

Jaarverslag

2017

Opgesteld door de Raad van Bestuur in zitting van 22 maart 2018



GESUBSIDIEERD WONEN

VITARE

Inhoud.....	2
Over Vitare	4
1. Visie	4
2. Werkgebied	5
3. Juridische geschiedenis.....	6
4. Raad van Bestuur op 31/12/2017	7
Kandidaten	8
1. Kandidaat-kopers	8
2. Kandidaat-huurders.....	8
3. Communicatie Huurders	9
4. Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) in het kader van verhuren en verkopen	10
5. Verhuringen buiten het sociaal stelsel	10
6. Debiteurenbeheer.....	10
Personee	10
Organisatie en Personeel.....	11
1. Personeelssamenstelling.....	11
2. Informatica communicatie	11
3. Raad van Bestuur	12
4. Algemene vergadering der aandeelhouders.....	12
5. Buitengewone Algemene vergadering der aandeelhouders.....	12
Projecten.....	13
1. Bouwprojecten.....	13
2. Verwerving van gronden.....	15
3. Verwerving van gebouwen.....	15
4. Verhuur van projecten.....	15
5. Verkoop van projecten	16
Klachtenrapportering.....	17
Sociale klachten (leefbaarheid, burenruzies enz.)	18
Financieel.....	19
Bijzonder verslag sociaal oogmerk.....	20
1. Activiteiten	20
2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar	21
3. Omtrent de jaarrekening	22
4. Aangaande de juridische toestand van de vennootschap	26
5. Bijkomende vergoeding commissaris.....	26
6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling	26

7.	Gegevens met betrekking tot bijkantoren	26
8.	Evolutie van de zaken, Evenementen na balansdatum, Overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap.....	26
9.	Omstandigheden die de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden en beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt	27
10.	Informatie betreffende het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap wanneer dit relevant is voor de beoordeling van haar actief, passief, financiële situatie en resultaat.....	28
11.	Bijzonder verslag met betrekking tot het toezicht op het sociaal oogmerk.....	28
12.	Resultaatverwerking.....	29

1. Visie

Met de oprichting van Vitare NV als een naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk wordt een duidelijk signaal gegeven om mee te werken aan de uitvoering van het Vlaams Sociaal Woonbeleid.

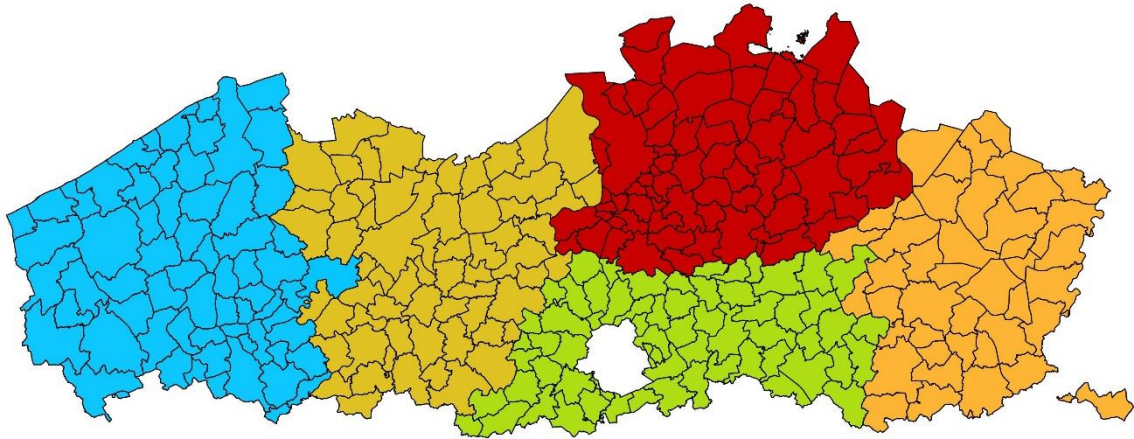
Vitare NV staat voor betaalbaar bouwen, verhuren en verkopen voornamelijk aan volgende doelgroepen: alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en grote gezinnen. Vitare NV voorziet de bouw en verhuring van sociale huurwoningen, de bouw en verkoop van sociale koopwoningen en het inrichten en verkopen van sociale kavels.

Vitare NV wil een evenwichtig huur-en-koopprogramma uitbouwen in de vijf Vlaamse Provincies. Vitare NV zal daarbij oog hebben voor innovatieve bouwformules met aandacht voor levenslang wonen en duurzaam bouwen.

Daar waar het nuttig blijkt, zal Vitare NV samenwerken met de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen.

2. Werkgebied

Het werkgebied van Vitare NV omvat alle 308 gemeentes gelegen in de vijf Provincies, binnen het Vlaamse gewest.



Haar hoofdzetel is gevestigd in de provincie Oost-Vlaanderen, Achiel van Eechautestraat 13/2 te 9800 Deinze.

3. Juridische geschiedenis

Vitare NV –Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap met sociaal oogmerk werd opgericht bij akte voor Notaris Dusselier te Meulebeke op 27 november 2008, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9/12/2008 onder nr. 08190387.

De statuten werden gewijzigd bij akte voor Notaris Dusselier te Meulebeke op 25 maart 2010 en bekend gemaakt op 13 april 2010 in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nr. 10052836.

De statuten werden gewijzigd bij akte voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 31 maart 2011 en bekend gemaakt op 20 april 2010 in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nr.11060570

De statuten werden gewijzigd bij akte voor notaris Dusselier te Meulebeke op 1 februari 2012 en bekend gemaakt op 24 februari 2012 in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nr.0045148

De statuten werden gewijzigd bij akte voor notaris Christof Gheeraert te Gent-Drongen op 17 januari 2014 en bekend gemaakt op 14 februari 2014 in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder. Nr. 0043056.

Op 29 maart 2013 werd Vitare NV officieel als sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse regering, onder het nummer 3413.

Ondernemingsnummer: 0808.101.060

BTW nummer: BE 0808.101.060

4. Raad van Bestuur op 31/12/2017

4.1 De Raad van Bestuur van Vitare NV bestaat uit:

- Jan Lootens, Bestuurder (begin mandaat 17/01/2014 – einde mandaat 17/01/2020)
- Kristoff De Winne, Bestuurder (begin mandaat 16/06/2014 – einde mandaat 16/06/2019)
- Nikolas Vandelanotte, Bestuurder (begin mandaat 30/06/2017 – einde mandaat 30/06/2023)

4.2 Aandeelhouders van Vitare NV

- Matexi Group NV
- Vlaamse Gewest

1. Kandidaat-kopers

Het register voor de kandidaat-kopers werd geopend op 21 december 2013, via een publicatie in “Het Laatste Nieuws”. De inschrijvingen werden verder gezet in 2017.

Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers (17) per gemeente bedraagt op 31 december 2017 :

- Deinze: 7
- Knokke-Heist/Westkapelle: 7
- Leuven 1
- Kortrijk 1
- Machelen: 1
- Merelbeke 1
- Nazareth: 1
- Nevele: 1
- Roeselare 1

2. Kandidaat-huurders

De inschrijvingen voor potentiële huurders werden gestart op 22 mei 2013 en verder gezet in 2017.

Het totale aantal inschrijvingen van kandidaat-huurders op 31 december 2017 bedraagt 113. Dit voor een totaal van 310 gemeenten.

Onderverdeling:

- gezin met 2 personen 14
- gezin met 3 personen 14
- gezin met 4 personen 10
- gezin met 5 personen 5
- gezin met 6 personen 4
- gezin met 7 personen 2
- gezin met 8 personen 1
- alleenstaande persoon 63

Kandidaten volgens nationaliteit:

- Belgische nationaliteit 81
- Niet Belg en EU-burger 1
- Niet EU-burger 31

3. Communicatie met de Huurders



Betrokkenheid met de huurders:

Teneinde de huurders regelmatig te informeren werd een huurderskrantje uitgegeven met allerlei informatie: resultaten van de klantentevredenheidsenquête, operatie grote schoonmaak, wijzigingen sociaal huurstelsel, ... Het krantje "Goed Wonen" verscheen in december 2017.

De huurders en nieuwe kandidaat huurders voor de regio Roeselare kunnen steeds beroep doen om persoonlijk naar de zitdag te komen in "De Som", Het huis van Nederlands/inburgering te Roeselare.

4. Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) in het kader van verhuren en verkopen

Er waren in 2017 geen specifieke inspectieopdrachten.

5. Verhuringen buiten het sociaal stelsel

In de loop van 2017 werd 1 ondergrondse garage in de Spanjestraat verhuurd aan een privépersoon overeenkomstig de voorwaarden van het intern huurreglement.

6. Debiteurenbeheer

Vitare heeft in 2017 geen achterstallige huur.

Organisatie en Personeel

1. Personeelssamenstelling

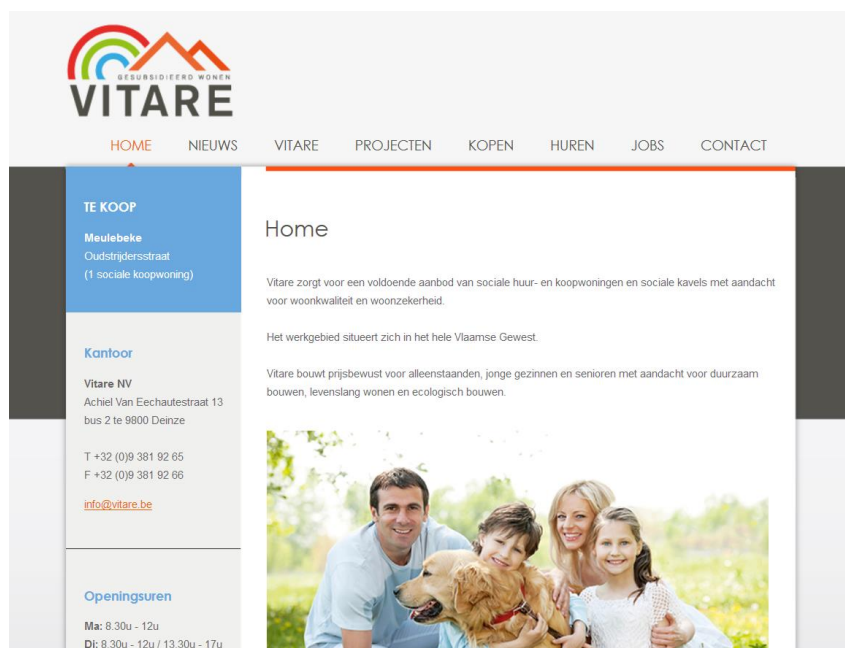
Op 31 december 2017 bestond het personeelsbestand uit:

- Rudy Maes, Algemeen Directeur
- Linda Huysveld, Management Assistant

Het verloningspakket van de directeur omvat de salarisschaal A 114 Vlaamse Overheid (minimum 29.280 euro en maximum 41.580 euro), een dienstwagen, groepsverzekering, hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, geen managementtoelage.

2. Informatica communicatie

De website van Vitare NV (<http://www.vitare.be>) is operatief sinds de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij. Hierop wordt informatie verstrekt i.v.m. inschrijvingen voor kandidaat-huurders en –kopers en worden de projecten bekend gemaakt. Ook voor meer informatie over Vitare, haar werking en haar medewerkers kan je hier terecht.



The screenshot shows the homepage of the Vitare website. At the top left is the Vitare logo, which consists of a stylized house icon with a rainbow arching over it, and the text 'GESUBSIDIEERD WONEN' above 'VITARE'. Below the logo is a navigation menu with links for HOME, NIEUWS, VITARE, PROJECTEN, KOPEN, HUREN, JOBS, and CONTACT. The main content area is titled 'Home' and contains the following text: 'Vitare zorgt voor een voldoende aanbod van sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels met aandacht voor woonkwaliteit en woonzekerheid.' 'Het werkgebied situeert zich in het hele Vlaamse Gewest.' 'Vitare bouwt prijsbewust voor alleenstaanden, jonge gezinnen en senioren met aandacht voor duurzaam bouwen, levenslang wonen en ecologisch bouwen.' Below the text is a photograph of a smiling family (a man, a woman, and two children) sitting outdoors with a golden retriever dog. On the left side of the page, there is a sidebar with three sections: 'TE KOOP' featuring a property in Meulebeke, 'Kantoor' providing contact information for Vitare NV, and 'Openingsuren' listing office hours.

Vitare organiseerde zitdagen in de gemeente waar er lopende projecten zijn:

- Iedere vierde donderdag van de maand : Roeselare
- Iedere éérste donderdag van de maand : Knokke-Heist

3. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kwam in 2017 in totaal acht keer samen op de volgende data:

- 1 februari
- 15 maart
- 19 april
- 3 mei
- 5 juli
- 13 september
- 11 oktober
- 13 december

4. Algemene vergadering der aandeelhouders

Twee algemene vergaderingen vonden plaats op 29 mei en 30 juni 2017.

5. Buitengewone Algemene vergadering der aandeelhouders

Er werd geen buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden in 2017.

1. Bouwprojecten

1.1 Projecten in ontwerpfase

Antwerpen

- **Theo Andriesstraat, Puurs (Lievele)**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden te verkopen aan de Gemeente Puurs. Voor deze verkoop moet de V.M.S.W. nog de toestemming verlenen.

- **Huidevetterstraat, Turnhout**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden te koop aan te bieden aan De Ark in Turnhout die niet inging op het aanbod. Een openbare verkoop wordt alsnog overwogen.

Oost-Vlaanderen

- **Stationsstraat, Lochristi**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden te koop aan te bieden aan De Volkshaard in Gent die uiteindelijk niet inging op het aanbod.

West-Vlaanderen

- **Sacramentstraat, Knokke-Heist (Westkapelle)**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden te koop aan te bieden aan t' Heist Best en Vivendo.

Gezien het LWO van Knokke-Heist uiteindelijk een negatief advies verleende met betrekking tot een ontwikkeling van dit gebied op korte termijn gingen beide shm's uiteindelijk niet in op het aanbod.

- **Menen (Lauwe)**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden te verkopen aan de shm !Mpuls uit Menen. De V.M.S.W. moet nog toestemming voor de verkoop verlenen.

Vlaams -Brabant

- **Wijgmaal**

De Raad van Bestuur besliste om de gronden in Wijgmaal te verkopen aan de shm Dijledal in Leuven. De V.M.S.W. moet nog toestemming voor de verkoop verlenen.

1.2 Projecten in uitvoering

In 2017 waren er geen bouwprojecten in uitvoeringsfase.

1.3 Opgeleverde projecten

In 2017 werden geen bouwprojecten opgeleverd.

2. Verwerving van gronden

2.1 Verworven gronden

In de loop van 2017 werden geen nieuwe gronden verworven.

Voor een aantal gronden werden stedenbouwkundige attesten gevraagd en ontvangen in 2017:

- Zulte (Waalbeekstraat) : ongunstig stedenbouwkundig attest (09/02/2017)
- Maaseik (Venlosesteenweg) : ongunstig stedenbouwkundig attest (22/05/2017)

2.2 Lopende verwervingsdossiers

Er zijn geen verwervingsdossiers lopende.

2.3 Stopgezette verwervingsdossiers

Er werden geen verwervingsdossiers stopgezet.

3. Verwerving van gebouwen

3.1 Verworven gebouwen

In de loop van 2017 werden geen gebouwen verworven.

3.2 Lopende verwervingsdossiers

Er zijn geen lopende verwervingsdossiers.

4. Projecten met verhuur van sociale woningen

4.1 Opgestarte projecten verhuur

Er werden geen nieuwe verhuurprojecten opgestart in 2017.

4.2 Lopende projecten verhuur

De verhuring van 21 appartementen in Roeselare liep door in 2017.

5. Projecten met verkoop van sociale woningen

5.1 Opgestarte projecten verkoop

In 2017 werden er geen nieuwe sociale koopprojecten opgestart.

5.2 Lopende projecten verkoop

In 2017 waren er geen sociale koopwoningen in verkoop.

Klachtenrapportering

In het Belgisch Staatsblad van 17 juli 2001 verscheen het decreet van 1 juni 2001 houdende Toekenning van een klachtrecht ten aanzien van Bestuur/instellingen (het zogenoemde 'Klachtendecreet').

Door het Klachtendecreet heeft iedereen het recht om kosteloos een klacht in te dienen bij een Bestuur/instelling over de handelingen en de werking van dat Bestuur/die instellingen. Dit decreet trad in werking op 1 januari 2012.

Elke persoon die van mening is dat hij/zij door een handelswijze van een bepaalde dienst/persoon onheus is bejegend, moet zich op een eenvoudige wijze met een klacht tot Vitare NV kunnen wenden.

Elke ontvankelijke klacht wordt binnen de 10 dagen na ontvangst bevestigd.

Elke ontvankelijke klacht wordt behandeld binnen de 45 dagen na ontvangst van de klacht.

Iedere klacht wordt opgenomen in een klachtenregister. De klager kan zowel mondeling als schriftelijk klacht indienen bij Vitare NV. De klachtenbehandelaar zal wel steeds vragen om de klacht ook schriftelijk te bevestigen.

Klachtenregister:

Volgende gegevens worden aangeduid in het klachtenregister:

- datum van ontvangst van de klacht
- de ontvanger van de klacht
- de persoonsgegevens van de indiener van de klacht
- de drager van de klacht (brief, fax, e-mail, telefoon)
- via wie werd de klacht ontvangen (rechtstreeks van de burger, via kabinet, via andere wegen)
- een omschrijving of samenvatting van de klacht
- de verzendingsdatum van de ontvangstmelding
- het resultaat van de klachtenbehandeling:
- Indien ontvankelijk:
 - ongegrond
 - opgelost
 - niet opgelost
- Indien onontvankelijk
 - reden van eventuele onontvankelijkheid
 - de datum waarop de klacht afgehandeld is

Indien een klacht niet wordt behandeld, wordt de klager daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht. De weigering om een klacht te behandelen wordt gemotiveerd.

Vitare NV stelt de klager schriftelijk in kennis van de bevindingen van het onderzoek naar de klacht en motiveert daarbij haar bevindingen.

De klager zal gewezen worden op de mogelijkheid om tegen het resultaat van de klachtenbehandeling beroep in te stellen bij de Vlaams Ombudsdienst.

Gedurende het dienstjaar 2017 werden geen klachten geregistreerd. Er werden dus ook geen klachten behandeld. Bij schrijven van 2 januari 2018 aan de Vlaamse Ombudsdienst werd verslag uitgebracht.

Sociale klachten (leefbaarheid, burenruzies enz.)

De huurders melden soms klachten, hinder van allerlei vorm en soms burenruzies via mail of telefonisch. Deze klachten worden telkens geregistreerd en behandeld door Vitare. Na het evalueren van de klacht wordt er overwogen of er gevolg kan worden aan gegeven. Wij raden de klager aan om zelf eerst het initiatief te nemen door dit met de betrokken persoon te bespreken. Indien zij hiervoor geen inspanningen leveren om het conflict samen op te lossen zal Vitare niet tussenkomen. Bij een terechte klacht worden de huurders die de overlast veroorzaken door Vitare op hun plichten gewezen verwijzend naar het huurcontract. Wij dringen er dan op aan dat zij zich moeten aanmelden naar de eventuele begeleidende diensten vb. OCMW, CAW, ...

Jaarrekening in bijlage

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen brengt de Raad van Bestuur hierbij verslag uit over de uitoefening van haar mandaat tijdens het boekjaar afgesloten per 31 december 2017.

1. Activiteiten

De artikelen 3 en 4 van de statuten omschrijven het doel van de vennootschap als volgt:

Artikel 3. De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot:

1° het naleven van de verplichtingen en het uitvoeren van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° het aanvaarden van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

3° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en tot het onmiddellijk aanpassen van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;

4° het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

5° het aanstellen van een commissaris die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen;

6° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

7° het door de VMSW ('Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen') laten beheren van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

Artikel 4. De vennootschap heeft als doel:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap. Vitare NV wenst kwalitatieve sociale woningen te realiseren tegen een betaalbare prijs. Het werkgebied van Vitare NV strekt zich uit over de 5 Vlaamse provincies.

2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

Vitare NV zal zich inzetten om de doelstellingen van de Vlaamse Regering inzake sociale woningbouw mee te helpen realiseren.

De Raad van Bestuur bestaat op 31/12/2017 uit volgende leden:

- Jan Lootens, Bestuurder
- Kristoff De Winne, Bestuurder
- Nikolas Vandelanotte, Bestuurder

De Heer Carl Van den Eynde bood op de Raad van Bestuur van 1 februari 2017 zijn ontslag aan als bestuurder-voorzitter. Hij bleef evenwel in functie tot op regelmatige wijze in zijn vervanging werd voorzien. Op 30 juni 2017 werd zijn mandaat beëindigd.

De heer Nikolas Vandelanotte werd op 30 juni 2017 aangesteld als bestuurder.

De Raad van Bestuur heeft de heer Rudy Maes aangesteld als directeur gelast met het dagelijks bestuur.

De Raad van Bestuur kwam gedurende het boekjaar 2017 acht keer samen.

3. Omtrent de jaarrekening

De jaarrekening werd in discontinuïteit opgemaakt. De reden waarom werd beslist om de waarderingsregels in discontinuïteit toe te passen, zijn verder uiteengezet onder punt 9 hierna.

- **Activa**

Het totaal van de activa bedraagt 19.226.345,51 EUR tegenover 40.374.317,05 EUR per 31 december 2017.

De immateriële vaste activa bedragen 1.101,32 EUR. In 2017 werd er niet geïnvesteerd in immateriële vaste activa.

De materiële vaste activa zijn gedaald van 39.913.624,14 EUR per 31 december 2016 naar 18.955.379,31 EUR per 31 december 2017. Er werd voor 947,38 EUR geïnvesteerd in informaticamateriaal. De afschrijvingen van het boekjaar bedragen 119.280,40 EUR. Er werden waardeverminderingen geboekt ten belope van 20.841.206,67 EUR. De jaarrekening werd namelijk opgemaakt in discontinuïteit. Dit betekent o.a. dat met betrekking tot de vaste en de vlottende activa indien nodig aanvullende afschrijvingen of waardeverminderingen moeten worden geboekt om de boekwaarde terug te brengen tot de vermoedelijke realisatiewaarde.

Op de gronden werden waardeverminderingen geboekt gebaseerd op:

- Voor de gronden te Maaseik, Maasmechelen en Ranst wordt gebruik gemaakt van schattingen van landmeters van de verkoopprijs bij gedwongen verkoop. Louter ter info: de prijs bij gedwongen verkoop in Maaseik en Maasmechelen maakt 80% uit van de prijs in vrije verkoop. Ranst heeft een schatting bij gedwongen verkoop van 89% van de prijs bij vrije verkoop.
- Wanneer de landmeters enkel de prijs bij vrije verkoop hebben meegegeven, werd hiervan voorzichtigheidshalve 80% genomen om te komen tot de prijs bij gedwongen verkoop. Dit geldt voor de gronden in Knokke-Heist, Nazareth, Zulte, Rijkevorsel (Lijsterstraat en Wolfbergstraat) en Kalmthout.
- Voor de gronden te Wijgmaal, Puurs, Lauwe en Mechelen ontving Vitare een niet-bindend bod van potentiële koper(s). Voor deze gronden is er geen recente schatting van een landmeter beschikbaar. Omdat de respectievelijke biedingen niet bindend zijn, werd uit voorzichtigheidsbeginsel beslist om de landbouwgrondprijzen, die weliswaar veel lager zijn, op te zoeken en te hanteren.
- Voor de gronden te Riemst is er geen recente schatting van een landmeter beschikbaar. Uit voorzichtigheid werd beslist om de landbouwgrondprijzen op te zoeken en te hanteren.
- Voor de gronden te Turnhout en te Lochristi werd de waardering behouden. Deze gronden zijn bouwgronden waarvan gebleken is dat een waardering op basis van referentiepunten op Immoweb hoger uitkomt.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van

- 1) De verwervingsprijzen in 2013 werden bepaald door een onafhankelijke ontvanger van de registratie of een onafhankelijke landmeter.
- 2) Een mogelijke huidige waardering van de gronden volgens recente schattingaan vrije verkoop door landmeter, een recent niet-bindend bod van een potentiële koper of volgens de waarde van bouwgronden aan de hand van referentiepunten op Immoweb.

- 3) De waardering volgens een zeer voorzichtige inschatting zoals hierboven beschreven (zie supra) en zoals opgenomen werd in de jaarrekening.

Locatie projectgrond	Oppervlakte grond	Verwervingsprijs dd 2013 volgens schattingsverslag	Huidige waardering volgens recent niet-bindend bod of schatting aan vrije verkoop	Huidige waardering gronden volgens conservatieve inschatting
Knokke-Heist	24.649,00 m ²	2.095.156,00 EUR	1.745.385,00 EUR (1)	1.396.308,00 EUR (5)
Menen(Lauwe)	40.477,00 m ²	2.178.160,00 EUR	2.000.000,00 EUR (2)	566.678,00 EUR (6)
Maaseik	31.405,00 m ²	1.395.010,00 EUR	785.000,00 EUR (1)	628.000,00 EUR (4)
Riemst	9.463,00 m ²	397.446,00 EUR	236.575,00 EUR (1)	85.167,00 EUR (6)
Maasmechelen(Leut)	20.952,00 m ²	1.184.610,00 EUR	525.000,00 EUR (1)	420.000,00 EUR (4)
Nazareth	91.078,00 m ²	5.920.070,00 EUR	1.576.316,00 EUR (1)	1.260.800,00 EUR (5)
Zulte	27.296,00 m ²	1.774.240,00 EUR	682.400,00 EUR (1)	545.920,00 EUR (5)
Wijgmaal	29.965,00 m ²	2.876.640,00 EUR	2.906.605,00 EUR (2)	266.688,50 (6)
Puurs(Liezele)	7.773,00 m ²	349.785,00 EUR	360.000,00 EUR (2)	38.865,00 EUR (6)
Rijkevorsel(Lijsterstraat)	29.657,00 m ²	2.075.000,00 EUR	1.400.000,00 EUR (1)	1.120.000,00 EUR (5)
Rijkevorsel(Wolfbergstraat)	27.415,00 m ²	1.500.000,00 EUR	1.250.000,00 EUR (1)	1.000.000,00 EUR (5)
Ranst(Embleme)	81.955,00 m ²	4.097.750,00 EUR	4.097.750,00 EUR (1)	3.319.775,00 EUR (4)
Turnhout	7.896,00 m ²	967.052,50 EUR	1.839.768,00 EUR (3)	967.052,00 EUR (7)
Kalmthout	30.071,00 m ²	2.592.585,00 EUR	2.400.000,00 EUR (1)	1.920.000,00 EUR (5)
Lochristi	804,69 m ²	161.000,00 EUR	214.047,50 EUR (3)	161.000,00 EUR (7)
Mechelen(Muizen)	66.887,00 m ²	5.904.000,00 EUR	6.500.000,00 EUR (2)	1.050.794,77 EUR (6)
totaal	527.743,69 m²	35.468.504,50 EUR	28.518.846,50 EUR	14.747.048,27 EUR

(1) Waardering volgens recente schatting aan vrije verkoop door landmeter (dd 2018).

(2) Waardering gelijk aan concreet niet-bindend bod (al dan niet voorwaardelijk) vanwege andere SHM, OCMW, gemeente of projectontwikkelaar (bod Menen van SHM Impuls ; bod Wijgmaal van SHM Dijledal ; bod Puurs vanwege gemeente Puurs ; bod Mechelen vanwege projectontwikkelaar).

(3) Waardering van bouwgronden volgens schatting aan de hand van referentiepunten op Immoweb.

(4) Waardering volgens een recente schatting aan gedwongen verkoop door landmeter (dd 2018).

(5) Waardering volgens 80% van een recente schatting aan vrije verkoop door landmeter (dd 2018).

(6) Waardering volgens landbouwgrond wegens ontbreken van een recente schatting door landmeter (ook al is er bvb een bod van een potentiële koper).

(7) Laagste bedrag van (i) waardering van bouwgronden volgens schatting aan de hand van referentiepunten op Immoweb of (ii) verwervingsprijs dd 2013.

Er dient op gewezen te worden dat de waarde van gronden in de tijd evolueert in functie van onder andere (i) evoluerende marktprijzen en marktomstandigheden, (ii) wijzigende wetgeving en fiscale regelgeving (bvb vernietiging grond- en pandendecreet en bvb afschaffing van subsidies voor infrastructuur bij projecten met sociale koopwoningen), (iii) wijzigende visies van de overheid en de maatschappij op de ordening van de ruimte (bvb het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de visie van de overheid op het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden), (iv) wijzigende visies van lokale overheden op de ordening van de ruimte en (de fasering van) de ontwikkelbaarheid van bepaalde gronden, (v) evoluerende omstandigheden bij potentiële kopers van gronden (ref. studie KPMG dd 2017 "Rendementsanalyse van nieuwe huurprojecten en renovatieprojecten en diens impact op de financiële leefbaarheid van een sociale huisvestingsmaatschappij").

Er dient ook op gewezen te worden dat de werkelijke verkoopprijs bepaald wordt door de lokale marktomstandigheden in functie van de karakteristieken van de grond. Vermits de vraag voor een aantal van de betreffende gronden quasi enkel vanwege een lokale sociale huisvestingsmaatschappij kan komen, is het aantal kandidaatkopers beperkt en kan we marktwerking niet te volle functioneren, wat natuurlijke impact op de uiteindelijke verkoopprijs kan hebben.

De financiële vaste activa bestaan uit een huurwaarborg van 1.950,00 EUR betaald voor het kantoor te Deinze.

De overige vorderingen op ten hoogste één jaar bedragen per 31 december 2017 18.634,03 EUR en betreffen hoofdzakelijk een op te stellen factuur voor de vergoeding teeltperiode voor 2017.

De geldbeleggingen en liquide middelen per einde boekjaar bedragen 68.321,18 EUR ten opzichte van 105.377,15 EUR eind 2016.

- **Passiva**

Het boekjaar 2017 sluit af met een nettoresultaat (verlies) van – 22.951.482,29 EUR. Het totaal overgedragen verlies is opgelopen tot – 28.165.189,09 EUR. Met een kapitaal van 612.500,00 EUR bedraagt het (negatief) eigen vermogen – 27.552.689,09 EUR.

Terug naar aanleiding van de opmaak van de jaarrekening in discontinuïteit werd er in 2017 voor 482.245,22 EUR aan voorzieningen aangelegd met betrekking tot schadevergoedingen aan architecten voor het niet doorgaan van projecten en andere kosten die verbonden zijn met de beëindiging van de werkzaamheden.

De schulden op meer dan één jaar betreffen de financiering bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor een bedrag van 39.676.063,93 EUR, voor de aankoop van de sociale woningen en onbebouwde gronden.

De schulden op ten hoogste één jaar bedragen 6.466.483,15 EUR tegenover 4.835.593,85 EUR eind 2016. De financiële schulden bedragen 6.091.599,61 EUR (tegenover 4.641.326,85 EUR eind 2016). De handelsschulden bedragen 14.489,58 EUR en de schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten bedragen 20.423,38 EUR.

De overige schulden betreffen 22.524,21 EUR, dewelke hoofdzakelijk bestaan uit de huurwaarborgen, de dossierkosten voor de koopwoningen en vooruitbetaalde huurgelden voor januari 2018.

- **Resultatenrekening**

Het boekjaar sluit af met een verlies van – 22.951.482,29 EUR tegenover een verlies van – 5.213.706,80 EUR per 31 december 2016.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de huuropbrengsten van de Spanjestraat te Roeselare, de Gewestelijke Sociale Correctie en de subsidie van de FS3-leningen en bedragen 260.875,91 EUR.

De diensten en diverse goederen bedragen 103.235,20 EUR tegenover 79.753,59 EUR in 2016. De personeelskosten zijn licht gestegen van 136.150,65 EUR in 2016 naar 138.868,22 EUR in 2017.

De afschrijvingen bedragen 119.280,40 EUR. Er zijn ook voorzieningen voor risico's en kosten aangelegd ten belope van 482.245,22 EUR. De andere bedrijfskosten bedragen 20.809,48 EUR ten opzichte van 3.604,58 EUR in 2016. Dit komt omdat er dit jaar onroerende voorheffing moet worden betaald op de sociale woningen.

Het bedrijfsresultaat (verlies) bedraagt – 744.326,33 EUR tegenover – 205.394,76 EUR in 2016. De financiële opbrengsten bedragen 200.421,33 EUR en bestaan hoofdzakelijk uit intrestsubsidies van de leningen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De financiële kosten bedragen 1.553.957,32 EUR en bestaan hoofdzakelijk uit betaalde intresten op leningen en debet intresten op de rekening-courant bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Het financieel resultaat (verlies) bedraagt – 1.353.535,99 EUR tegenover – 1.524.570,29 EUR in 2016.

Er zijn eveneens uitzonderlijke kosten ten belope van 20.853.584,24 EUR. Deze bestaan uit de geregulariseerde btw uit het project Zwevegem die niet is doorgedaan en waarvan de btw reeds eerder in aftrek werd genomen. Daarnaast bestaan deze vooral uit waardeverminderingen op de gronden.

- **Waarderingsregels**

De jaarrekening werd in discontinuïteit opgemaakt. Waarom werd beslist om in discontinuïteit te waarderen is toegelicht onder punt 9 hierna.

Dit betekent dat de waarderingsregels worden aangepast en volgende zaken gelden:

1. De oprichtingskosten moeten volledig worden afgeschreven: niet van toepassing.
2. Met betrekking tot de vaste en de vlottende activa moeten indien nodig aanvullende afschrijvingen of waardeverminderingen worden geboekt om de boekwaarde terug te brengen tot de vermoedelijke realisatiewaarde. Dit betekent dat er op de gronden waardeverminderingen werden geboekt die werden gebaseerd op basis van (zie ook supra):
 - De schattingen van de landmeters van de verkoopprijs bij gedwongen verkoop (Maaseik, Maasmechelen en Ranst).
 - Wanneer de landmeters enkel de prijs bij vrije verkoop hebben meegegeven, werd hiervan 80% genomen om te komen tot de prijs bij gedwongen verkoop. Dit geldt voor de grond en in Knokke-Heist, Nazareth, Zulte, Rijkevorsel (Lijsterstraat en Wolfbergstraat) en Kalmthout.
 - Voor de andere gronden werd er beslist om de landbouwgrondprijzen op te zoeken. Dit geldt voor de gronden te Riemst, Mechelen, Wijgmaal, Puurs en Lauwe.
3. Er moet een voorziening worden gevormd voor de kosten die verbonden zijn aan de beëindiging van de werkzaamheden, inzonderheid voor de aan het personeel uit te keren vergoedingen. Deze voorzieningen worden toegelicht in VOL6.8.

Voor verdere verduidelijkingen verwijst de Raad van Bestuur naar de jaarrekening met toelichting zoals deze door haar voorgedragen wordt. De jaarrekening is gecontroleerd door de commissaris van de vennootschap, EY Bedrijfsrevisoren.

4. Aangaande de juridische toestand van de vennootschap

Er werd niet overgegaan tot een uitgifte van obligaties, noch tot inkoop van eigen aandelen.

5. Bijkomende vergoeding commissaris

Wij delen u voorts mee, overeenkomstig artikel 134, §2 W. Venn., dat geen bijkomende vergoeding werd betaald aan de commissaris (EY Bedrijfsrevisoren) voor bijzondere werkzaamheden.

6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing.

7. Gegevens met betrekking tot bijkantoren

Met ingang van 1 januari 2014 werd de maatschappelijke zetel van de vennootschap verplaatst naar Achiel Van Eechautestraat 13/2, 9800 Deinze.

8. Evolutie van de zaken, Evenementen na balansdatum, Overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap

Er hebben zich na het afsluiten van het boekjaar geen specifieke nieuwe externe gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de werking of het resultaat van de vennootschap.

9. Omstandigheden die de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden en beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

In dit kader verwijzen we naar het hoofdstuk waar de financiële positie van de onderneming wordt besproken.

Er zijn op het vlak van risico's en onzekerheden geen belangrijke en bedrijfsspecifieke elementen geïdentificeerd waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, welke niet op een passende wijze in de jaarrekening zijn verwerkt of die het getrouw beeld van de jaarrekening kunnen aantasten.

Een belangrijk risico zijn de onzekerheden met betrekking tot subsidies als gevolg van het gewijzigd beleid op Vlaams niveau. Zo gaf in het verleden het Vlaamse Gewest subsidies voor projecten van sociale koopwoningen die aan bepaalde voorwaarden voldeden. Dit is sinds 2015 "uitdovend". Nieuwe projecten moeten het zonder subsidies stellen. Dit heeft een materieel negatieve impact op de financiële haalbaarheid van een aantal projecten.

Een belangrijk risico is ook de mate waarin de lokale overheden voorgestelde projecten van Vitare beleidsmatig ondersteunen, al dan niet vergunningen verlenen en tijdig de nodige acties ondernemen om de gronden te laten ontwikkelen. Hoewel alle gronden bij verwerving gescreend werden aan de voorwaarden van artikel 5.6.6, §1 VCRO, en alle gronden bovendien gelegen zijn in woningbouwgebieden zoals bedoeld in artikel 23, §1, 2° van de Vlaamse Wooncode, kan het niet ondersteunen van lokale overheden van projecten niettemin serieuze vertraging in de realisatie van projecten tot gevolg hebben en mogelijks een minwaarde voor de betrokken gronden betekenen.

Het door de Vlaamse Regering goedgekeurde 'Performantiedecreet' ('Ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', goedgekeurd in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement op 19 april 2017) vereist een minimumschaalnorm voor iedere shm van 1000 beheerde sociale huurwoningen tegen 1/1/2019 als voorwaarde om hun erkenning te kunnen behouden. De Raad van Bestuur bevestigt dat Vitare, op eigen kracht en volgens de huidige projectplanning, de vereiste 1000 woningen niet zal halen. De kans is groot dat dit zal leiden tot een intrekking van de erkenning van Vitare als sociale huisvestingsmaatschappij. De Raad van Bestuur onderzocht in 2017 alle mogelijkheden die Vitare heeft om dit risico te beheersen. Er werd een plan aangevat bestaande uit:

- (i) Ten gelde maken (verkopen) van een aantal gronden teneinde de financieringslast en de geografische spreiding van gronden te verminderen. Vitare ontving in 2017 een niet-bindend bod al dan niet met opschortende voorwaarden op vier gronden (bod Menen van SHM Impuls ; bod Wijgmaal van SHM Dijledal ; bod Puurs vanwege gemeente Puurs ; bod Mechelen vanwege een projectontwikkelaar). Vitare ontving geen toestemming van de V.M.S.W. tot verkoop van die gronden, waardoor de intrestlasten op die gronden blijven oplopen .

- (ii) Gesprekken aan te gaan met andere huisvestingsmaatschappijen om de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken. Er werden uitnodigingen verstuurd naar 46 shm's met vraag tot een verkennend gesprek in verband met een vrijwillige fusie. Met vijf shm's werden concrete gesprekken gevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen shm geïnteresseerd is in een fusie met Vitare.

Aangezien beide initiatieven (zowel de verkoop van gronden als de fusiegesprekken) op niets zijn uitgedraaid, de datum voor intrekking van de erkenning wegens het niet voldoen aan de vereisten van het Performantiedecreet steeds dichterbij komt (1 januari 2019) en de financiële vooruitzichten van Vitare intussen steeds verslechteren wegens de groeiende intrestlasten, is de raad van bestuur van Vitare van mening dat de waardering van Vitare in discontinuïteit dient te gebeuren. Het is immers niet realistisch dat Vitare haar activiteiten als sociale huisvestingsmaatschappij nog zal kunnen verder zetten.

Bovendien hebben ook de aandeelhouders in die omstandigheden principieel beslist dat de Vennootschap vrijwillig in ontbinding moet worden gesteld, en zal de raad van bestuur dan ook aan de algemene vergadering voorstellen om de Vennootschap vrijwillig te ontbinden.

10. Informatie betreffende het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap wanneer dit relevant is voor de beoordeling van haar actief, passief, financiële situatie en resultaat

De vennootschap heeft geen beroep gedaan op dergelijke financiële instrumenten.

11. Bijzonder verslag met betrekking tot het toezicht op het sociaal oogmerk

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode moet een sociale huisvestingsmaatschappij de vorm aannemen van een vennootschap met sociaal oogmerk. Daardoor vallen de sociale huisvestingsmaatschappijen onder toepassing van artikel 661 van het Wetboek van vennootschappen waarin o.a. gesteld is dat de Raad van Bestuur ieder jaar in een bijzonder verslag opgave moet doen over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat wordt nagestreefd.

Er wordt verwezen naar punt 1 onder hoofdstuk Bijzonder Verslag Sociaal Oogmerk van dit jaarverslag in verband met het sociaal doel.

Deze doelstellingen heeft Vitare NV in 2017 vervuld door haar organisatie en haar netwerk uit te bouwen, gronden voor sociale woningbouwprojecten te proberen ontwikkelen en het besteden van werkingskosten ten bate van kandidaat-huurders en –kopers.

Het aantal kandidaat-kopers die op de wachtlijst ingeschreven staan in 2017 bedraagt 21 terwijl er 113 kandidaat-huurders inschreven staan op de wachtlijsten.

Een belangrijk deel van de uitgaven bestaat uit de bezoldigingen van 2 personeelsleden en de huur van een kantoor.

12. Resultaatverwerking

De Raad van Bestuur stelt voor het resultaat van het boekjaar als volgt te verwerken:

- **Te bestemmen resultaat**

Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	- 5.213.706,80 EUR
Verlies van het boekjaar	- <u>22.951.482,29 EUR</u>
TOTAAL	- 28.165.189,09 EUR

- **Resultaatverwerking**

Over te dragen verlies	- 28.165.189,09 EUR
------------------------	---------------------

Namens de Raad van Bestuur, de Bedrijfsrevisor, de Directeur,

Nikolas Vandelanotte

Bestuurder

Jan Lootens

Bestuurder

Kristoff De Winne

Bestuurder