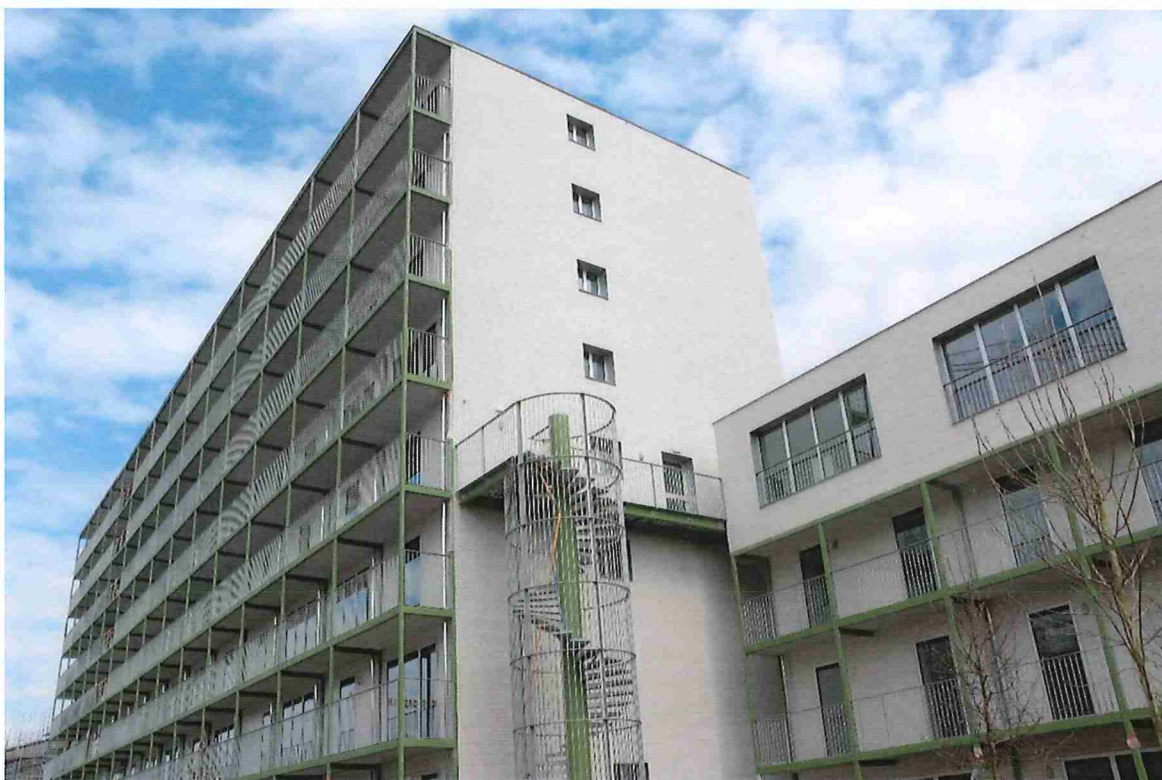


**JAARVERSLAG 2021
DE GENTSE HAARD**



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.be

info@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

RAAD VAN BESTUUR

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
Söhret 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
Ann Verhaeghe	sociale dienst
Maxime Pans	sociale dienst
Udo Meiresonne	flatwachter Brugse Poort
Karine Van Moortel	financieel medewerker
Luc Boussemaere	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
Frank De Smet	Leiekaai
Rosita Vanmackelbergh	Sas- en Bassijnwijk
Ivan Van Meerhaeghe	Sleepstraat/Pierre De Geyterstraat/Kartuizerlaan
Petra Burms	Acaciapark/Staakskenstraat
Adem Tezel	Hoge Weg
Dave Burms	Meulestede

PROJECTEN

DESTELBERGEN

CBO¹ procedure
14 appartementen

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

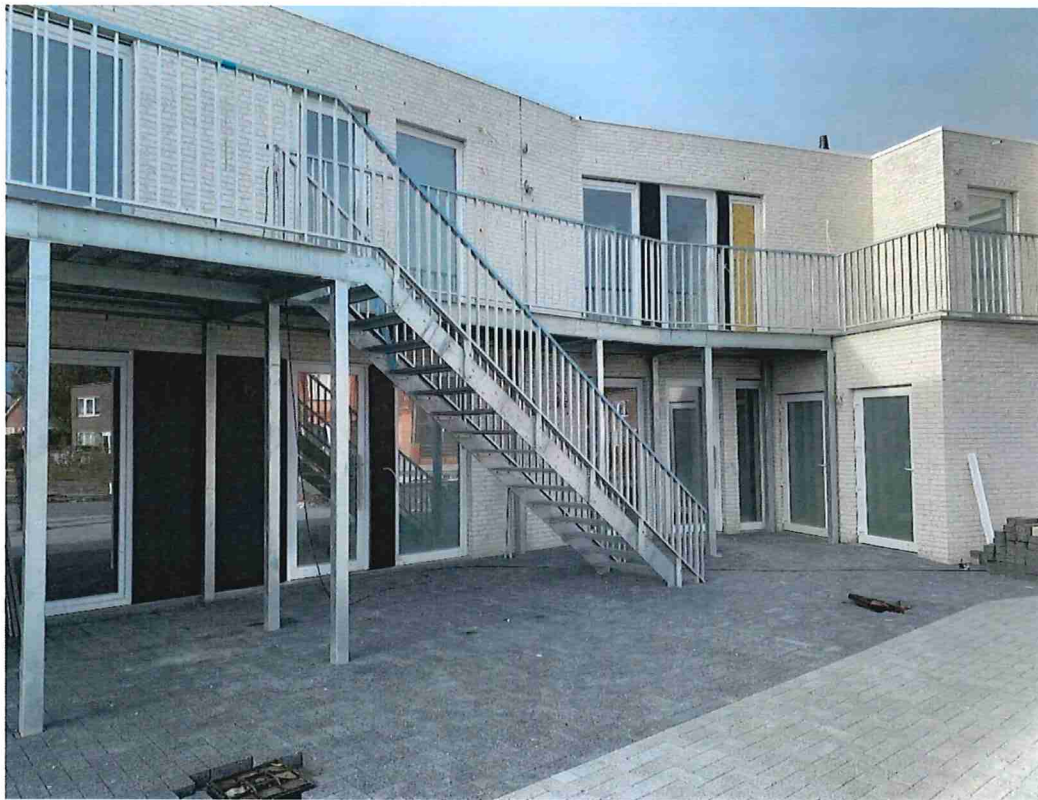
start werken: 8 augustus 2020
uitvoeringstermijn: 480 KD
opdrachtbedrag: 1.604.288 €
einde werken: 22 maart 2022

ontwerper: Berkeinarchitects Aalter
aannemer: Durabrik
EPB + VC: Prevebo bvba Veurne
IRS + IRT: Declerck & Partners Zulte

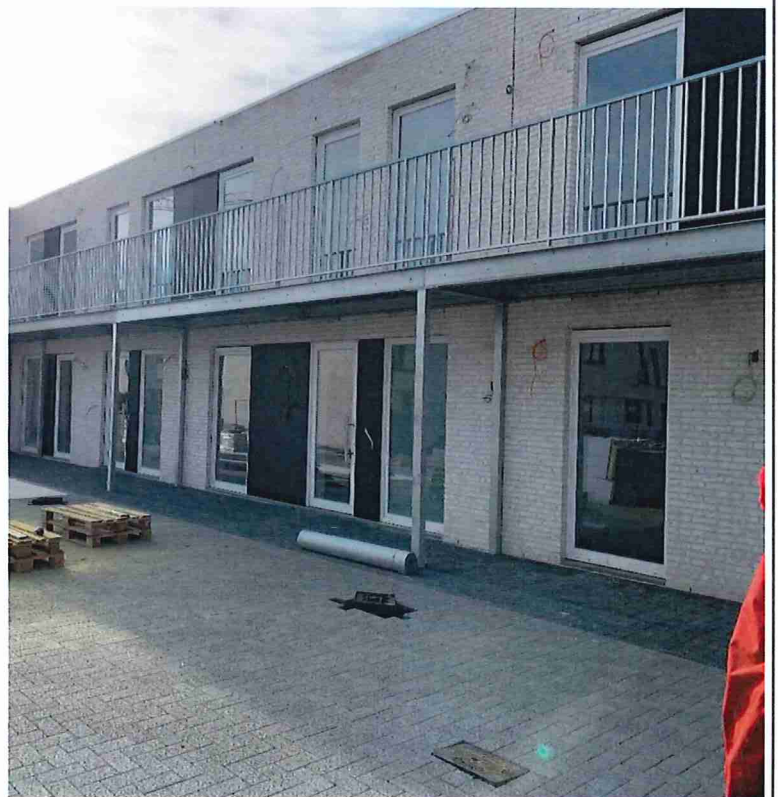


Simulatie achtergevel

¹ Constructieve Benadering Overheidsopdrachten



Voorgevel in afwerking, november 2021



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: zomer 2022

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





Drongen, Abdijmolenstraat



ENERGIERENOVATIEPROGRAMMA (ERP)-INGREPEN:

Wielewaal , 33 appartementen, Goudvink- en Lijsterstraat, Gent : bij bestaande pvc-ramen, die nog niet voorzien waren van dubbel glas, werd het enkel glas vervangen door dubbel glas. Bij sommige pvc-ramen of -deuren waar het technisch niet mogelijk was om er dubbel glas in te plaatsen werden de ramen/deuren vervangen door nieuw pvc-schrijnwerk met dubbel glas. De bestaande houten ramen en deuren werden vervangen door nieuw pvc-schrijnwerk met dubbel glas.

Vorbereidingen startten half oktober 2021- einde voorzien mei 2022.

Raming € 149.266,7 excl. btw.

IN DE PIJPLIJN

OOSTAKKER , Veldekensstraat TV Liniaal Architecten – Aiko - Gent	nieuwbouw 25 ééngezinswoningen
GENT , Alois Joosstraat / Witte Kaproenenplein A33 Architecten – Leuven	66 appartementen te vervangen => appartementen
GENT , Maeswal Atelier 4 Architecten - Gent	8 appartementen te vervangen => ééngezinswoningen

"DIVERSE WIJKEN": vervangen of renoveren van enkele eengezinswoningen

Bestuur 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 2021

PATRIMONIUM

eengezinswoningen	280
appartementen, incl. studio's	1.249
duplexen	167
TOTAAL	1.696

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

LEEGSTAANDE WONINGEN 31.12.21

STRUCTURELE LEEGSTAND	129
REDEN:	
Woning/gebouw moet gesloopt worden	78
Renovatiewerken in uitvoering	11*
GEEN HERVERHURING MEER NA GOEDKEURING RVB	28
TUSSEN 2 VERHURINGEN DOOR (ZWARE SCHADE), financiering met FS3	12

FRICTIELEEGSTAND	86
REDEN:	
Woning voldoet niet aan de wensen van de KH	42
Tussen 2 verhuringen door	42
Onbeheerde nalatenschap	2

In de wijk Borluut aan de Watersportbaan werd door het bestuur beslist geen appartementen meer te herverhuren wanneer economisch niet verantwoord om nog in orde te zetten.

Het grootste deel van de frictieleegstand blijft zich situeren in 2 andere wijken: Nieuw Gent en Meulestede. Die wijken hebben dezelfde kenmerken: ouder patrimonium én leefbaarheidsproblemen. De frictieleegstand is er dan ook hoger omdat er enerzijds veel opzeggen binnenkomen, ook van zittende huurders die bij voorrang kunnen muteren naar meer recent groter patrimonium en anderzijds omdat veel kandidaten weigeren. De oude en kleinere woningen/appartementen die leeg komen na een mutatie raken moeilijk herverhuurd.

EVOLUTIE STRUCTURELE LEEGSTAND

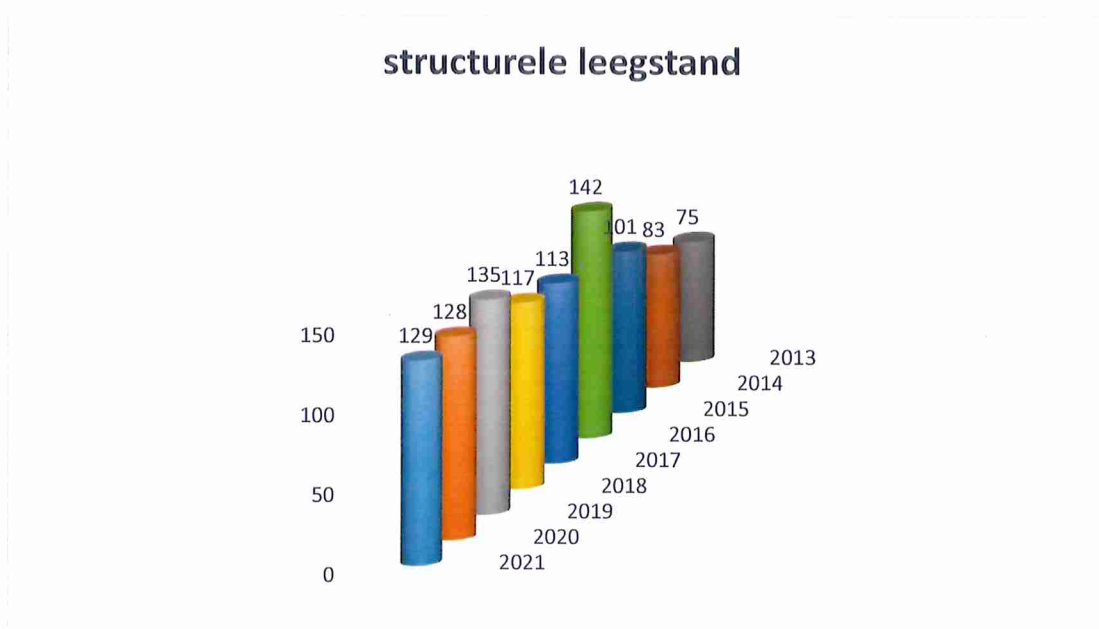
'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13	'12	'11	'10	'09	'08	'07	'06	'05
129	128	135*	117	113**	142***	101	83	75	41	68	90	96	109	143	122	129

*stijging vnl. door herhuisvesting van Alois Joostraat / Witte Kaproenenplein gecompenseerd met herverhuren Bos en Westveld²

**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.



AANTAL VERHUURDE WONINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

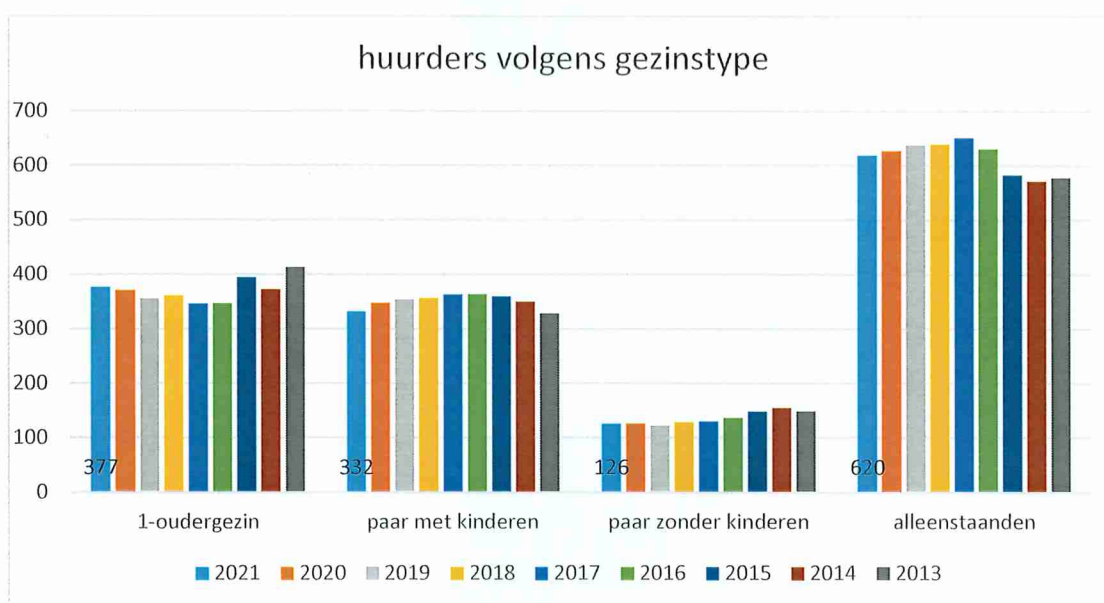
vzw PCGS	1
noodwoningen OCMW	4
ontmoetingsruimtes bewonersparticipatie	6
CAW	1
conciërgewoningen	6

2

RUNOVATIE ON HOLD nav gerechtelijke procedure	5 ¹
---	----------------

HUURDERS

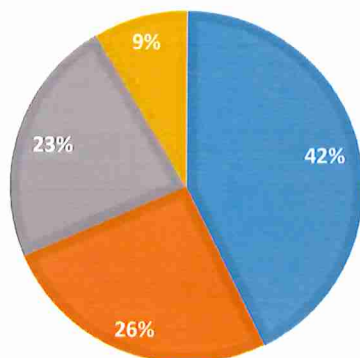
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
1- OUDERGEZINNEN	377	371	355	361	346	347	394	373	413	397
PAAR MET KINDEREN	332	348	353	357	363	364	360	350	328	334
PAAR ZONDER KINDEREN	126	127	123	129	130	137	149	155	149	158
ALLEENSTAANDEN³	620	628	638	640	652	631	583	572	578	601



³ Inclusief alleenstaanden met bijwoner(s)

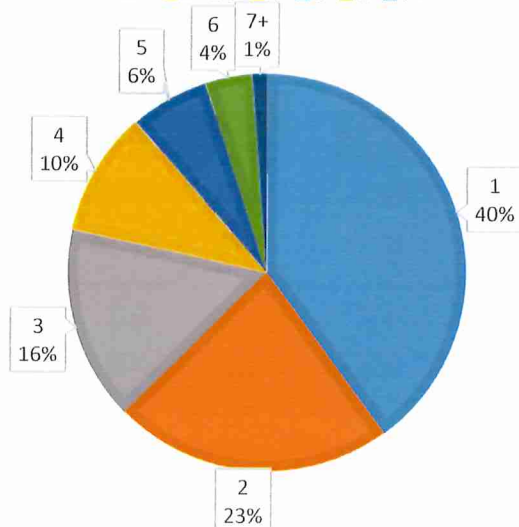
HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE

■ alleenstaand ■ loutergezin ■ paar met kinderen ■ paar zonder kinderen



HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE

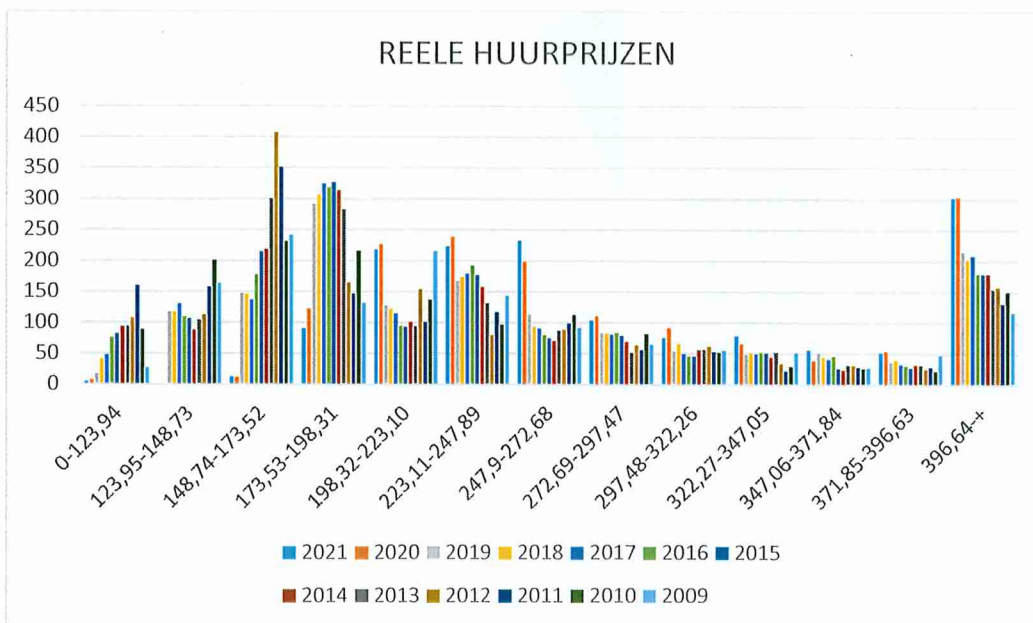
■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7+



alleenstaanden	580
2 personen	331
3	230
4	147
5	93
6	56
7	10
8	4
9	4
9+	4

REELE HUURPRIJZEN

VAN	TOT	'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15	'14	'13
0	123.94	5	8	17	41	48	76	82	93	94
123.95	148.73	0	0	118	117	131	110	107	88	104
148.74	173.52	13	12	148	146	137	178	215	219	300
173.53	198.31	91	123	292	307	325	319	327	314	283
198.32	223.10	219	227	127	123	115	95	93	101	94
223.11	247.89	224	239	167	174	180	193	177	158	131
247.9	272.68	233	199	113	94	91	80	75	71	87
272.69	297.47	104	111	83	83	81	84	79	70	51
297.48	322.26	76	92	54	66	50	46	46	56	56
322.27	347.05	79	66	48	51	50	52	51	45	52
347.06	371.84	56	39	51	44	41	46	26	24	31
371.85	396.63	52	54	36	40	33	30	27	32	31
396.64	EN MEER	303	304	215	201	209	180	179	179	154

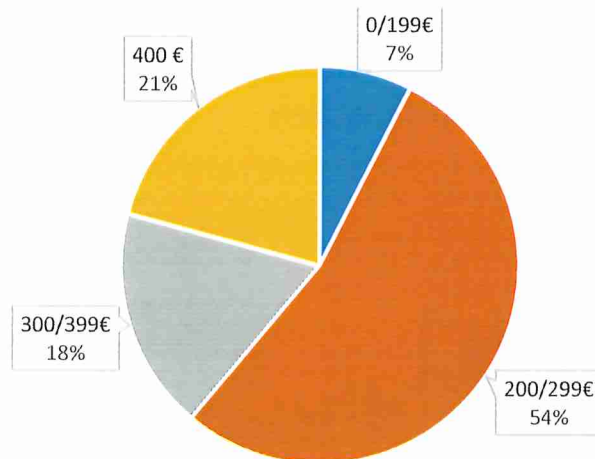
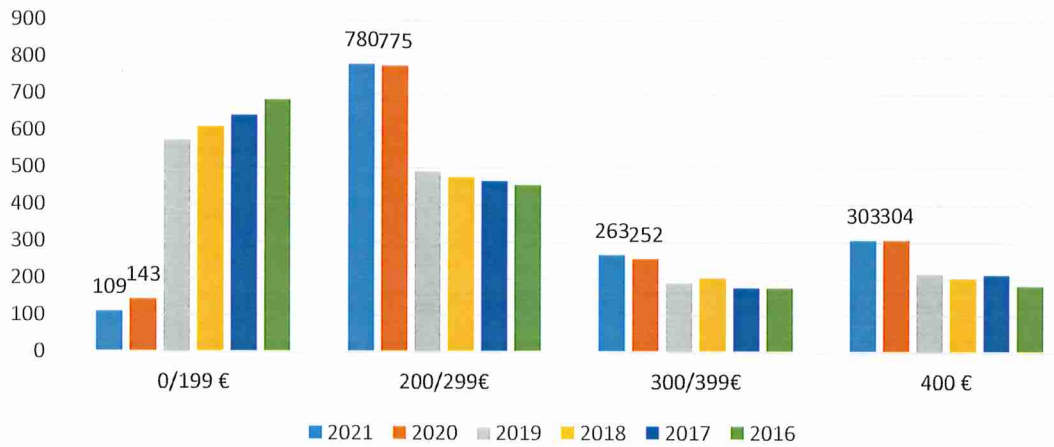


mediaan huurprijs per woningtype:

	2019	2020	2021
Appartement	200,66 €	247,81	253
Duowoning	250,04 €	288,04	301,42
Eengezinswoning	294,12 €	313,07	327,77

Er is een duidelijke verschuiving merkbaar door de invoering van de nieuwe huurprijsberekening (2020) en de verhuring van het nieuwe patrimonium.

reële huurprijzen gegroepeerd

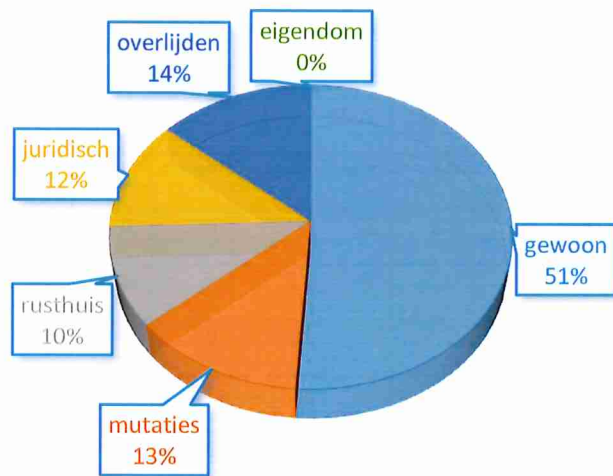


Beëindiging van contracten

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
TOTAAL	94	134	120	94	76	127	94
GEWONE OPZEG	48	52	40	42	36	45	45
EIGENDOM	0	1	2	2	NVT	NVT ⁴	NVT
UITZETTING	8	5	15	9	9	5	10
MUTATIE	12	54	39	11	17	57	16
OVERLEDEN	13	12	10	16	4	12	14
NAAR RUSTHUIS	10	9	14	14	10	8	9
VERTROKKEN HUURDER	3	1					



⁴ Stijging door verplichte verhuisbewegingen, nav renovatie/vervanging

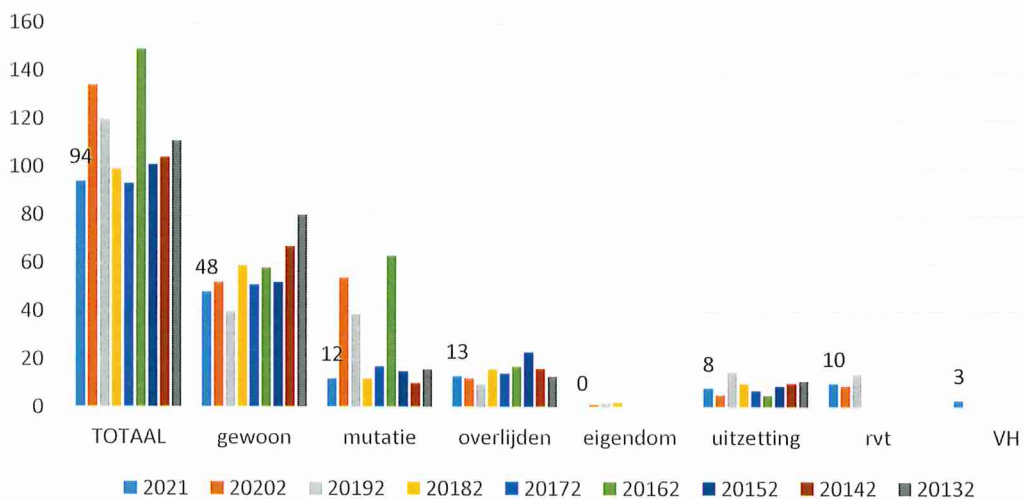


51% van de beëindigingen van de contracten zijn gewone opzeggen, met een opzegtermijn dus van 3 maanden. 49% heeft dus een kortere opzegtermijn.

De mutaties in 2021 zijn sterk gedaald. In 2020 werd veel nieuw patrimonium opgeleverd en werden nog huurders uit de wijk Alois Joostraat/Witte Kaproenenplein én Maeswal herhuisvest.

Het aantal uitzettingen is gestegen. Tijdens het coronajaar 2020 zijn de uitzettingen verplicht opgeschort geweest. In de loop van 2021 mochten de uitzettingen weer doorgaan.

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 2021

Nieuwe aanvragen	934
2020	731
2019	826
2018	1.007
2017	1.061
2016	953
2015	879

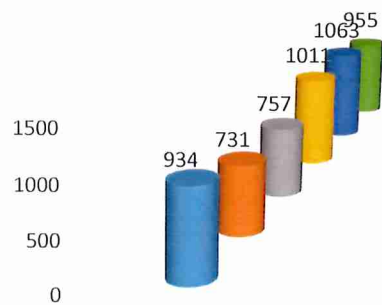
Tijdens de eerste lockdown van 2020 waren er beduidend minder inschrijvingen.

Nieuwe mutatieaanvragen	34
2020	34
2019	68
2018	43
2017	59
2016	60
2015	90

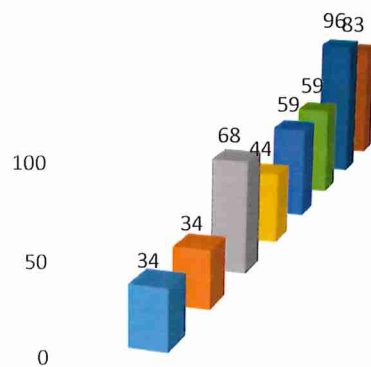
gemiddelde wachttijd	2.072 dagen
2020	2.073
2019	1.289
2018	1.576
2017	1.687
2016	1.081
2015	1.358

De gemiddelde wachttijd stabiliseert in 2021, maar was daarvoor 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 bleef 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

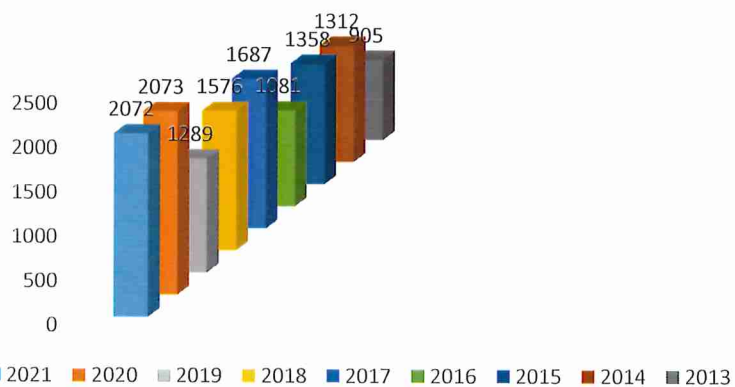


evolutie mutatieaanvragen



■ 2021 ■ 2020 ■ 2019 ■ 2018 ■ 2017 ■ 2016 ■ 2015 ■ 2014

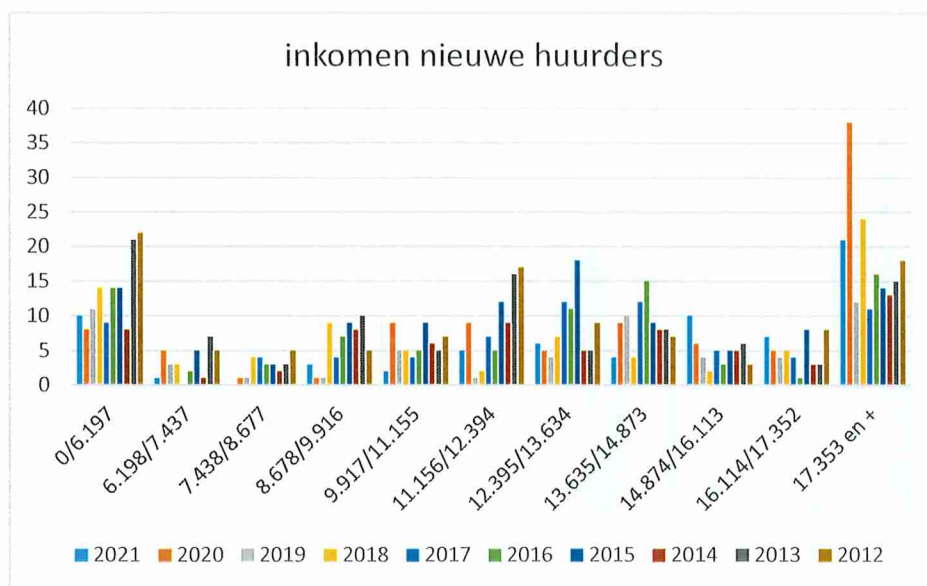
evolutie gemiddelde wachttijd



■ 2021 ■ 2020 ■ 2019 ■ 2018 ■ 2017 ■ 2016 ■ 2015 ■ 2014 ■ 2013

INKOMEN NIEUWE HUURDERS

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
0/6.197€*	10	8	11	14	9	14	14	8	21	22	30	30
6.198/7.437€	1	5	3	3	0	2	5	1	7	5	5	4
7.438/8.677€	0	1	1	4	4	3	3	2	3	5	17	14
8.678/9.916€	3	1	1	9	4	7	9	8	10	5	6	11
9.917/11.155€	2	9	5	5	4	5	9	6	5	7	7	13
11.156/12.394€	5	9	2	2	7	5	12	9	16	17	12	5
12.395/13.634€	6	5	4	7	12	11	18	5	5	9	7	7
13.635/14.873€	4	9	10	4	12	15	9	8	8	7	7	8
14.874/16.113€	10	6	4	2	5	3	5	5	6	3	10	10
16.114/17.352€	7	5	4	5	4	1	8	3	3	8	1	6
17.353€ en meer	21	38	12	24	11	16	14	13	15	18	12	15



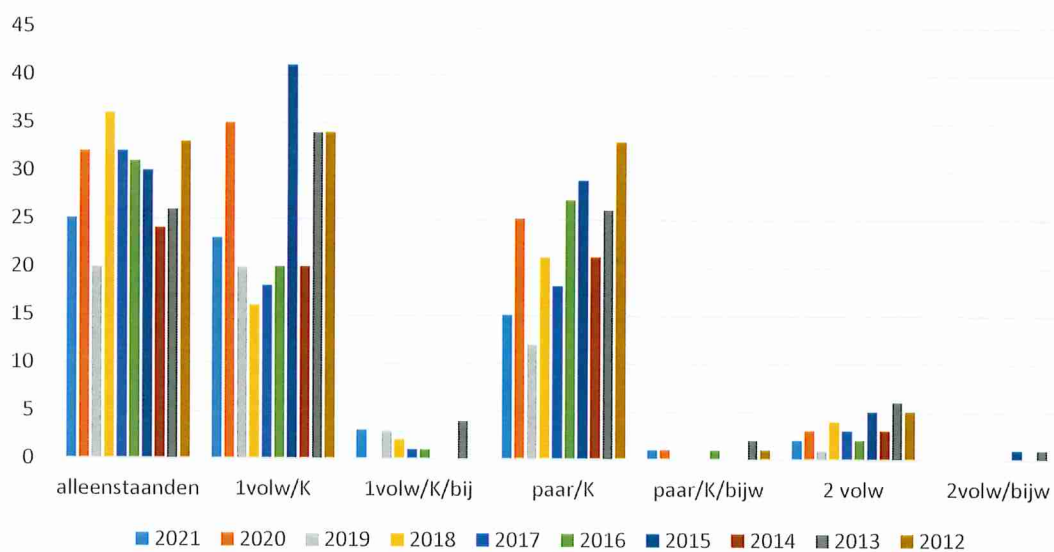
*indicatie leefloon :

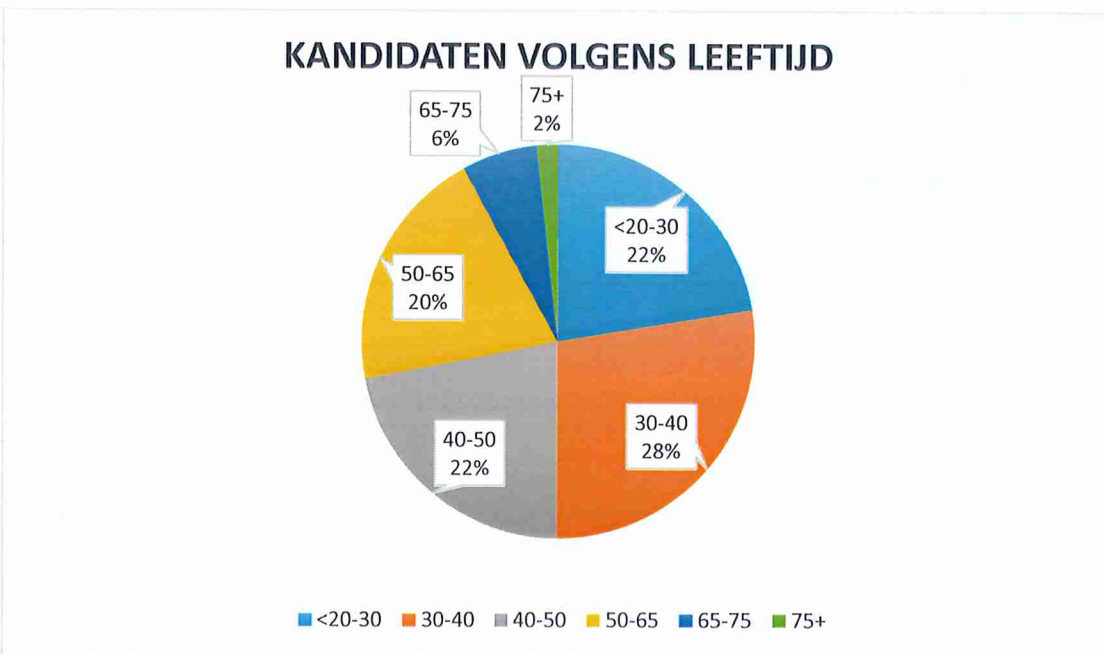
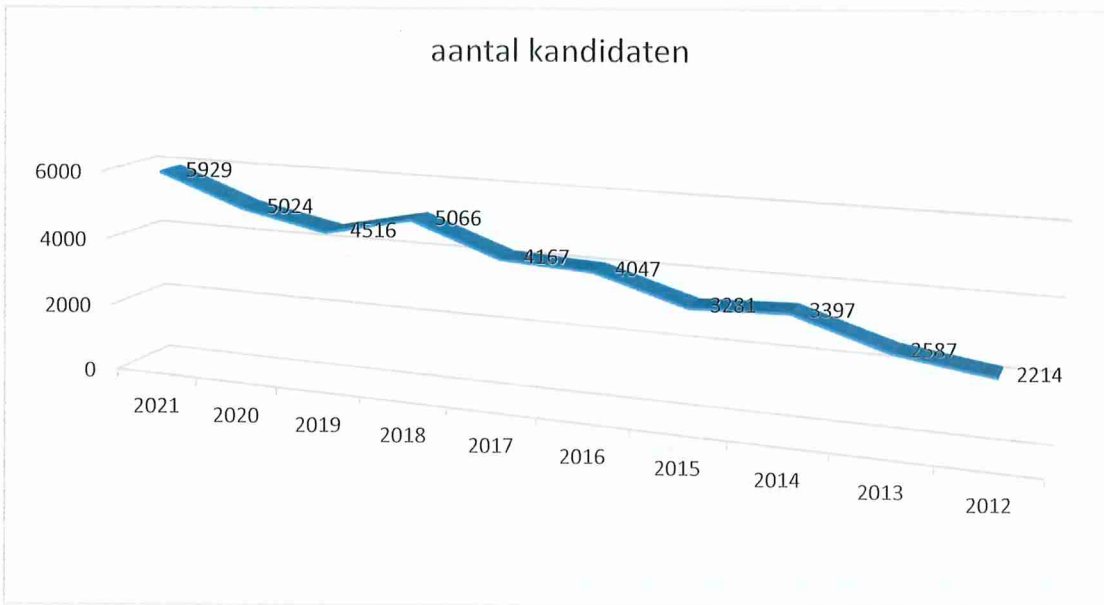
Samenwonende persoon	8.578,32€
Alleenstaande persoon	12.867,60€
Samenwonende met gezinslast	17.389,80€

GEZINSTYPE NIEUWE HUURDERS

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Alleenstaanden (+bijwoner)	23(+2)	31(+1)	18(+2)	36	32	31	30	24	26	33
1 volw.+ kind	23	35	20	16	18	20	41	20	34	34
1 volw.+ kind + bijwoner	3	0	3	2	1	1	0	0	4	0
paar met kind	15	25	12	21	18	27	29	21	26	33
Paar + kind + bijwoner	1	1	0	0	0	1	0	0	2	1
2 volwassenen	2	3	1	4	3	2	5	3	6	5
2 volwassenen + bijwoonst	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0

gezinstype nieuwe huurders





Totaal aantal klachten:		13
Aantal ontvankelijke klachten:		8
Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	5
	ongegrond	3

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	5
	Onopgelost:	

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	
Te lange behandeltermijn:	3
Ontoereikende informatieverstrekking:	
Onvoldoende bereikbaarheid:	1
Onheuse bejegening:	
Andere:	1

Dit jaar zijn dertien klachten geregistreerd, terwijl er dat in 2020 twintig waren. Er zijn 8 onontvankelijke klachten dit jaar.

Tien van de dertien klachten worden in eerste instantie rechtstreeks naar De Gentse Haard (DGH) gestuurd. De tussenkanalen waarlangs de meeste klachten DGH bereiken zijn de Vlaamse Ombudsdienst (3).

BESPREKING VAN DE KLACHTEN

1. Een huurder klaagt algemeen, via de VOD, de staat van het gebouw aan. Deze klacht is onontvankelijk want werd niet eerst bij ons ingediend.

2. Een bewoner meldt dat een andere huisvestingsmaatschappij een groot renovatieproject uitvoert in de straat waar hij woont. DGH zou hem niet verwittigd hebben (bij zijn mutatie) van dit renovatieproject, waardoor zijn rust verstoord is en hij hinder ondervindt van lawaai en verkeersdrukte.

De klachtenbehandelaar besluit dat deze klacht als ontvankelijk, doch ongegrond werd beschouwd.

3. Een vertrokken huurder meldt dat de huurwaarborg niet aan hem werd terugbetaald. Daarna is de laatste hoofdhuurder, de ex-partner, verhuisd en werd de afrekening van de waarborg op haar rekening gestort.

De klachtenbehandelaar besluit dat deze klacht als ontvankelijk, doch ongegrond werd beschouwd.

4. Een huurder meldt overlast van haar bovenbuur. Er werd reeds een poging ondernomen met dienst Burenbemiddeling Stad Gent om het burencflict op te lossen. DGH heeft een nieuwe bemiddelingspoging voorgesteld.

De klachtenbehandelaar besluit deze klacht als onontvankelijk te beschouwen want gaat over een burenruzie.

5. Huurster meldt ernstige vochtproblemen ter hoogte van de muur aan slaapkamer en badkamer. De oorzaak was een lekkende badsifon. De gevolgschade aan de muren van de slaapkamer diende voldoende te kunnen uitdrogen. Hiervoor werd huurster per mail geïnformeerd. Om dit droogproces te bevorderen, moet het pleisterwerk van de muren eerst deels zou worden afgekapt, om dan na het droogproces, alles opnieuw te bepleisteren. Huurster herinnert ons terecht begin februari 2021 dat deze werken aan de muren nog niet uitgevoerd zijn. Wij bevestigen dit.

Uiteindelijk wordt pas enkel maanden later een werkopdracht gemaakt voor het afkappen en herstellen van het pleisterwerk. De werken werden daarop onmiddellijk uitgevoerd.

Hieruit concludeert de klachtenbehandelaar dat deze klacht ontvankelijk en gegrond is.

6. Huurder meldt dat één van enkele liften in het gebouw al meer dan 1 maand defect is wegens vandalisme. De herstellingsstukken werden aangevraagd, doch laten lang op zich wachten, waardoor de lift enige tijd buiten werking was. Intussen is de lift hersteld en ontvingen we in dit dossier geen nieuwe klachten meer.

De klachtenbehandelaar meent dat deze klacht ontvankelijk maar ongegrond is want DGH heeft geen ombudsnorm geschonden in dit dossier.

7. Via de VOD ontvingen wij een klacht m.b.t. een defect aan de centrale verwarming bij een huurder. Er werd wel degelijk gevolg gegeven aan om het defect te laten verhelpen, maar de herstelling liet te lang op zich wachten. Uiteindelijk werd de herstelling uitgevoerd en kwamen geen nieuwe klachten meer m.b.t. dit dossier.

Deze klacht wordt als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

8. Een bewoonster meldt hinder van (lawaai)overlast, komende van een andere bewoner in de wijk. Dit betreft een overlastdossier, geen klacht over onze werking.

9. Een bewoner meldt dat DGH de mails niet beantwoordt binnen redelijke termijn; hij had een vraag over de veiligheid van de fietsenstalling – huurder vond de toegang tot de fietsenstalling niet genoeg beveiligd tegen diefstal. DGH adviseerde enkele tips aan betrokkene, maar dit antwoord kwam buiten een redelijke termijn.

De klachtenbehandelaar beschouwt deze klacht als ontvankelijk en gegrond.

10. Via de VOD meldt een huurder dat er bruin water uit de kraan loopt en vindt dat wij haar privacy hebben geschonden.

Huurster werd door onze technische dienst gecontacteerd nav haar melding van bruin water.

Om er zeker van te zijn dat er geen miscommunicatie zou zijn en na een vergeefse poging om mevrouw telefonisch te bereiken, heeft de medewerker van de technische dienst gevraagd om alles per mail te laten verlopen.

Diezelfde dag gaat een medewerker van De Gentse Haard langs bij mevrouw om de melding na te kijken.

Daags nadien gaat onze medewerker van de technische dienst ook langs bij mevrouw, maar de melding mocht niet onderzocht worden, omdat volgens mevrouw het probleem zou opgelost zijn. Aangezien de huurder rechtstreeks bij de VOD de klacht heeft ingediend en niet eerst bij DGH wordt deze klacht als onontvankelijk en ongegrond beschouwd.

11. Een jongerenwerking meldt een klacht m.b.t. de procedure van Versnelde Toewijs en de reglementering errond: de kandidaat-huurder voldoet aan alle criteria om binnen deze procedure sneller een sociale woning te kunnen huren. De organisatie meent dat de wachttijd te lang duurt, waardoor de kandidaat-huurder te lang dakloos blijft en vindt dat DGH er niets aan doet om de termijn in te korten. Een toegewezen woning moet wel degelijk voldoen aan de rationele bezetting. Dit bleek niet het geval. Er werd doorgegeven dat, van zodra een geschikte woning vrijkomt die voldoet aan dit criterium, de kandidaat-huurder de woning kan huren.

De klachtenbehandelaar besluit dat deze klacht onontvankelijk is (algemene reglementering).

12. Een bewoner meldt een defect aan de lift in het gebouw en vindt dat dit te lang duurt. Dit is inderdaad een moeilijk dossier: door werken van een kabeldistributeur wordt de lift zwaar beschadigd en onbruikbaar. De Gentse Haard stelt alles in het werk om de werken te bespoedigen, maar het verzekeringsdossier zorgt voor ernstige vertraging. De Gentse Haard zelf heeft geen ombudsnorm geschonden.

13. Een bewoonster meldt dat de waterpomp in de kelder defect is. DGH heeft deze melding over het hoofd gezien, waardoor het defect niet tijdig werd hersteld. Intussen is de waterpomp hersteld en kwamen geen nieuwe klachten in dit dossier. Deze klacht is zowel ontvankelijk als gegrond

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

De meeste klachten gaan over een te lange behandeltermijn. Eigenlijk sluit de klacht over de onbereikbaarheid hierbij aan.

DGH heeft, om dit te remediëren, een nieuwe, extra medewerker voor de Technische Dienst aangeworven. De medewerker heeft als belangrijke taken de mails en telefoons voor oa herstellingen en werken meteen te beantwoorden, adequater op te volgen en de werkopdrachten op te maken. Dit zat voordien mee in het takenpakket van iedere technische medewerker waardoor de workload te groot was en het gevaar groter was dat de opvolging niet vlot liep omdat het overzicht minder kon bewaard worden.

Zo kunnen we ook de bereikbaarheid verbeteren, want de medewerker is permanent beschikbaar tijdens de kantooruren daar waar de collega technische medewerkers ook veel op de baan moeten.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
AANDEELHOUDERS VAN 10 MEI 2022

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 2021.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2021 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 gedaald van 8.951.381 € naar 8.598.667 €, o.a. door een lichte daling van de omzet, door het terugvallen van de ontvangen tussenkomsten, waaronder GSC, voor een totaal bedrag van 437.093 €.

De financiële opbrengsten zijn gedaald van 1.324.697 € naar 950.309 €.

De uitzonderlijke opbrengsten stegen van 3.556 € naar 250.009€ : eind 2021 werd een onverhuurbare woning verkocht met een meerwaarde van 248.794 €. Er werd geen ander actief verkocht.

kosten

De totale bedrijfskosten dalen lichtjes van 8.148.303 € naar 7.984.575 €.

De kosten voor onderhoud en herstelling dalen licht van 1.632.912 € naar 1.543.671 €.

De personeelskosten bedragen 1.333.126 € tgo 1.248.650 € in 2020.

Afschrijvingen zijn in beperkte mate gedaald, door de toepassing van de verlengde afschrijvingsperiode voor een volledig boekjaar, tot 3.361.979 €, ondanks de vele projecten die zowel in 2019 als 2020 zijn opgeleverd.

De voorziening voor groot onderhoud en herstellingen werd vastgelegd op 1.785.293 € tgo 1.817.503 €

Het financiële resultaat bedraagt – 813.174 € tgo – 1.051.043 €.

Resultaat

Het boekjaar 2021 sluit af met een te bestemmen verlies van – 101.823 €.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 120.310.042 € tgo 121.941.955 € in 2020.

De netto boekwaarde van het vast actief is gedaald van 111.605.251 € naar 110.723.102 €. Er zijn weinig nieuwe opleveringen in 2021, de afschrijving van de vele nieuwe opleveringen in 2020 wegen nu door voor een volledig jaar.

Het eigen vermogen is gedaald van 12.793.451 € naar 12.535.283 €.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31.12.2021 8.903.867 € tgo 9.780.030 €.

1. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Wij hebben geen kennis van belangrijke gebeurtenissen.

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

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.

Men plant een fusie in het kader van de hertekening van het sociaal woonlandschap door de Vlaamse regering. Laatstgenoemde heeft in het Vlaams decreet van 9 juli 2021 werkingsgebieden vastgesteld waarbinnen voortaan slechts één woonmaatschappij actief kan zijn.

Voor het werkingsgebied Gent zal er bijgevolg een nieuwe woonmaatschappij ontstaan met de woningen van de bestaande maatschappijen, waaronder deze van De Gentse Haard.

De crisis in Oekraïne kan een grote impact hebben op o.a. de kostprijzen van de (geplande) investeringen.

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 523 van het Wetboek van vennootschappen. De raad van bestuur 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 96,8° van het Vennootschapswetboek.

8. inkoop van eigen aandelen of uitgifte van converteerbare obligatie

nihil

9. bijzondere verrichtingen

nihil

10. beloningspakket directie

De salarisschaal van de directeur is A 213 (min. 38.030 – max. 54.780 €), voor de adjunct-directeur, A 122 (min. 37.780 – max. 43.780 €). Men beschikt over een dienstwagen, met wagenreglement. Er is een groepsverzekering (6%+2%).

11. resultaatverwerking

Wij stellen voor om het te bestemmen verlies van het boekjaar van -101.823 € toe te voegen aan de overgedragen verliezen :

overgedragen verlies vorig boekjaar: -1.964.740 €

overgedragen verlies huidig boekjaar : - 2.066.563 €

Ondanks het overgedragen verlies huidig boekjaar heeft de raad van bestuur 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. De raad 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

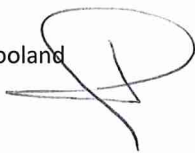
Wij verzoeken u om de voorgestelde jaarrekening, afgesloten per 31/12/2021 te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van ons mandaat tijdens het verlopen boekjaar.

MANDATEN: met de Algemene Vergadering eindigt om statutaire redenen het bestuursmandaat van mevrouw Ann Vanderstraeten en van mevrouw Eveline Hoste. Voor deze vervallen mandaten stelt de Raad van Bestuur voor, conform de voorstellen van de aandeelhouders, om deze mandaten te verlengen voor de statutaire periode van 6 jaar.

Gent,

voor de raad van bestuur

Tine Van Hooland
directeur



Erwin Devriendt
voorzitter



Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk (artikel 661,6° Wetboek vennootschappen)

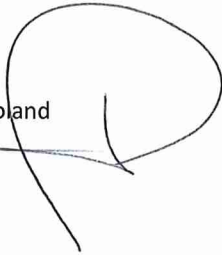
Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen.

Gelet op de artikelen 1 en 3 van de gewijzigde statuten van de vennootschap, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 januari 2003, bevestigt de raad van bestuur hierbij dat tijdens het boekjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

De raad van bestuur 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, 2022

Tine Van Hooland
directeur



Erwin Devriendt
voorzitter



