



NEKKERSPUTSTRAAT

DE GENTSE HAARD cvba-so

- burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen, met een sociaal oogmerk
- erkend door de VHM op 19 maart 1991, onder nummer 414
- maatschappelijke zetel : Leiekaai 340, 9000 Gent
- register der burgerlijke vennootschappen Gent, nr 10
- opgericht op 5 april 1921, laatste statutenwijziging van 12 mei 2015, BS van 5 juni 2015 onder nr 15079681

COLOFON**DE GENTSE HAARD cvba-so****Leiekaai 340, 9000 Gent****09/216.75.75**www.degentsehaard.beinfo@degentsehaard.be

AANDEELHOUDERS

Gent	440 aandelen
Vlaams Gewest	250 aandelen
provincie Oost Vlaanderen	250 aandelen
Destelbergen	10 aandelen
Evergem	10 aandelen
bisdom Gent	50 aandelen
particulieren, bedrijven en verenigingen	1.122 aandelen
	2.132 aandelen

Bestuurders**privé**

Erwin Devriendt, voorzitter

Jacques Bouckaert

Pol Debrock

Geert dutré

Geert Eeman

Stefaan Noreilde

Ann Vanderstraeten

Gent

Mieke Bouve

Lieve Krobea

Chris Van Autreve

Destelbergen

Eveline Hoste

Provincie

Hans Mestdagh

COMMISSARIS-REVISOR

Wim Heyndrickx, KPMG

MEDEWERKERS

Anneleen Arbyn	dienst klantenwerking
Sohret Avsar	dienst klantenwerking
Geneviève De Clercq	dienst klantenwerking
Nicole Van Gele	dienst klantenwerking
Hanna Flo	dienst klantenwerking
Sabine Dobbelaere	technische dienst
Gunther Peeterbroeck	technische dienst
Pascal Loontjens	technische dienst
Ann Verhaeghe	sociale dienst
Maxime Pans	sociale dienst
Udo Meiresonne	flatwachter Brugse Poort
Karine Van Moortel	financieel medewerker
Wim Gevaert	adjunct-directeur
Tine Van Hooland	directeur

medewerkers "op het veld"

Frans De Rey
Pascal Van den Broecke

huisbewaarders

Marie Josée De Brabander	Nieuw Gent
Mousa Es Sousi	Nekkersputstraat
Sonia Goossens	Achtermuide
Liliane Kusseler	Kortrijksepoortstraat/Karel Van Hulthemstraat
Frank De Smet	Leiekaai
Hubert Van Lysebetten	Leiekaai
Rosita Vanmackelbergh	Sas- en Bassijnwijk
Ivan Van Meerhaeghe	Sleepstraat/Pierre De Geyterstraat/Kartuizerlaan
Petra Burms	Acaciapark/Staakskenstraat
Rudi Van Landeghem	Borluut/Meulestede
Adem Tezel	Hoge Weg

PROJECTEN

DESTELBERGEN

CBO¹ procedure

14 appartementen

	1 slaapkamer	2 slaapkamers
Gelijkvloers met tuintje	4	3
Eerste verdieping	4	3
totaal	8	6

start werken: 8 augustus 2020

uitvoeringstermijn: 480 KD

opdrachtbedrag: 1.604.288 €

einde werken: 28 november 2021

ontwerper: Berkeinarchitects Aalter

aannemer: Durabrik

EPB + VC: Prevebo bvba Veurne

IRS + IRT: Declerck & Partners Zulte



¹ Constructieve Benadering Overheidsopdrachten



oktober 2020



november 2020



december 2020



Renovatie van 5 woningen en vervanging van 1 woning

Gentbrugge - Tuinwijk Ter Heide 14
26
37
70

Sint Amandsberg - Ferdinand Snellaertplein 20

Drongen - Abdijmolenstraat 70

Deze dossiers werden uiteindelijk in 1 dossier gegoten

start werken: 13 juli 2020
raming: 1.031.555,88 €
uitvoeringstermijn: 420 kalenderdagen
bestelbedrag : 1.172.895,44 €
einde werken: 15 oktober 2021

ontwerper	KUNST99
aannemer	nv Bouwwerken De Raedt Ivan
EPB	EMS
IRS en T:	STABITEC
VC	VEILIGHEID EN KWALITEIT ROBYN
VENTILATIE	EMS



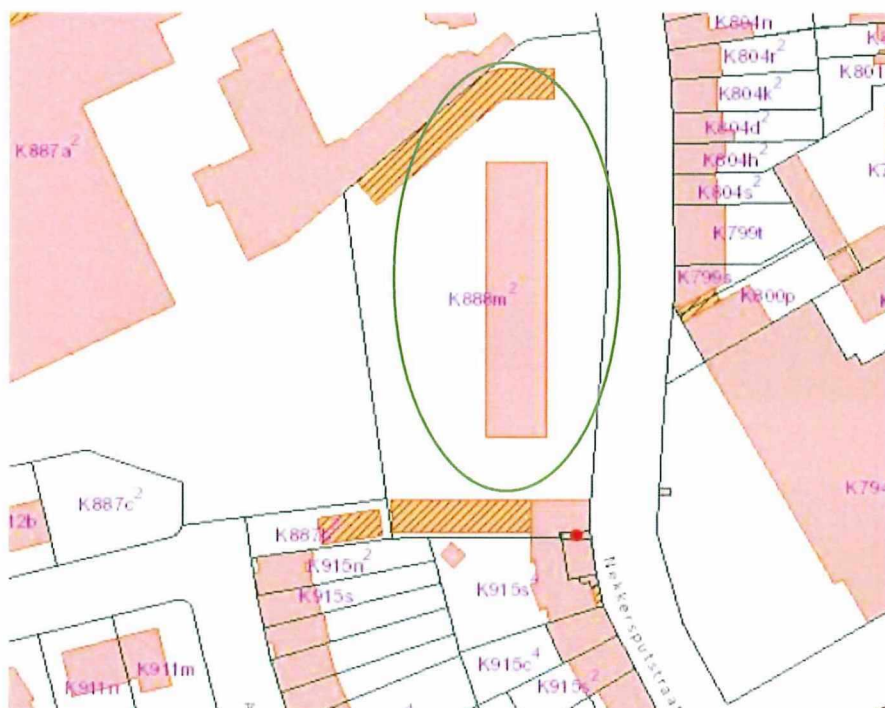
FERDINAND

SNELLAERTPLEIN



Tuinwijk Ter Heide

NEKKERSPUTSTRAAT : RENOVEREN VAN 63 APPARTEMENTEN EN 1 WONING NAAR 44 APPARTEMENTEN EN 12 NIEUWBOUWWONINGEN



appartement 1 slaapkamer, gelijkvloers	4
duplexappartement 1 slaapkamer	4
duplexappartement 2 slaapkamers	12
duplexappartement 3 slaapkamers	25
duplexappartement 4 slaapkamers	5
duplexappartement 4 slaapkamers, grondgebonden	6

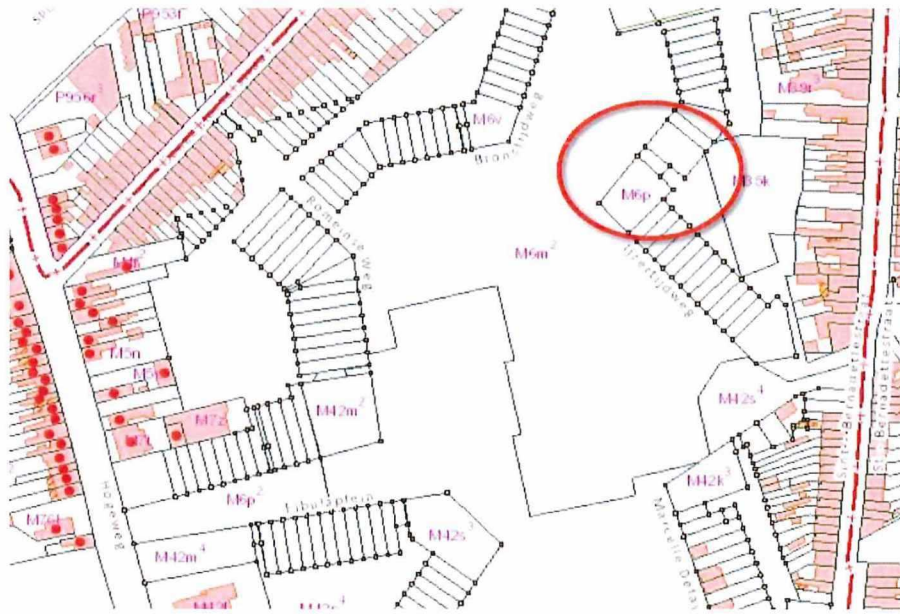
start werken: 6 maart 2018
opdrachtbedrag 8.191.848,39€
uitvoeringstermijn: 600 KD
einde werken: 10 juni 2020

ontwerper: T.V. Dierendonckblancke – L.U.S.T. architecten
aannemer: Bekaert Building Company, Waregem
EPB-ventilatie-VC: V.E.T.O. en Partners nv
IRS: Sileghem
IRT: Tech 3





HOGE WEG: cluster KERKTUIN, nieuwbouw van 28 appartementen en 1 woning

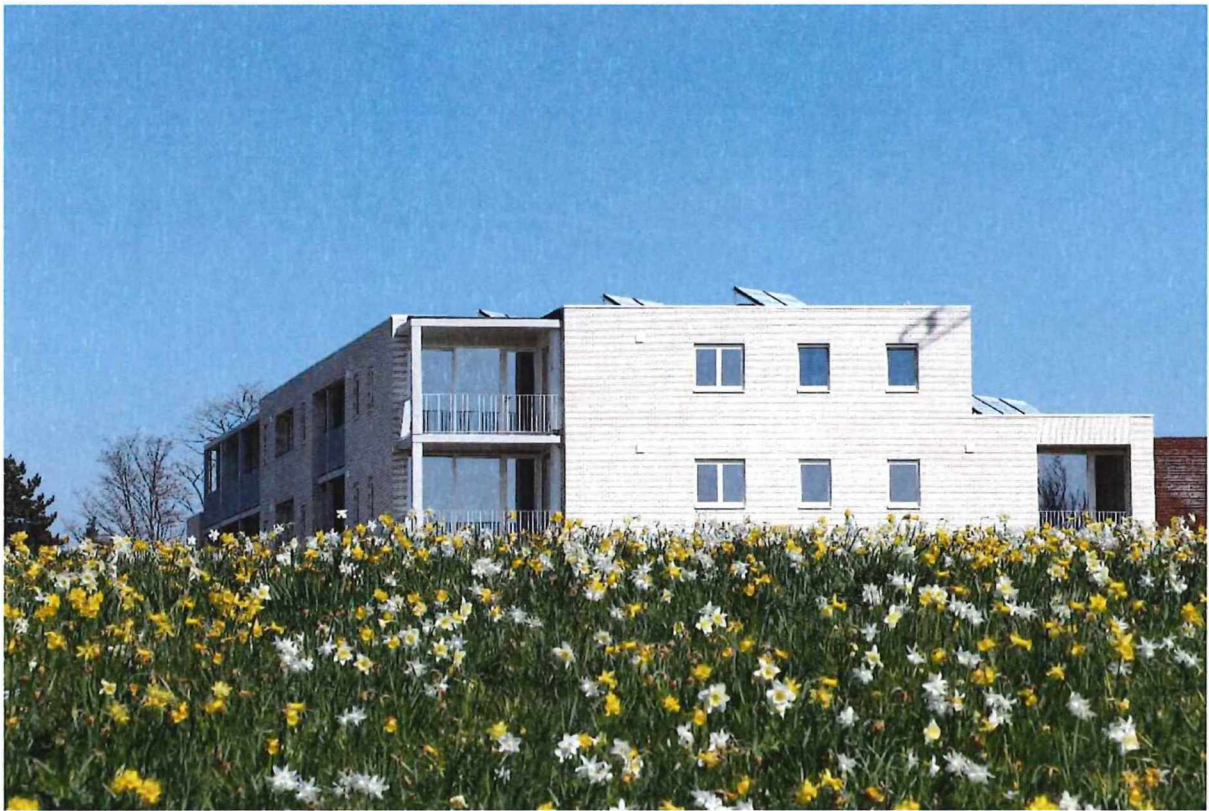


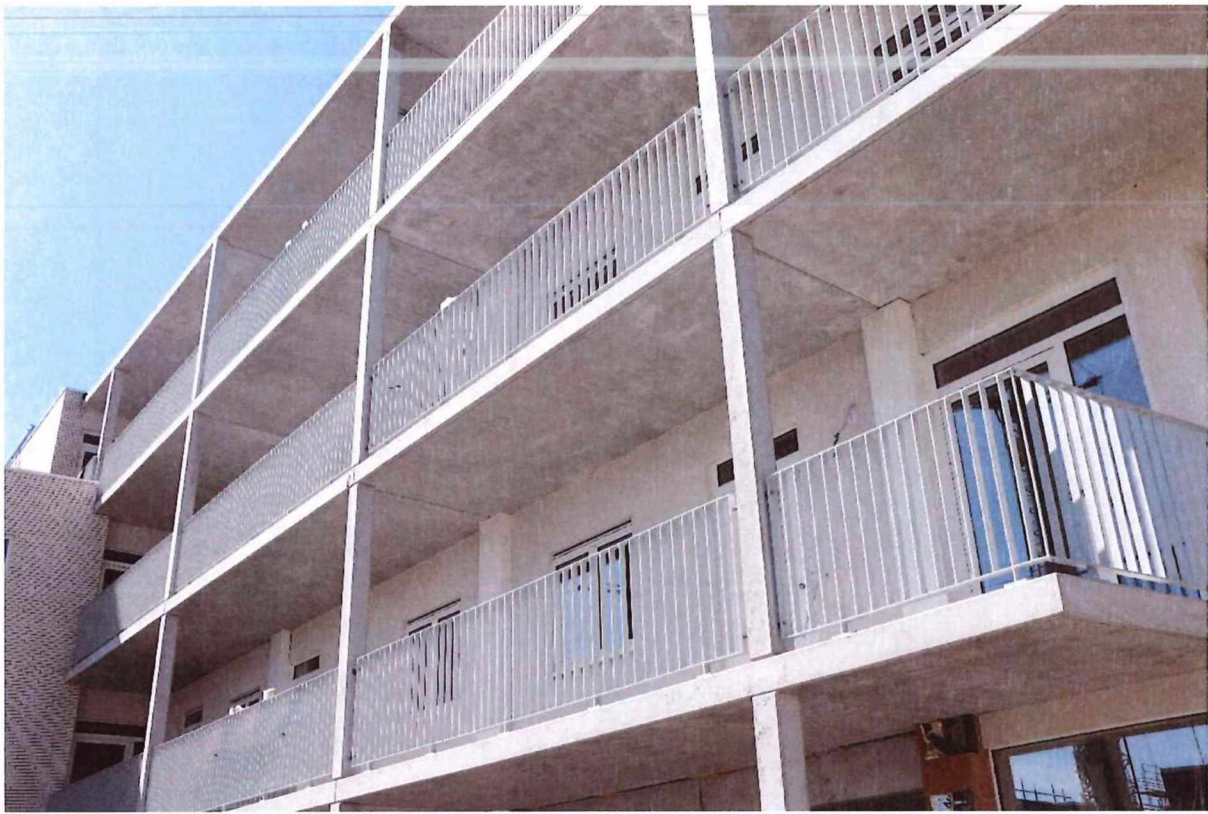
Sint Amandsberg

lijzertijdweg 27 (bussen 001 tem 307) tot 33	
appartement 1 slaapkamer	11
appartement 1 slaapkamer (rolstoel)	2
appartement 2 slaapkamers	8
appartement 3 slaapkamers	7
lijzertijdweg 35	
huis 3 slaapkamers	1

start werken: 2 mei 2018
opdrachtbedrag 3.240.038,19 €
uitvoeringstermijn: 540 KD
einde werken: 12 juni 2020

ontwerper : Group O architecten cvba
aannemer: RECON BOUW nv, Adegem
EPB + VC: V.E.T.O. en Partners
IRS: Lime bvba
IRT: Stir bvba





ENERGIERENOVATIEPROGRAMMA-INGREPEN:

- Borluut, Watersportbaan aanpassingswerken en vervanging van bestaand schrijnwerk naar PVC schrijnwerk - 881 760 € - BBC - 232 appartementen
- Marseillestraat-Meulesteedsesteenweg: renovatie – dakafdichting en isolatie – van platte daken – 285 731 € - Tectum Dekkers - 126 appartementen
- Marseillestraat-Meulesteedsesteenweg vervangen van houten ramen en deuren door PVC schrijnwerk – 352.324 € - BBC - 70 appartementen
- Nieuw Gent: vervangen van enkel glas naar dubbel hoogrendement beglazing in bestaand PVC schrijnwerk en ventilatie – 509 033 € - BBC – 279 appartementen en woningen
- Nieuw Gent: leveren en plaatsen van isolatie aan de onderzijde van de hellende daken – 235 774 € - De Ruyck bvba
- Nieuw Gent herstellen dakstructuur en – dakdekking m.o.o. isoleren : 122 616 € - De Raedt Ivan nv

IN DE PIJPLIJN

OOSTAKKER, Veldekenstraat 25 ééngezinswoningen
TV Liniaal Architecten – Aiko - Gent
Alois Joosstraat / Witte Kaproenenplein 66 appartementen te vervangen
A33 Architecten - Leuven

“DIVERSE WIJKEN”: vervangen of renoveren van enkele eengezinswoningen

Bestuursorgaan neemt 25 oktober 2019 formele beslissingen => geen uitvoering meer

juridische procedure lopend :

1/ GUSTAAF EYLENBOSCHPLEIN 10, RENOVATIE

REN+dossier

rijwoning 3 slaapkamers

start werken: 12 februari 2018

opdrachtbedrag : 164.347,17 €

uitvoeringstermijn: 300KD

einde werken was op voorzien 8 december 2018 => geen activiteit meer op werf sinds zomer 2019

ontwerper. KUNST99

externe projectbegeleiding AAAbouw

aannemer. Casadomus bvba, Merendree, failliet

EPB-VC EMS bvba

ventilatie V E T O en Partners nv

IRS-IRT Stabitec bvba

2/ HAARDSTEDESTRAAT 71: vervanging eengezinswoning

hoekwoning 3 slaapkamers

start werken: 29 januari 2018

opdrachtbedrag

uitvoeringstermijn: 307 KD

einde werken was voorzien op 1 december 2019 => geen activiteit meer sinds zomer 2019

ontwerper. KUNST99

externe projectbegeleiding AAAbouw

aannemer CASADOMUS bvba, Merendree, failliet

EPBVC. EMS bvba

Ventilatie V E T O en Partners nv

IRS-IRT Stabitec bvba

3/ Steenakker : vervanging van 3 rijwoningen naar 3 woningen

start werken. 23 oktober 2017

uitvoeringstermijn: 480 KD 32 verlenging

opdrachtbedrag: 474 432,59 €

einde werken was voorzien op 18 maart 2019 => geen activiteit meer sinds zomer 2019

ontwerper Buro 56 – Architecten b v o.v.v. cvba

externe projectbegeleiding AAAbouw

aannemer Casadomus bvba, Merendree

EPB + VC Building and safety experts (BASE)

IRS Ingenieursbureau Norbert Provoost

IRT Erik Hulpiau

STATISTISCHE GEGEVENS 2020

PATRIMONIUM

eengezinswoningen	279
appartementen, incl. studio's	1.250
duplexen	167
TOTAAL	1.696

Winkels/kantoorruimtes	3
------------------------	---

LEEGSTAANDE WONINGEN 31.12.20

STRUCTURELE LEEGSTAND	128
REDEN:	
RENOVATIE IN UITVOERING	6
RENOVATIEDOSSIER OPGESTART	66
GEEN HERVERHURING MEER NA GOEDKEURING PROJECTENPLANNING	16
TUSSEN 2 VERHURINGEN DOOR (ZWARE SCHADE)	35
RENOVATIE ON HOLD nav gerechtelijke procedure	5

FRICTIELEEGSTAND	77
REDEN:	
TUSSEN 2 VERHURINGEN DOOR	56
ONBEHEERDE NALATENSCHAPPEN	4
IN AFWACHTING VAN EERSTE VERHURING	17

33 van de 56 leegstanden tussen 2 verhuringen door situeren zich in 3 wijken: Nieuw Gent, Borluut en Meulestede. Die wijken hebben dezelfde kenmerken: ouder patrimonium én leefbaarheidsproblemen. De frictieleegstand is er dan ook hoger omdat er enerzijds veel opzeggen binnenkomen en anderzijds veel kandidaten weigeren. In 2020 zijn ook veel zittende huurders kunnen verhuizen naar nieuw patrimonium.

EVOLUTIE STRUCTURELE LEEGSTAND

'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13	'12	'11	'10	'09	'08	'07	'06	'05	'04
128	135*	117	113**	142***	101	83	75	41	68	90	96	109	143	122	129	118

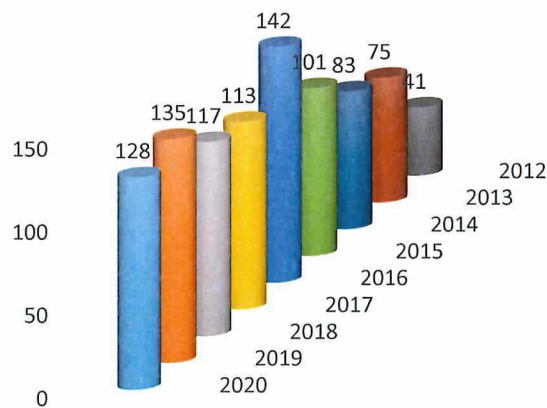
*stijging vnl. door herhuisvesting van Alois Joosstraat / Witte Kaproenenplein gecompenseerd met herverhuren Bos en Westveld

**versneld wegwerken leegstand met Gentse subsidies

***sterke stijging door herhuisvesting van de Nekkersputstraat

De structurele leegstand zal nog jaren op zijn minst stagneren, dan wel stijgen: de grote vervangingsdossiers van het patrimonium worden verspreid aangepakt, om financiële en sociale redenen.

structurele leegstand



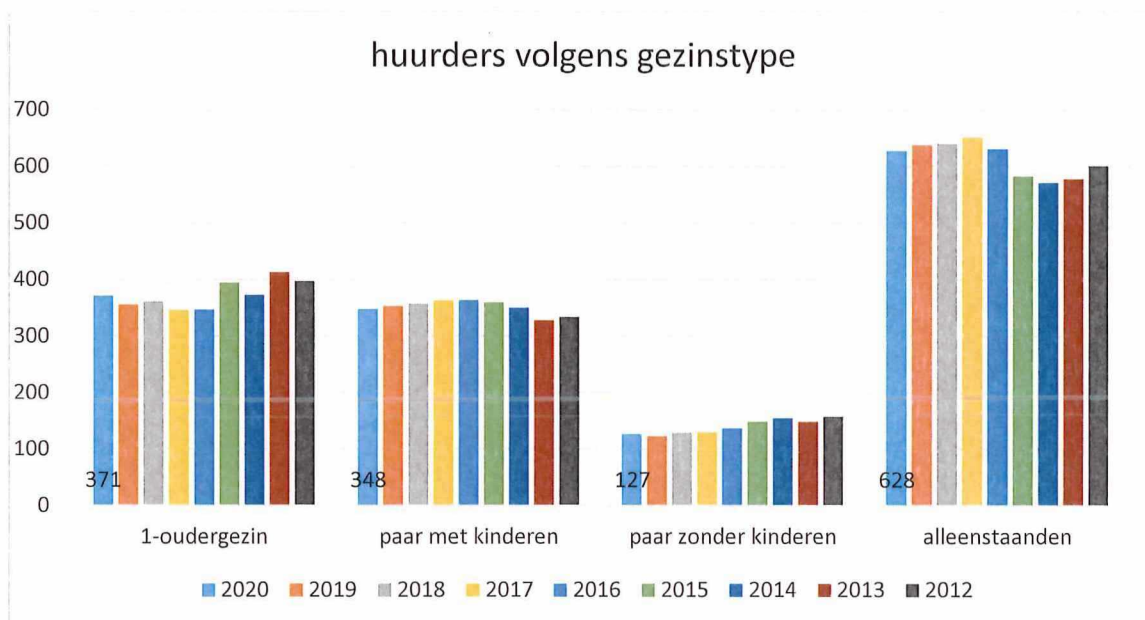
AANTAL VERHUURDE WONINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

vzw PCGS	1
noodwoningen OCMW	4
ontmoetingsruimtes bewonersparticipatie	2
CAW	2
Conciergewoningen	8

Er zijn 5 panden , die structureel leegstaan in afwachting van de sloop, terbeschikking gesteld van Samenlevingsopbouw en het Wijkgezondheidscentrum Rabot.

HUURDERS

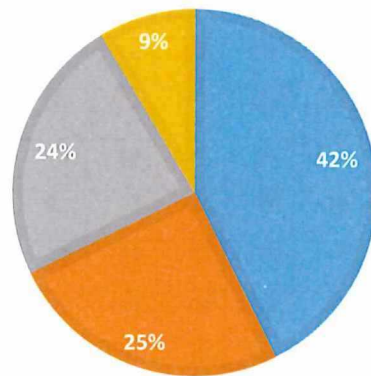
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
1- OUDERGEZINEN	371	355	361	346	347	394	373	413	397
PAAR MET KINDEREN	348	353	357	363	364	360	350	328	334
PAAR ZONDER KINDEREN	127	123	129	130	137	149	155	149	158
ALLEENSTAANDEN²	628	638	640	652	631	583	572	578	601



² Inclusief alleenstaanden met bijwoner(s)

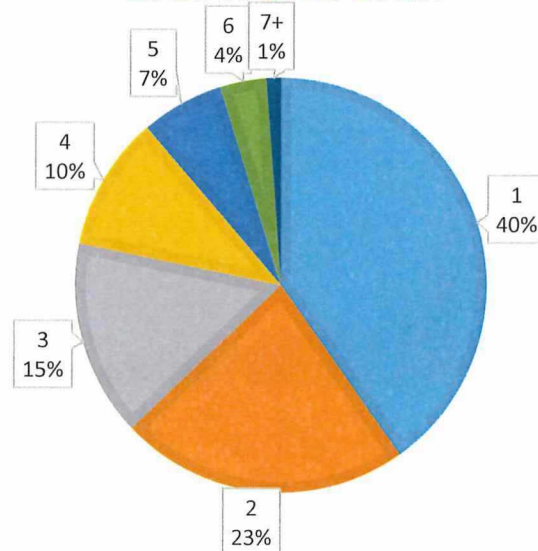
HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE

■ alleenstaand ■ 1oudergezin ■ paar met kinderen ■ paar zonder kinderen



HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE

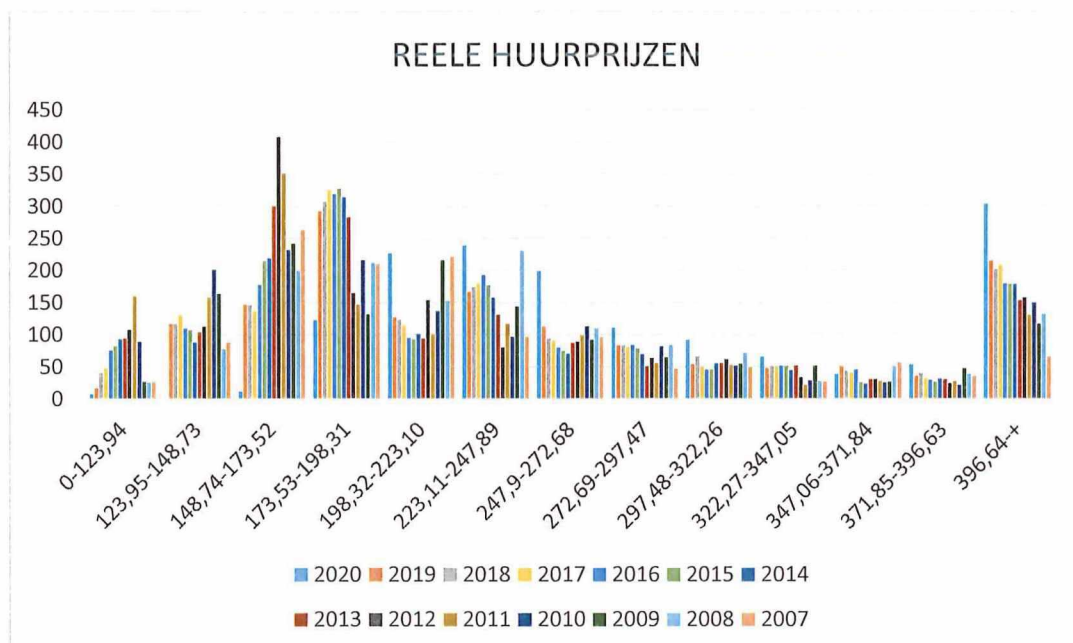
■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7+



alleenstaanden	592
2 personen	335
3	226
4	154
5	96
6	54
7	10
8	4
9	3

REELE HUURPRIJZEN

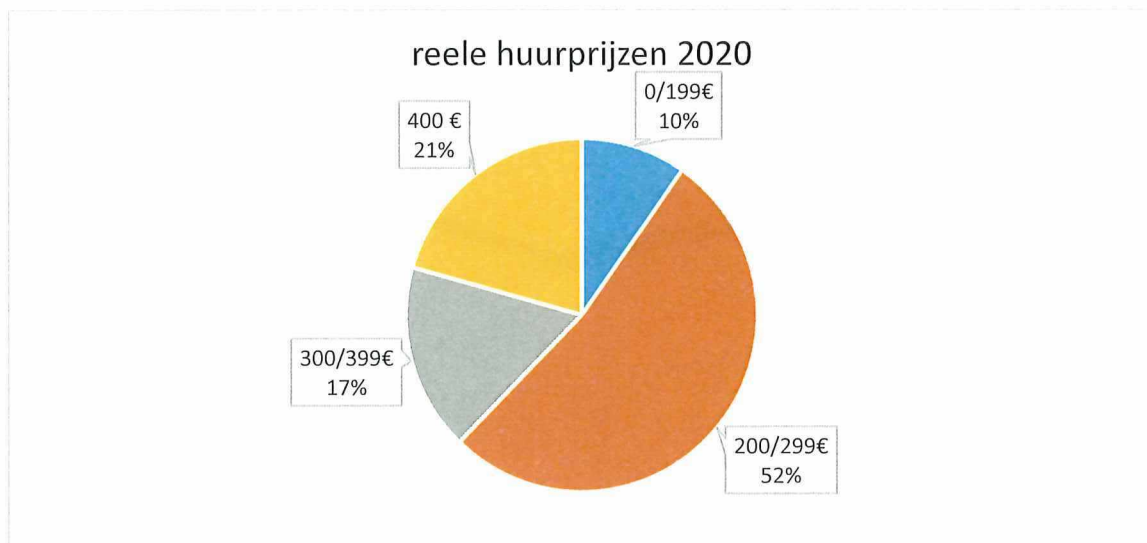
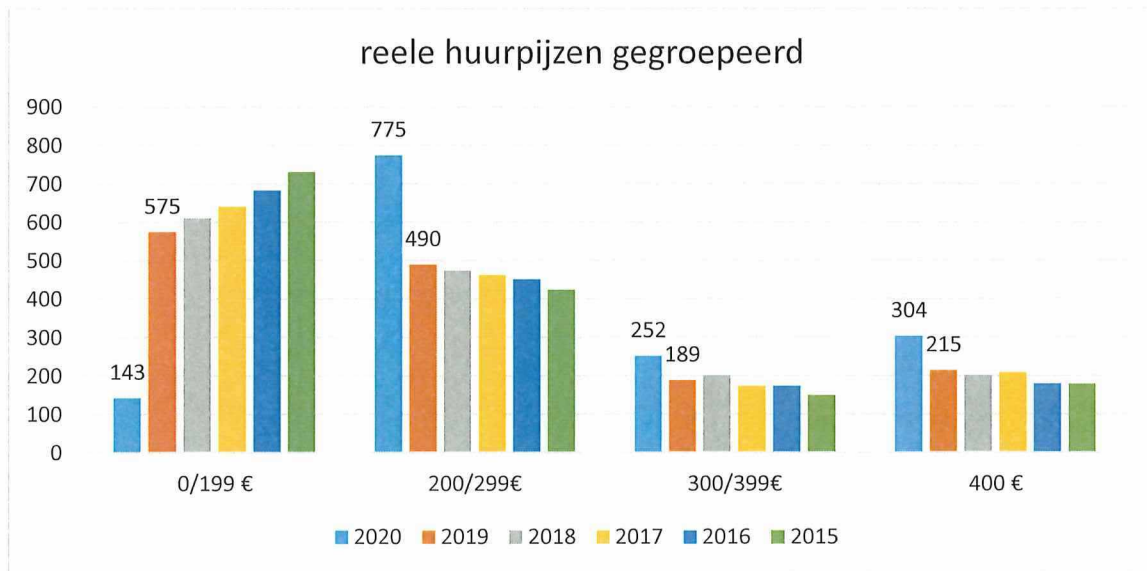
VAN	TOT	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13	'12
0	123.94	8	17	41	48	76	82	93	94	108
123.95	148.73	0	118	117	131	110	107	88	104	113
148.74	173.52	12	148	146	137	178	215	219	300	408
173.53	198.31	123	292	307	325	319	327	314	283	165
198.32	223.10	227	127	123	115	95	93	101	94	154
223.11	247.89	239	167	174	180	193	177	158	131	80
247.9	272.68	199	113	94	91	80	75	71	87	89
272.69	297.47	111	83	83	81	84	79	70	51	64
297.48	322.26	92	54	66	50	46	46	56	56	62
322.27	347.05	66	48	51	50	52	51	45	52	34
347.06	371.84	39	51	44	41	46	26	24	31	31
371.85	396.63	54	36	40	33	30	27	32	31	25
396.64	EN MEER	304	215	201	209	180	179	179	154	158



mediaan huurprijs per woningtype:

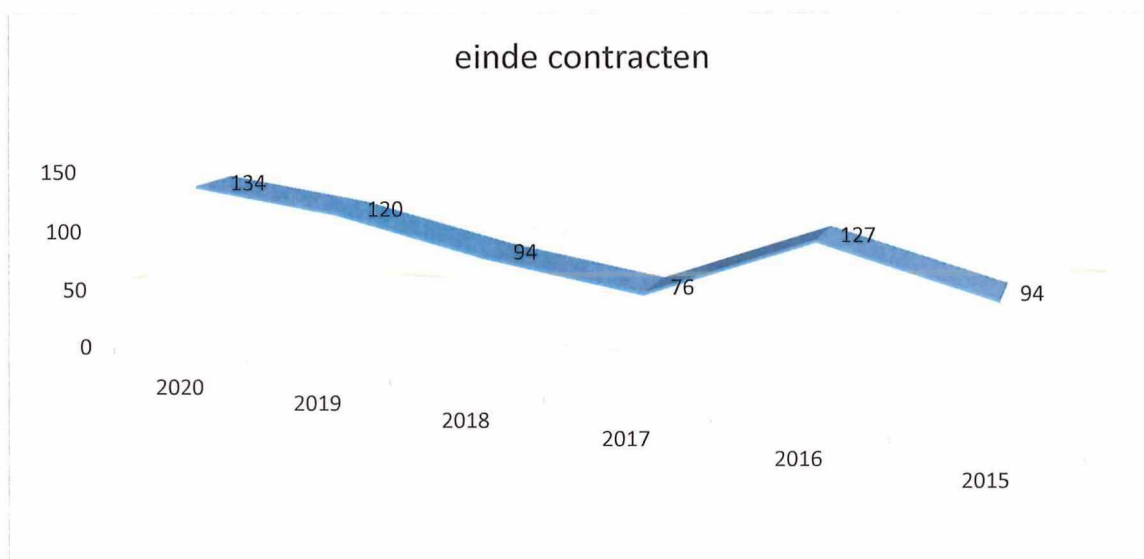
	2019	2020
Appartement	200,66 €	247,76
Duowoning	250,04 €	288,04
Eengezinswoning	294,12 €	313,07

Er is een duidelijke verschuiving merkbaar door de invoering van de nieuwe huurprijsberekening 2020.

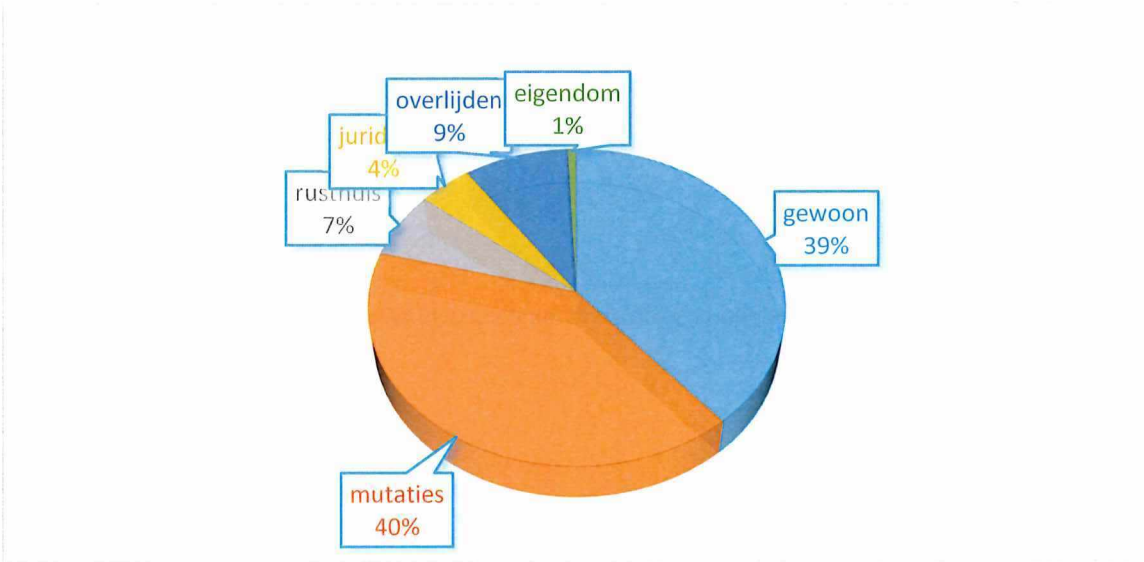


Beëindiging van contracten

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
TOTAAL	134	120	94	76	127	94
GEWONE OPZEG	52	40	42	36	45	45
EIGENDOM	1	2	2	NVT	NVT ³	NVT
UITZETTING	5	15	9	9	5	10
MUTATIE	54	39	11	17	57	16
OVERLEDEN	12	10	16	4	12	14
NAAR RUSTHUIS	9	14	14	10	8	9
VERTROKKEN HUURDER	1					



³ Stijging door verplichte verhuisbewegingen, nav renovatie/vervanging

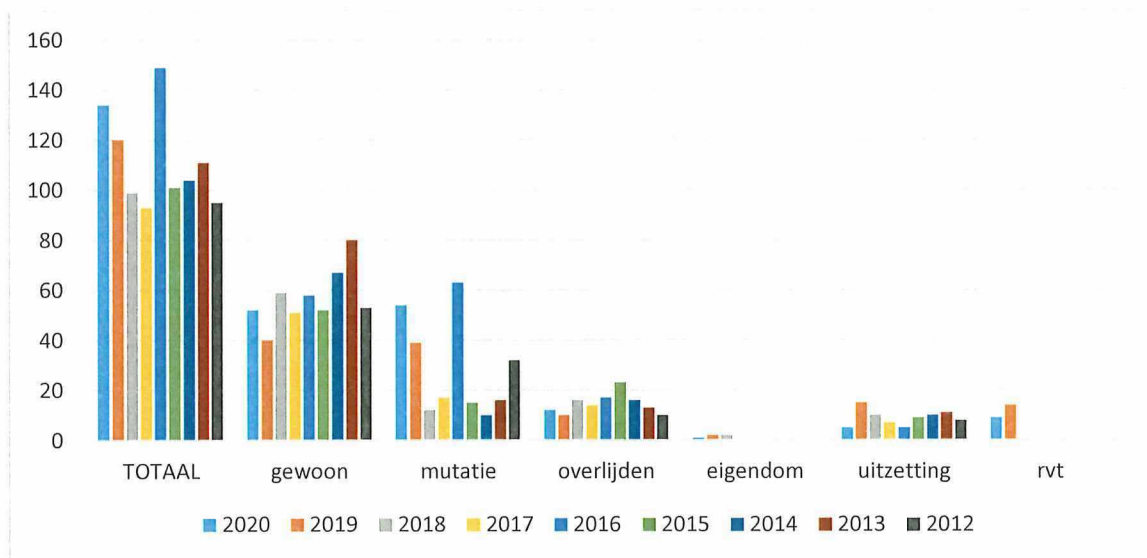


Slechts 39% van de beëindigingen van de contracten zijn nog gewone opzeggen, met een opzegtermijn dus van 3 maanden.

Het effect van een herhuisvesting omwille van renovatie of vervanging weerspiegelt zich uiteraard in de eindcijfers, door de sterke stijging bij de mutaties. Ook in 2020 blijft het effect door de herhuisvesting van de huurders in de wijk Alois Joesstraat/Witte Kaproenenplein én Maeswal.

Het aantal uitzettingen is sterk gedaald. Tijdens dit coronajaar zijn de uitzettingen verplicht opgeschort geweest.

Het preventief, intensief begeleiden van onze huurders om een uithuiszetting te vermijden blijft belangrijk. Vanuit datzelfde sociaal standpunt, streven we bij de ernstige inbreuken - domiciliefraude en het niet naleven van de eigendomsvoorwaarde – de opzeg/ontbinding van het huurcontract na.



NIEUWE KANDIDATEN IN 2020

Nieuwe aanvragen	731
2019	826
2018	1.007
2017	1.061
2016	953
2015	879

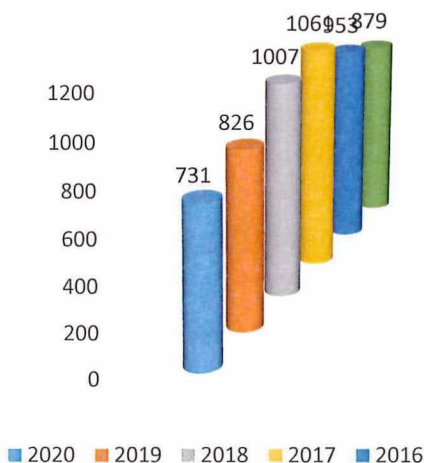
Tijdens de eerste lockdown van 2020 waren er beduidend minder inschrijvingen.

Nieuwe mutatieaanvragen	34
2019	68
2018	43
2017	59
2016	60
2015	90

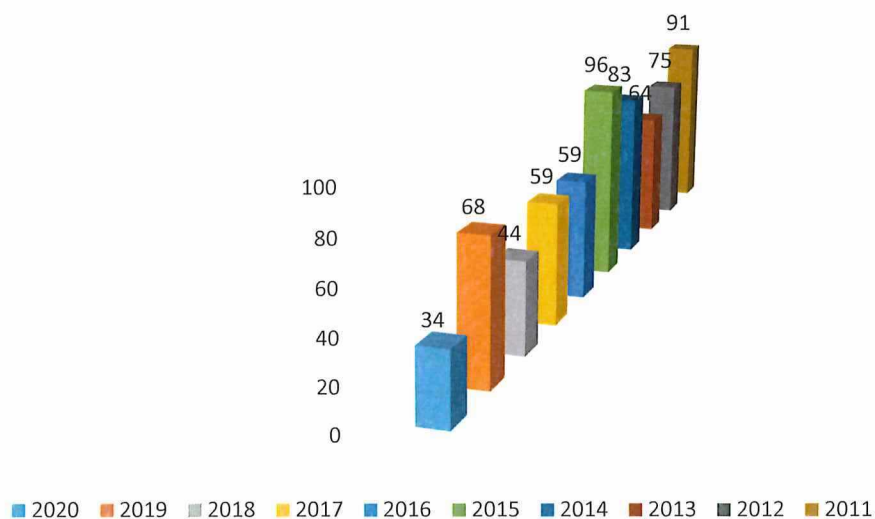
gemiddelde wachttijd	2.073	dagen
2019	1.289	
2018	1.576	
2017	1.687	
2016	1.081	
2015	1.358	

De gemiddelde wachttijd is gevoelig gestegen => de prioriteit voor kandidaten "huurt nog niet sociaal" werd afgeschaft: wie nog niet sociaal huurde, kreeg door deze prioriteit een voorrang op een kandidaat die wel al sociaal huurde. Het gevolg daarvan was dat die laatste groep kandidaten nooit in aanmerking kwam voor een toewijs en dus al die tijd "achteraan" op de lijsten bleven staan. Nu de prioriteit is afgeschaft voor wie nog niet sociaal huurt, komen de andere kandidaten terug naar boven op de lijsten. Zij stijgen dus op basis van de chronologie naar de toe te wijzen plaatsen op de lijst. Hun "anciënniteit" is een pak hoger omdat zij al jarenlang ingeschreven staan.

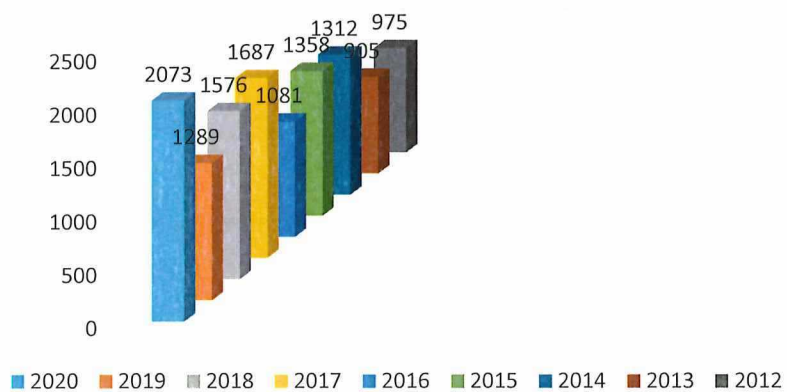
evolutie nieuwe aanvragen



evolutie mutatieaanvragen

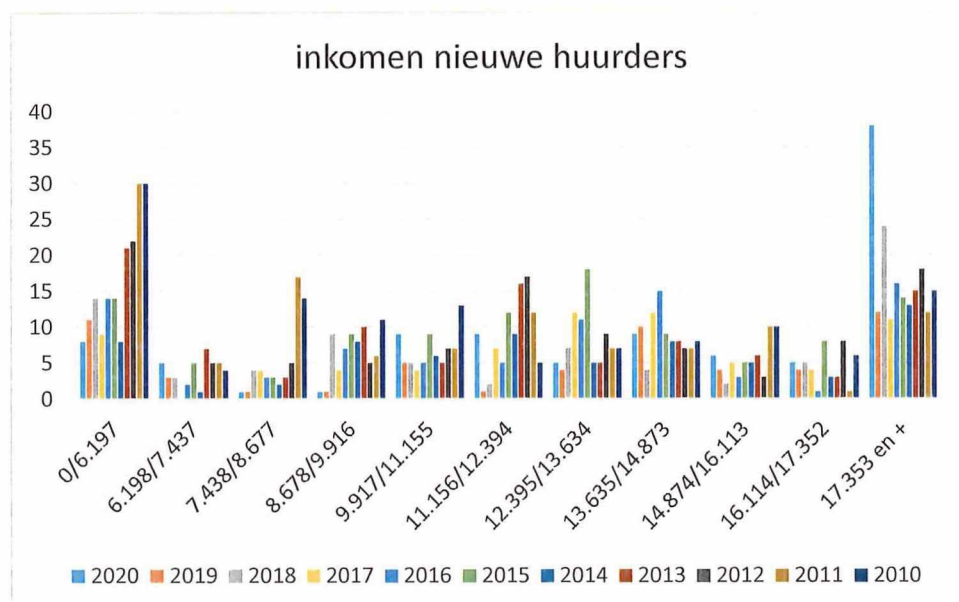


evolutie gemiddelde wachttijd



INKOMEN NIEUWE HUURDERS

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
0/6.197€*	8	11	14	9	14	14	8	21	22	30	30	24
6.198/7.437€	5	3	3	0	2	5	1	7	5	5	4	7
7.438/8.677€	1	1	4	4	3	3	2	3	5	17	14	16
8.678/9.916€	1	1	9	4	7	9	8	10	5	6	11	12
9.917/11.155€	9	5	5	4	5	9	6	5	7	7	13	18
11.156/12.394€	9	2	2	7	5	12	9	16	17	12	5	3
12.395/13.634€	5	4	7	12	11	18	5	5	9	7	7	4
13.635/14.873€	9	10	4	12	15	9	8	8	7	7	8	3
14.874/16.113€	6	4	2	5	3	5	5	6	3	10	10	6
16.114/17.352€	5	4	5	4	1	8	3	3	8	1	6	1
17.353€ en meer	38	12	24	11	16	14	13	15	18	12	15	8

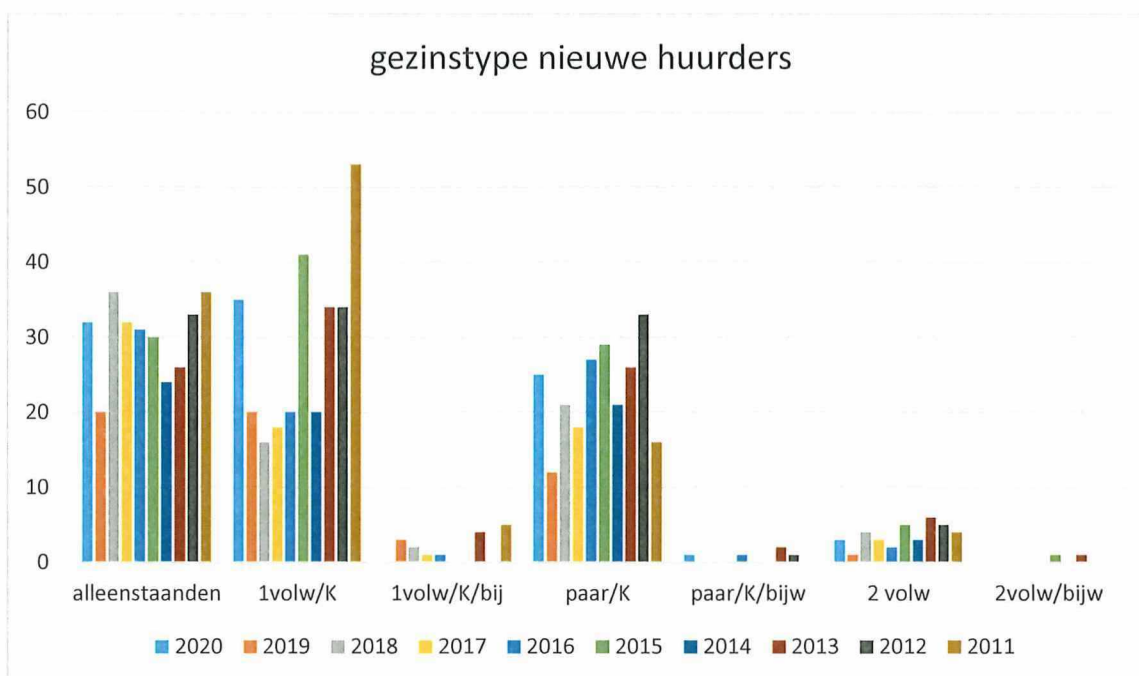


*indicatie leefloon :

Samenwonende persoon	7.877,41€
Alleenstaande persoon	11.816,14€
Samenwonende met gezinslast	15.968,89€

GEZINSTYPE NIEUWE HUURDERS

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Alleenstaanden (+bijwoner)	31(+1)	18(+2)	36	32	31	30	24	26	33	36
1 volw.+ kind	35	20	16	18	20	41	20	34	34	53
1 volw.+ kind + bijwoner	0	3	2	1	1	0	0	4	0	5
paar met kind	25	12	21	18	27	29	21	26	33	16
Paar + kind + bijwoner	1	0	0	0	1	0	0	2	1	0
2 volwassenen	3	1	4	3	2	5	3	6	5	4
2 volwassenen + bijwoonst	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0



INKOMEN KANDIDATEN

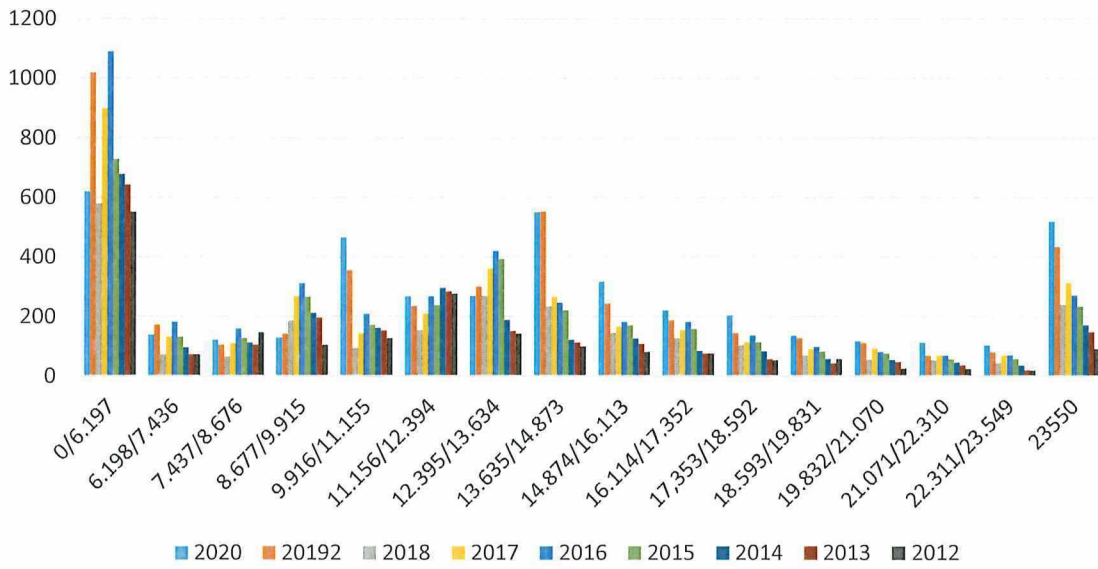
		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
0	6.197,33	620	1020	579	899	1090	729	678	643	551
6.197,34	7.436,80	139	173	73	132	182	132	96	73	73
7.436,81	8.676,27	122	105	65	110	160	127	112	105	147
8.676,28	9.915,74	130	142	187	268	312	266	212	196	105
9.915,75	11.155,21	466	355	94	144	209	181	162	153	128
11.155,22	12.394,68	268	235	154	210	268	238	296	284	277
12.394,69	13.634,15	269	300	269	361	421	393	189	151	142
13.634,16	14.873,62	550	553	234	266	247	221	122	112	100
14.873,63	16.113,09	317	243	145	166	182	170	126	108	81
16.113,10	17.352,56	221	188	127	155	182	159	85	76	76
17.352,57	18.592,03	204	145	104	114	137	114	84	57	53
18.592,04	19.831,50	136	128	69	91	98	82	58	43	58
19.831,51	21.070,97	118	113	56	93	81	76	54	47	25
21.070,98	22.310,44	113	68	53	70	70	57	46	36	24
22.310,45	23.549,87	104	80	44	70	71	58	36	20	19
23.549,88		519	434	240	313	271	234	171	148	91

aantal kandidaten

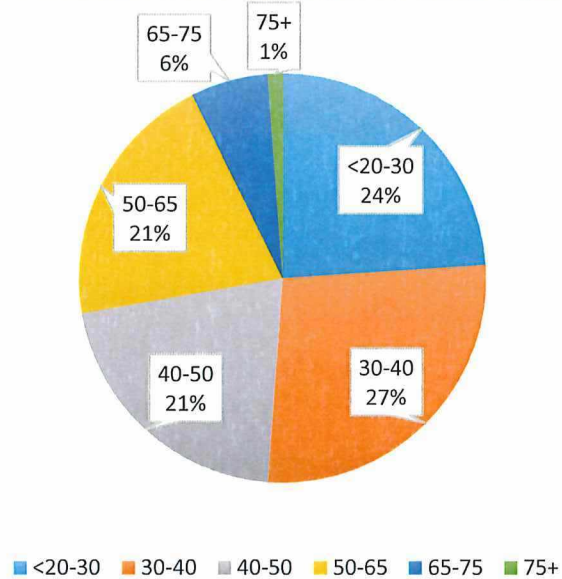


⁴ Op basis van lijsten met input op leeftijd

KANDIDATEN VOLGENS INKOMEN



KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD



KLACHTENRAPPORTERING 2020

	Aantal
Totaal aantal klachten	17
Aantal ontvankelijke klachten:	10

Aantal (deels) gegronde klachten:	5
Aantal (deels) opgeloste klachten:	5

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten

	Aantal
Niet-correcte beslissing:	0
Te lange behandeltermijn:	4
Ontoereikende informatieverstrekking:	0
Onvoldoende bereikbaarheid:	0
Onheuse bejegening:	0
Andere:	1

De behandelde klachten betreffen o.a. technische aspecten in de woning, de algemene structurele problemen bij (oude) gebouwen en ook een overlast die aangeklaagd worden.

Veel onontvankelijke klachten werden , desondanks, ook opgevolgd en behandeld

Van de 10 ontvankelijke klachten waren er 3 volledig gegronde en 2 deels. De eigenlijke klachten werden opgelost.

De klacht nav overlast werd wel mee opgenomen want uiteindelijk vonden de klagers dat de oplossing te lang uitbleef.

BESPREKING VAN DE KLACHTEN

1. De eerste klacht, een langdurige burenruzie, bereikte ons via de Vlaamse ombudsdienst: huurder heeft een pv laten opmaken jegens een medebewoner van het gebouw. Zelf heeft DGH geen verder contact meer opgenomen met de indiener, want dit is de zoveelste klacht van de indiener , zonder nieuwe feiten.

De klacht is onontvankelijk want kennelijk onredelijk.

2. De tweede klacht kwam van een huurder, die, net zoals andere bewoners reeds jaren melding gedaan hebben, klaagt over overlast door 1 medebewoner van het gebouw. Het betreft een huurder die, wegens psychische problemen, sinds geruime tijd de buurt terroriseert

en zijn medebewoners de stuipen op het lijf jaagt, hun nachtrust meerdere malen verstoort en niet aan te spreken is. Na talloze vergeefse pogingen (sinds 2019) om te bemiddelen, de desbetreffende overlastbezorger uit te nodigen voor een gesprek op kantoor, huisbezoeken en heeft DGH uiteindelijk een gerechtelijke procedure opgestart (half maart 2020) en werd de overlastbezorger via een vonnis effectief uit huis gezet.

De klacht, het te lang uitblijven van een oplossing, werd gegrond verklaard.

3 De VOB meldt dat de Gentse stadsdiensten een niet reglementair ingeplante haag, achterin de tuin van een sociale woning, hebben verwijderd. Dat was nodig omdat het voetpad werd verbreed en de huurder de haag niet zelf had weggehaald, hoewel haar dat in een brief vanuit de stad was gevraagd. De huurder wil nu dat de haag (als afscheiding met de achterliggende straat) op een of andere manier wordt vervangen door DGH.

De Gentse Haard heeft een poortje met tuinafsluiting geplaatst.

Deze klacht werd nochtans onontvankelijk en ongegrond gekwalificeerd de huurster heeft geen eerste klacht neergelegd bij ons. DGH heeft wel het nodige gedaan, omdat het voorzien van dergelijke scheiding door de eigenaar evident is.

4 Huurder meldt dat de woonkwaliteitsvereisten en veiligheid van het gebouw in het gedrang komen. Het klopt inderdaad dat er problemen zijn van structurele aard. Wat de technische mankementen aan het gebouw betreft, heeft DGH een aantal (voorzorg)maatregelen getroffen. Er werden nieuwe, inbraakveilige deuren geplaatst. Het vervangen van de sloten leek niet meer voldoende. Daarnaast werden andere diensten, zoals poetsfirma en onderhoudsfirmen liften, gevraagd naar hun interventies, want die waren er wel degelijk. Het sluikestort wordt opgeruimd door een externe firma. Er komt efficiënte camerabewaking. De problematiek is wel wijkoverstijgend.

Het spreekt voor zich dat samenwerking met de wijkagent betreffende veiligheid en integriteit van de bewoners gegarandeerd kan blijven. Er is ook een nauwe samenwerking met externen zoals Samenlevingsopbouw die in de wijk nu ook een stek hebben.

De klacht kan als deels gegrond beschouwd worden.

5 Deze klacht betreft het niet akkoord gaan met de huurprijsberekening. Er zijn geen geschonden ombudsnormen, maar huurder blijft sinds de nieuwe berekening van 2020 continu klagen over de verhoogde huurprijs. Nochtans werd huurder reeds meerdere malen geïnformeerd over de correcte huurprijsberekening, maar hij kan zich maar niet neerleggen bij deze nieuwe regeling. Hij blijft onze diensten bevragen met mails en telefonische oproepen.

Deze klacht is onontvankelijk want gaat over beleid.

6 Deze klacht werd ons rechtstreeks via mail gemeld, maar er werden geen gegevens doorgegeven. Deze klacht betreft overlast door sluikestort met geurhinder en vliegen als gevolg.

Deze klacht is onontvankelijk omdat er geen verdere gegevens zijn van de indiener.

7 Dochter van huurder meldt dat de kelder van de woning volledig is ondergelopen met water. Er is wel degelijk iemand gaan kijken naar de kelder met de belofte dat er spoedig gevolg zal gegeven worden aan het probleem en dat een externe firma dit zou oplossen. Gezien de drukke agenda van de techniekers werd de belofte niet nagekomen en volgde geen spoedig herstel.

Deze klacht kan gegrond verklaard worden, aangezien de herstelling te lang op zich liet wachten.

8. Een man vindt dat hij geen gehoor krijgt met zijn vragen over de aanvraag van een sociale woning. Er is wel degelijk veelvuldige communicatie maar de kandidaat-huurder kon niet akkoord gaan met de wijk van de toegewezen woning. Nochtans had hij deze wijk aangeduid op zijn aanvraagformulier. Op 20/10/2020 werd een email met chronologie van de communicatie gestuurd naar de kandidaat-huurder. We hebben nooit enige reactie van kandidaat-huurder ontvangen.

Deze klacht kan als ongegrond gekwalificeerd worden.

9 Een huurder dient een klacht in n.a.v. ons aangetekend schrijven dat hij ontving met het verwijderen van gerief dat hij in de algemene delen plaatst. Uiteindelijk heeft de huurder alle materiaal verwijderd uit de gang. Huurder heeft dus gevolg gegeven aan de verplichtingen uit ons reglement van inwendige orde.

De klacht wordt als ongegrond gekwalificeerd.

10. Deze klacht betreft een kandidaat-huurder die via het samenwerkingsprotocol 'Versnelde toewijs' bij ons is terechtgekomen. Zij werd (samen met haar begeleider) uitgenodigd door onze sociale dienst voor een kennismakingsgesprek. De kandidaat-huurder stemde, na bezichtiging van het appartement, in om dit te huren. Alles geregeld werd voor de opmaak van de huurovereenkomst en waarborg. Uiteindelijk heeft mevrouw toch besloten om de woning niet te huren.

Het verbaasde ons ten zeerste dat wij achteraf een klacht ontvangen hebben via de VOD met de melding dat de woning niet verhuurbaar was omwille van schimmelvorming in sommige kamers. Deze woning stond al enige tijd leeg en had enkel een opfrisbeurt nodig.

Deze klacht is ongegrond.

11 Deze klacht kent reeds een zeer lange voorgeschiedenis, zonder nieuwe feiten.

Er is een eerste vochtonderzoek gedaan in 2016. Conclusie: condensatievocht veroorzaakt door de huurder. Er werd mevrouw op gewezen dat zij voldoende dient te verluchten én te verwarmen.

Huurder betwist deze vaststelling. Wij stellen een tweede onderzoek voor, nu door een externe firma, maar mevrouw weigert dit omdat dit "op kosten van ongelijk" zou komen.

In 2018 vraagt mevrouw een onderzoek door Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu Stad Gent (SG). Ons beroep bij Wonen Vlaanderen leidt tot afgifte van een conformiteitsattest. De condensatieplekken worden door Wonen Vlaanderen onder de categorie 'gebruikerscondensatie' omschreven.

In 2020 vraagt mevrouw opnieuw een technisch onderzoek door Toezicht Wonen SG, maar er worden geen nieuwe bezwarende elementen gevonden. Opnieuw toekenning van een conformiteitsattest.

Wat de huurlasten betreft, werd eerder een mail verstuurd aan huurster met verdere toelichting.

Deze klacht is dan ook onontvankelijk wegens kennelijk onredelijk.

12 Volgende klacht werd door de dochter van desbetreffende huurder aan ons per mail bezorgd. Het betreft een defecte geiser. De bezorgdheid werd gemeld aan één van de medewerkers van de technische dienst, waarop de dochter vond dat ze onheus bejegend werd. Het klopt dat de herstellingswerken, door een externe firma, lang, pas na 5 werkdagen, konden gebeuren. Klantvriendelijkheid staat hoog.

in het vaandel bij DGH. Helaas kunnen wij niet altijd tegemoetkomen aan de vragen en eisen van huurders en kunnen hierdoor discussies ontstaan.

Deze klacht kan deels gegrond verklaard worden, aangezien de herstelling lang op zich liet wachten (5 werkdagen).

13. Deze klacht gaat over de lange wachttijd voor mutatie.

Klacht is niet gegrond.

14. Betrokkene meldt al een paar dagen zonder chauffage te zitten. De aannemer is afhankelijk van een onderaannemer voor wisselstukken. Uiteindelijk hebben betrokkenen een elektrisch vuur gekregen in afwachting van de definitieve herstelling van de ketel.

Deze klacht kan gegrond verklaard worden, aangezien de herstelling te lang op zich liet wachten.

15. Huurder klaagt over de onheuse bejegening van de conciërge.. Deze klacht werd onderzocht door de directie.

Klacht is kennelijk onredelijk én ongegrond..

16. Klacht door advocaat met de vraag "een ten onrechte" opgestarte overlastprocedure stop te zetten, dus niet enkel op te schorten. Betrokkene heeft een lange voorgeschiedenis van overlastproblemen en weigert eigen verantwoordelijkheid te dragen omtrent gedrag. Overlastprocedure wordt niet stopgezet, enkel opgeschort.

Klacht is kennelijk ongegrond.

17. Klacht m.b.t. onbereikbaarheid van onze diensten. Klacht is binnengekomen in de periode tussen Kerst en nieuwjaar waarbij onze kantoren gesloten zijn. Klager werd hierover geïnformeerd. Klacht is opgelost.

Dit jaar was geen 'doorsnee' jaar voor onze diensten, waardoor onze diensten niet volledig op volle toeren konden draaien. Toch konden we rekenen op begrip van onze huurders en derden.

Klantvriendelijkheid staat hoog in het vaandel bij DGH. Helaas kunnen wij niet altijd tegemoetkomen aan de noden en wensen van onze huurders wat soms kan leiden tot misverstanden en meningsverschillen. Uiteraard blijven we alert voor deze bekommernissen en trachten we er alles aan te doen om hieraan tegemoet te komen.

Het aantal meldingen, waar bemiddeling bij burenruzies nodig was, lijkt wel al een tijdje toe te nemen.

Er is sinds vorig jaar op onze sociale dienst ook een erkend bemiddelaar aan het werk. Deze heeft de opdracht om te bemiddelen waar nodig om op deze manier het conflictgehalte tussen buurtbewoners te temperen.

JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
AANDEELHOUDERS VAN 18 MEI 2021

Geachte aandeelhouders,

overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u bij deze verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2020 aan uw goedkeuring voor te leggen

- 1 commentaar bij de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd

Het ontwerp van de jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen

Uit de jaarrekening blijkt:

opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten zijn sterk gestegen van 7.862.739 € naar 8.951.381 €, o.a. door de hogere huurprijzen (start huurschatter 1/1/2020) en het gewijzigd beleid van inkomensbepaling, alsook door de oplevering van meer wooneenheden

De financiële opbrengsten zijn gestegen van 800.574 € naar 1.324.697 €, o.a. door de interestsubsidies bij de opname van FS3leningen bij de VMSW.

De uitzonderlijke opbrengsten daalden van 283 126 € naar 3 556 € er werd geen woning verkocht, in 2019 was er één, in eerdere jaren gemiddeld 3 Het enige actief dat werd verkocht met meerwaarde, is een lichte vracht

kosten

De bedrijfskosten stijgen 8 148 303 € tgo 7 447 594 € in 2019

De kosten voor onderhoud en herstelling stijgen als gevolg van oud patrimonium, naar 1.632.912 € tgo. 1 461 173 € in 2019.

De personeelskosten (incl. interimkost) bedragen 1.376.362 € tgo. 1.165.214 € in 2019.

Afschrijvingen zijn, ondanks de vele projecten die zowel in 2019 als 2020 zijn opgeleverd, beperkt gebleven tot 3 456 172 €, door een gewijzigde regelgeving waardoor projecten op 33 jaar een langere levensduur tot 50 jaar kregen. De impact hiervan op de resultatenrekening kan geschat worden op ongeveer 397 000 €

De voorziening voor groot onderhoud en herstellingen werd vastgelegd op 1 817 503 € tgo 1 890 769,73 € vorig boekjaar

De financiële kosten zijn sterk gestegen van 1.790.640,90 € naar 2.377.796,72 €.

Resultaat

Het boekjaar 2020 sluit af met een te bestemmen verlies van 66 454 €

Balans

Het balanstotaal bedraagt 121 941 956 € ten opzichte van 116 087 274 € in 2019

De netto boekwaarde van het vast actief is gestegen van 106 528.033 € naar 111.605 251 €.

Het eigen vermogen is gedaald van 13.251 996 € naar 12.793 451 €

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31 12.2020 9 780 030 € tgo. 8.865.592 €

1. informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Niet van toepassing

2. omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap opmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er zijn geen omstandigheden te melden die de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden maar wij wensen wel conform artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen melding te maken van de risico's en de onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd.

De lage inkomens van de huurders vormen een risico voor de toekomstige inkomstenstromen van de vennootschap omdat ze dienen als basis voor de berekening van de nettohuur.

De reglementering, die ten allen tijde kan veranderen, vormt een onzekerheid voor de vennootschap.

Het risico is inherent aan het sociaal oogmerk van de onderneming. De vennootschap probeert wel zo goed mogelijk proactief in te spelen op de mogelijke wijzigingen van de bestaande reglementeringen.

3. onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de activiteiten van de vennootschap werden geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

4. bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren opgericht, noch in België, noch in het buitenland.

5. belangen van vermogensrechtelijke aard

Er zijn geen verrichtingen te vermelden die vallen onder het toepassingsgebied van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Het bestuursorgaan heeft geen kennis van tegenstrijdige belangen.

6. milieu impact

Binnen beschikbare budgetten voor investeringen en onderhoud wordt gestreefd naar milieuvriendelijke en zuinige aanpassingen van het patrimonium

7. gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 3:6 8° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

8. inkoop van eigen aandelen of uitgifte van converteerbare obligaties

niet van toepassing

9. bijzondere verrichtingen

nihil

10. beloningspakket van de directeur

De salarisschaal van de directeur is A 213 (min.38.030 – max. 54.780 €). De directeur beschikt over een dienstwagen, met wagenreglement. Er is een groepsverzekering (6%+2%).

11. resultaatverwerking

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar van (66.454) € als volgt toe te wijzen:

overgedragen verlies vorig boekjaar: -1.898.286 €

overgedragen verlies huidig boekjaar : - 1.964.740 €

Ondanks het overgedragen verlies op de balans alsook de 2 opeenvolgende jaren een verlies van het boekjaar heeft het bestuursorgaan de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap, mede omwille van het feit dat de vennootschap, gezien de aard van haar opdracht, voldoende cashflow genereert om haar financiële verplichtingen te kunnen nakomen. Het bestuursorgaan blijft de evolutie van het resultaat nauwgezet volgen om de nodige maatregelen te nemen om het bedrijfsresultaat te verbeteren, uiteraard binnen de mogelijkheden van de vigerende reglementering daaromtrent.

12. goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Wij verzoeken u om de voorgestelde jaarrekening, afgesloten per 31/12/2020 te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van ons mandaat tijdens het verlopen boekjaar.

MANDATEN: met de Algemene Vergadering eindigt om statutaire redenen het bestuursmandaat van de heer Pol De Brock en van mevrouw Annemarie Bouve. Voor deze vervallen mandaten stelt het bestuursorgaan voor, conform de voorstellen van de aandeelhouders, om deze mandaten te verlengen voor de statutaire periode van 6 jaar.

Voor het bestuursorgaan



Tine Van Hooland
directeur



Erwin Devriendt
voorzitter

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk (artikel 8:5 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen, zoals gewijzigd door KB van 29 april 2019 uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap, voor het laatst gewijzigd op 12 mei 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2015, bevestigt het bestuursorgaan hierbij dat tijdens het boekjaar 2020 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld dat de uitgaven betreffende investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap in stand te houden en te bevorderen.

Gent, april 2021



Tine Van Hoeland
directeur



Erwin Devriendt
voorzitter