022 EN 31.12.2021

	KOSTEN	Perc. tov tot. kosten	2022	2021	Vershil
60/66A	Bedrijfskosten	69,35	8.131.489,39	6.483.621,53	1.647.867,86
60	Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	13,74	1.610.569,19	163.301,21	1.447.267,98
600/8	Inkopen	18,57	2.177.695,19	2.943.952,01	-766.256,82
609	Voorraadwijzigingen	-4,84	-567.126,00	-2.780.650,80	2.213.524,80
61	Diensten en diverse goederen	16,29	1.909.760,33	1.477.267,17	432.493,16
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	11,33	1.328.951,55	1.138.616,42	190.335,13
630	Afschr. en waardeverm.op oprichtingskosten en M.V.A.	26,79	3.140.608,34	2.780.836,70	359.771,64
631/4	Waardeverm. voorraden en handelsvorderingen	0,01	1.095,50	-11.784,72	12.880,22
635/7	Voorzieningen voor risico's en kosten	-20,42	-2.394.426,95	190.167,15	-2.584.594,10
640/8	Andere bedrijfskosten	21,62	2.534.931,43	578.686,42	1.956.245,01
66A	Niet-recurrente bedrijfskosten	0,00	0,00	166.531,18	-166.531,18
65	Financiële kosten	18,34	2.150.737,32	2.088.397,23	62.340,09
650	Kosten van schulden	18,33	2.149.203,60	2.086.994,98	62.208,62
651	Waardeverm. op vlottende activa (Toevoeg.+, terugnem. -)	0,00	0,00	0,00	0,00
652/9	Andere financiële kosten	0,01	1.533,72	1.402,25	131,47
680	Overboeking naar de uitgestelde belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
670/3	Belastingen	-0,42	-48.741,44	85.702,49	-134.443,93
	Winst van het boekjaar	12,72	1.491.696,71	1.424.688,51	67.008,20
60/67	TOTAAL RUBRIEKEN 60 TOT 67	100,00	11.725.181,98	10.082.409,76	1.642.772,22
692	Te bestemmen winst		1.491.696,71	1.424.688,51	67.008,20

	OPBRENGSTEN	Perc. tov tot. opbr.	2022	2021	Vershil
70/76A	Bedrijfsopbrengsten	95,76	11.228.589,78	9.550.162,97	1.678.426,81
70	Omzet	80,12	9.394.685,76	7.523.046,59	1.871.639,17
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	0,00	-7.458,30
74	Andere bedrijfsopbrengsten	14,99	1.758.093,78	1.470.165,38	287.928,40
76A	Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	0,65	75.810,24	556.951,00	-481.140,76
75	Financiële opbrengsten	4,15	486.878,71	520.873,58	-33.994,87
751	Opbrengsten uit vlottende activa	0,10	12.188,68	2.637,57	9.551,11
752/9	Andere financiële opbrengsten	4,05	474.690,03	518.236,01	-43.545,98
77	Regul. van belast. & terugn. van voorz. voor bel.	0,00	0,00	1.544,17	-1.544,17
780	Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	0,08	9.713,49	9.829,04	-115,55
67/70	Verlies van het boekjaar		0,00	0,00	0,00
70/77	TOTAAL RUBRIEKEN 70 TOT 77	100,00	11.725.181,98	10.082.409,76	1.642.772,22
68/70	Te verwerken verlies van het boekjaar				



TERREINPROFIEL 2





Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen