
JAARVERSLAG

2023

Raad van Bestuur van Woonsprong d.d. 8/11/2024

Inhoud

Een nieuwe woonmaatschappij	4
Een eerste (half)jaarverslag.....	4
1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN	6
1.1 Missie.....	6
1.2 Visie	6
1.3 Doelstellingen.....	6
2. ALGEMENE WERKING	9
2.1 Werkingsgebied	9
2.2 Bereikbaarheid	9
2.3 Organisatiestructuur	12
3. WONEN	16
3.1 Kandidaat-huurlers.....	16
3.2 Zittende huurlers	17
3.3 Recente huurovereenkomsten	19
3.4 Afgelopen en gestopte huurovereenkomsten	20
3.5 Sociale dienst.....	21
3.6 Betaalbaarheid en achterstallen	24
3.7 Geplande grote renovatiewerken.....	26
4. WONINGEN	29
4.1 Overdracht van woningen.....	29
4.2 Algemeen overzicht.....	29
4.3 Private inhuur en erfpacht	32
4.4 Private verhuur	33
4.5 Transacties en reserves	33
4.6 Onderhoud en herstellingen	34
5. LENINGEN EN VERKOPEN	40
5.1 Sociale leningen	40
5.2 Sociale koopwoningen en -kavels	40
5.3 Andere woningverkoop.....	43
5.4 Wederinkopen	43
6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN	44
6.1 Bredene	44
6.2 Gistel.....	46
6.3 Ichtegem	48
6.4 Middelkerke.....	48
6.5 Oostende	50



6.6	Oudenburg	60
7.	KLACHTEN	66
8.	JAARREKENING	68
8.1	Herinvesteringsplicht	68
8.2	Jaarrekening	68
8.3	Verslag van de commissaris.....	68



Een nieuwe woonmaatschappij

2023 is het ontstaansjaar van Woonsprong. Tot 1 juli 2023 gaven verschillende huisvestingsorganisaties elk afzonderlijk gestalte aan sociaal wonen in de regio. Vanaf die dag werden de krachten van 5 sociale huisvestingsorganisaties gebundeld in een nieuwe “woonmaatschappij”. Woonsprong heeft de opdracht om het sociaal wonen in de gemeenten Bredene, Gistel, Ichtegem, Middelkerke, Oostende en Oudenburg te organiseren.

Aan de basis van deze fusie ligt de hertekening van de sociale huisvestingssector door de Vlaamse overheid. Per werkingsgebied mag er slechts één woonmaatschappij actief zijn die de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren integreert. De hertekening beoogt meer duidelijkheid voor burgers en gemeenten.

Woonsprong is ontstaan uit een fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen De Gelukkige Haard, De Oostendse Haard, Woonwel en de sociale verhuurkantoren (SVK's) SVK Koepel Bredene-Oostende en Woondienst Jogi. Op het moment van de fusie werden ook 52 privaat ingehuurde woningen in Middelkerke overgenomen van RSVK Westkust. Daarnaast beschikken de gemeente Middelkerke en de woonmaatschappijen Ijzer en Zee, Thuiswest en Vivendo nog over sociale woningen in het werkingsgebied van Woonsprong. Deze woningen zullen in een latere fase en vóór 31/12/2027 nog overgedragen worden naar onze woonmaatschappij.

Om de duidelijke lijn voor burgers en gemeenten door te trekken, wil Woonsprong op alle sociale woonvragen een antwoord kunnen bieden. Daarom bieden we een totaalpakket aan: sociaal inhuren, sociaal kopen, sociaal lenen, sociaal verhuren,...

Tijdens de opstartmaanden in 2023 werd vooral geprobeerd om de dagelijkse werking te laten doorlopen terwijl er stapsgewijs naar een uniforme aanpak werd gewerkt. De fusieopdracht is zeer impactvol. Er moeten 5 organisaties, twee uiteenlopende modellen (SHM en SVK) en forse wetwijzigingen (centraal inschrijvingsregister (CIR), inschrijvings- en huurdersvoorwaarden, toewijzingsregels,...) geïntegreerd worden in een nieuwe werking. De verandering is totaal: structuur, locaties, taakverdeling, processen, procedures, werkmethodes, programma's, ondersteunende tools en structuren,...

De fusie werd in relatief korte tijd voorbereid en geïmplementeerd, wat onvermijdelijk heeft geleid tot een intensieve periode van nazorg. Hoewel de formele oprichting van Woonsprong nu een feit is, blijft het fusieproces doorwerken in onze dagelijkse activiteiten. Het samenbrengen van vijf organisaties en het harmoniseren van diverse werkwijzen vraagt voortdurende aandacht om de nieuwe structuur stabiel en effectief te houden. Dit betekent dat we in de nabije toekomst nog regelmatig zullen investeren in aanpassingen van processen, afstemming van systemen en ondersteuning van medewerkers. De effecten van het fusieverhaal blijven daarmee een tijdlang voelbaar in de organisatie. Het streven blijft om de kwaliteit van onze dienstverlening voor huurders en gemeenschappen steeds centraal te stellen, terwijl we werken aan een stabiele en uniforme werking.

Een eerste (half)jaarverslag

Aan het einde van 2023 is de integratie nog in volle gang. De invoering van het centraal inschrijvingsregister (CIR) is uitgesteld, de databases zijn nog niet volledig gestroomlijnd, en de mogelijkheden voor rapportering blijven momenteel beperkt.

Aangezien we niet over een volledig werkingsjaar kunnen rapporteren, vormt dit document vooral een startpunt voor de opvolging van onze activiteiten en resultaten. In toekomstige



edities zullen we de analyses en rapportages uitbreiden en verdiepen, zodat we een steeds completer beeld kunnen bieden van onze voortgang en impact.



1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN

1.1 Missie

Woonsprong is een hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling door een kwaliteitsvol en betaalbaar (t)huis aan te bieden voor wie het nodig heeft.”

Dat verduidelijken we graag.

- “Hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling”: onze kandidaat-huurders, huurders, kopers, leners,... staan centraal. We focussen op iedereen die het nodig heeft én de meest kwetsbaren. We willen hen helpen om zich te ontwikkelen en we beperken ons daarin niet louter tot het recht op wonen. We ondersteunen en coachen onze bewoners.
- “Kwaliteitsvol” interpreteren we heel ruim: zowel duurzaam (energie-efficiënt) als onderhoudsvriendelijk als architecturaal. Een kwaliteitsvol huis is voor ons ook gelegen in een levende en aangename buurt.
- “Betaalbaar” interpreteren we in beide richtingen. De huurprijs en kosten zijn financieel haalbaar voor de bewoner en de organisatie van het wonen is financieel gezond voor de woonmaatschappij.
- Een “(t)huis” is voor ons niet alleen een plaats om te verblijven, maar een mooie, leuke uitvalsbasis in een mooie omgeving waar de bewoner graag is en waar hij zich thuis voelt.

1.2 Visie

Woonsprong wil een organisatie zijn...

- ...die de bewoner centraal zet, door kansen te geven om zich maatschappelijk te ontwikkelen door wonen betaalbaar te houden;
- ...waar bewoners tevreden zijn met hun woning en deze zien als een thuis, in een aangename omgeving;
- ...die toegankelijke dienstverlening biedt, met een korte wachttijd waar mensen met een hoge woonnood tijdig geholpen kunnen worden, alsook huurbegeleiding en begeleide verwerving op maat;
- ...waar (kandidaat-)huurder, (kandidaat-)eigenaar, (kandidaat-)ontlener, (kandidaat-)verhuurder en woonmaatschappij als partners samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar;
- ...met een performante bedrijfsvoering, die innovatief is en efficiënt middelen inzet om de klant te bedienen. Tegelijk zijn we kritisch, om de werking altijd te verbeteren.

Deze ambitie kunnen we enkel realiseren door een verantwoordelijk partnerschap met lokale besturen en andere lokale partners, met engagementen in beide richtingen om zo het verlengstuk te vormen van het lokaal woonbeleid.

1.3 Doelstellingen

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelden. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie



(organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Maatschappelijke impact

1. We willen een woonshift teweegbrengen.
 - 1.1 We dragen significant bij aan een shift naar een meer kwalitatief, duurzaam en energie-efficiënt woonaanbod in de regio.
2. We willen mensen beschermen tegen armoede en helpen hen de armoedeval te doorbreken.
 - 2.1 We hanteren sociaal wonen als hefboom voor sociale mobiliteit voor onze klanten.
3. We co-creëren het lokaal beleid in partnerschap met alle stakeholders.
 - 3.1 We bouwen een duurzaam wederzijds partnerschap op met de lokale besturen in alle fasen van de woonbeleidscyclus, van agendasetting over beleidsvorming, uitvoering, opvolging en evaluatie.
 - 3.2 We gaan in dialoog met de lokale besturen omtrent sociaal wonen als aspect van het bredere lokaal beleid.
 - 3.3 We sluiten gerichte inhoudelijke en financiële partnerschappen met lokale besturen en andere organisaties om onze missie en visie te realiseren.

Beschikbaarheid van woningen

4. We dragen bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.
 - 4.1 We bouwen nieuwe sociale huurwoningen.
 - 4.2 We huren woningen in op de private huurwoningenmarkt met het oog op sociale onderverhuring.
 - 4.3 We bieden vormen van sociale eigendomsverwerving aan.
 - 4.4 We verwerven gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren.
 - 4.5 We zijn een aantrekkelijke huurder en ontzorgen (kandidaat-) verhuurders.
 - 4.6 We stemmen ons aanbod af op de noden van verschillende groepen.
 - 4.7 We ontwikkelen een gediversifieerd aanbod van woningen op wijkniveau.
 - 4.8 We hebben aandacht voor de mobiliteit en bereikbaarheid van onze woningen.

Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

5. We voorzien woningen van goede kwaliteit.
 - 5.1 We staan in voor het onderhoud en herstel van het eigen sociaal patrimonium.
 - 5.2 We bewaken de kwaliteit van het huurpatrimonium gedurende de volledige looptijd van het huurcontract.
 - 5.3 We staan in voor de renovatie, verbetering of vervanging van het eigen sociaal patrimonium waar nodig.
6. Onze woningen zijn duurzaam: future-proof, energie-efficiënt en klimaatrobust.
 - 6.1 We realiseren kwaliteitsvolle, duurzame, energie-efficiënte woningen in een behoorlijke woonomgeving.
 - 6.2 Onze woningen zijn architecturaal vooruitstrevend.

Betaalbaarheid

7. We dragen bij tot de betaalbaarheid van woningen.
 - 7.1 We bouwen prijsbewust.
 - 7.2 We huren prijsbewust.
 - 7.3 We verhuren prijsbewust.
 - 7.4 We bieden sociale leningen aan.



Sociaal beleid

8. We bieden huisvestingsondersteuning op maat aan bewoners, treden op als wooncoach naar huurders.
 - 8.1 We bieden huisvestingsondersteuning aan bewoners.
 - 8.2 We bieden huurdersbegeleiding aangepast aan de noden van de bewoners.
 - 8.3 We zetten ons in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid.
 - 8.4 We betrekken bewoners bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer door middel van bewonersparticipatie.
 - 8.5 We voorkomen leefbaarheidsproblemen en pakken ze aan.
 - 8.6 We begeleiden uitstromers naar de private markt.

Organisatorische en financiële leefbaarheid

9. We streven naar een financieel gezonde woonmaatschappij.
 - 9.1 De woonmaatschappij is financieel leefbaar op korte en lange termijn.
 - 9.2 De woonmaatschappij beheerst haar kosten goed.
 - 9.3 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt leegstand.
 - 9.4 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude.
10. We voeren een performant bedrijfsbeheer dat innovatief is en efficiënt middelen inzet.
 - 10.1 We bouwen stelselmatig aan de maturiteit van onze interne organisatiebeheersing.
 - 10.2 We zijn een lerende organisatie die de eigen werking voortdurend evalueert en wendbaar bijstuurt waar nodig.
11. We streven naar een professionele, aangename en stimulerende werkomgeving door medewerkers te omkaderen met een performant personeelsbeleid.
 - 11.1 We vormen een waardengedreven organisatie door onze waarden te bepalen en zichtbaar uit te dragen in alles wat we doen.
 - 11.2 We bouwen aan een dynamische cultuur van sociaal ondernemerschap die steunt op persoonlijke groei, durven innoveren en open feedback geven.
 - 11.3 Ons personeels- en verloningsbeleid is afgestemd op de noden van de organisatie en gericht op de behoeften, betrokkenheid en motivatie van onze medewerkers.
 - 11.4 We bouwen samen aan een aangenaam werkklimaat waarin welzijn, samenwerking en respect voor elkaar centraal staan.

Klantgerichtheid

12. We zetten onze klanten centraal.
 - 12.1 We zorgen voor dienstverlening in de buurt van onze klanten.
 - 12.2 We informeren burgers snel en duidelijk.
 - 12.3 We informeren beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk.
 - 12.4 We stemmen onze dienstverlening op onze klanten af.
 - 12.5 We hebben een vast aanspreekpunt bij de woonmaatschappij.
 - 12.6 We voorzien voor onze klanten huurbegeleiding doorheen de volledige wooncyclus.



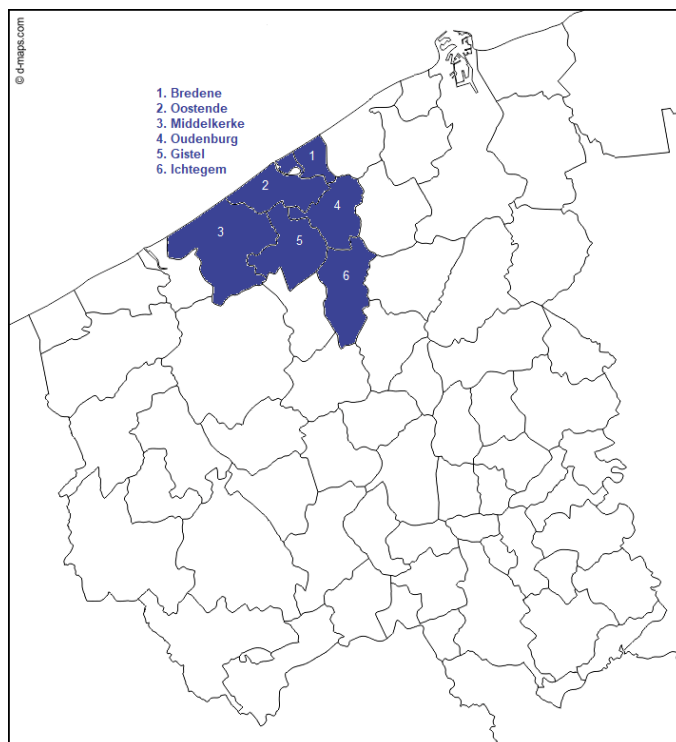
2. ALGEMENE WERKING

2.1 Werkingsgebied

Woonsprong is ontstaan uit het samengaan van 5 sociale huisvestingsorganisaties. Het werkingsgebied wordt dus gevormd door de gemeenten waarin deze actoren voornamelijk actief waren:

- Bredene
- Gistel
- Ichtegem
- Middelkerke
- Oostende
- Oudenburg

Woondienst Jogi was ook actief in Jabbeke en Torhout. Deze 2 gemeenten behoren niet langer tot het werkingsgebied van Woonsprong. De woningen die Woondienst Jogi er beheerde, heeft ze reeds overgedragen naar woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo.



2.2 Bereikbaarheid

2.2.1 Kantoren en onthaalmomenten

Het hoofdkantoor van Woonsprong is gelegen te Seringenstraat 21a in Oostende. Daarnaast heeft Woonsprong nog administratieve kantoren te Lijndraaiersstraat 13 en Seringenstraat 2 in Oostende, alsook een kleinschalig aanlandkantoor te Sint Jans-Gasthuisstraat 35a in Gistel. Daarnaast is Woonsprong met vaste regelmaat aanwezig in de andere gemeenten om de nabijheid te garanderen.

Voor kandidaat-huurders en huurders richten wij volgende vrije onthaalmomenten in:



	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
Oostende Lijndraaiersstraat 13	9u-12u	14u-16u	9u-12u	16u-19u	
Ichtegem Stationsstraat 1	14u-16u				
Gistel Sint Jans-Gasthuisstraat 35A		9u-12u			
Middelkerke Sluisvaartstraat 17				9-12u	
Oudenburg Ettelgemsestraat 24				14u-16u	
Bredene Duinenstraat 106			Op afspraak		

Huurders kunnen ook op het hoofdkantoor terecht op volgende momenten:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
Oostende Seringenstraat 21a	17u-19u	9u-11u			9u-11u

Voor (kandidaat-)kopers, (kandidaat-)leners en (kandidaat-)verhuurders wordt op afspraak gewerkt om hen onmiddellijk deskundige informatie op maat te kunnen bieden.

De maatschappelijke zetel van Woonsprong is gevestigd te Seringenstraat 21a in Oostende.

2.2.2 Telefonische bereikbaarheid

Woonsprong is tijdens de kantooruren - m.u.v. woensdag- en vrijdagmiddag - telefonisch bereikbaar op het algemeen nummer 059 70 53 26.

Een keuzemenu brengt huurders die een technisch probleem willen melden onmiddellijk in contact met de technische dienst.

2.2.3 Digitale bereikbaarheid

Woonsprong is voor elk type klant uiteraard ook per e-mail bereikbaar. De thematische e-mailadressen worden in elke communicatie benadrukt zodat mensen snel een deskundig antwoord kunnen ontvangen.

Onderwerp	E-mailadres
Algemeen	info@woonsprong.be
Inschrijvingen huur	huren@woonsprong.be
Aanmeldingen 2 ^{de} pijler	pijler2@woonsprong.be
Huurdersvragen	socialedienst@woonsprong.be
Herstellingen	herstel@woonsprong.be
Inschrijvingen koop	kopen@woonsprong.be
Lenen	lenen@woonsprong.be
Verhuren	verhuurders@woonsprong.be
Communicatie	communicatie@woonsprong.be
Boekhouding	boekhouding@woonsprong.be
Klachten	klachten@woonsprong.be
Privacy	privacy@woonsprong.be



2.2.4 Website en facebook

Via de website www.woonsprong.be willen we:

- Het brede publiek informeren over:
 - Nieuwe initiatieven en belangrijke wijzigingen
 - De dienstverlening van Woonsprong en haar voorwaarden
 - De bereikbaarheid van Woonsprong
 - De werkwijze bij problemen en klachten
- Mensen met meer specifieke vragen aanzetten om contact op te nemen
- Huurders een technisch probleem laten melden

De website is thematisch onderverdeeld. De gebruiker kent in één oogopslag de verschillende types dienstverlening en kan in één beweging de juiste informatie vinden.

Via de pagina www.facebook.com/woonsprong willen we alle type klanten nieuws brengen en herinneren aan belangrijke onderwerpen. De pagina en berichtendienst wordt niet gebruikt voor individuele communicatie.

2.2.5 Aangepaste bereikbaarheid

De kantoren en onthaalmomenten zijn gesloten tijdens feestdagen en van kerstdag t.e.m. 2 januari.

In de zomerperiode van 01/07 t.e.m. 31/08 is Woonsprong enkel in de voormiddag bereikbaar. Er zijn geen onthaalmomenten in de namiddag.

2.2.6 Wachtdienst

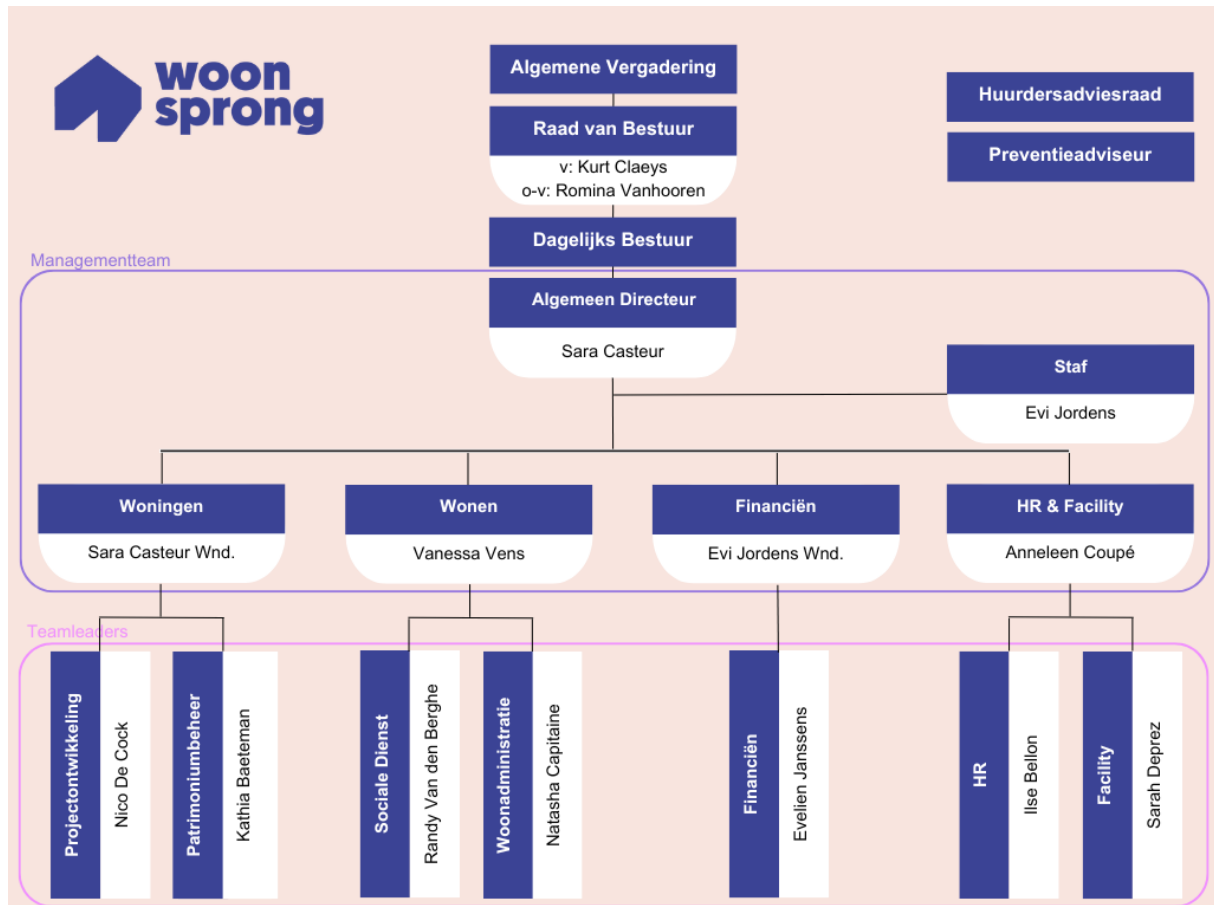
Buiten de kantooruren en tijdens sluitingsmomenten kunnen huurders via het algemeen telefoonnummer steeds de wachtdienst bereiken voor dringende herstellingen.



2.3 Organisatiestructuur

2.3.1 Organogram

De organisatiestructuur werd uitgetekend op basis van de missie, visie en doelstellingen van Woonsprong. Op 31/12/2023 is het organogram als volgt opgebouwd en ingevuld:



2.3.2 Algemene vergadering

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders en komt minstens één keer per jaar samen. De gemeenten uit het werkingsgebied, het Vlaams gewest, Provincie West-Vlaanderen en private aandeelhouders beschikken over aandelen in de vennootschap.

De algemene vergadering werd in 2023 voor de eerste keer samengeroepen op 23 juni. De aandeelhouders keurden er de definitieve fusie-akte goed.



2.3.3 Raad van bestuur

De raad van bestuur is op 31/12/2023 samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Namens
Kurt Claey	Bestuurder / Voorzitter	Stad Oostende
Romina Vanhooren	Bestuurder / Ondervoorzitter	Stad Oudenburg
Magda Inghelbrecht	Bestuurder	Gemeente Bredene
Jens Vanhooren	Bestuurder	Gemeente Bredene
Roland Defreyne	Bestuurder	Stad Gistel
Wim Aernoudt	Bestuurder	Stad Gistel
Lieven Cobbaert	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
David Van Moerkercke	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
Dirk Gilliaert	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Wim Landuyt	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Natacha Waldmann	Bestuurder	Stad Oostende
Anthony Dumarey	Bestuurder	Stad Oudenburg
Nathalie Caestecker	Bestuurder	Private aandeelhouders
Conny Van den Kerchove	Bestuurder	Sociale huurders

De raad van bestuur vergaderde 5 maal in 2023. Er was over deze vergaderingen een gemiddelde aanwezigheid van de bestuurders van 87,14%

2.3.4 Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is op 31/12/2023 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
Kurt Claey	Voorzitter
Romina Vanhooren	Ondervoorzitter
Sara Casteur	Algemeen directeur

Het dagelijks bestuur vergaderde 12 maal in 2023.

2.3.5 Managementteam

Elke dienst binnen het organogram heeft een directeur. Deze directeurs vormen samen met de algemeen directeur het managementteam (MAT). Het MAT is op 31/12/2023 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
Sara Casteur	Algemeen directeur
Evi Jordens	Directeur Woningen wnd.
Vanessa Vens	Directeur Staf
Anneleen Coupé	Directeur Financiën wnd.
	Directeur Wonen
	Directeur HR & Facility

Het MAT vergaderde in 2023 wekelijks.

De algemeen directeur wordt vergoed volgens loonschaal A285, een mobiliteitsbudget conform bedragen art. 4.143 van het BVR ter uitvoering Vlaamse codex Wonen 2021 en een groepsverzekering.



2.3.6 Personeel

Op 31/12/2023 bestond het personeelsbestand uit 90 medewerkers of 83,8 VTE:

- 67 medewerkers of 63,5 VTE in bediendenstatuut
- 19 medewerkers of 16,3 VTE in arbeidersstatuut
- 4 medewerkers of 4 VTE in arbeidersstatuut met interimovereenkomst

Deze medewerkers worden ingezet volgens de structuur en de taken van het organogram.

2.3.7 Huurdersadviesraden

In 2023 bereidde Woonsprong de oprichting voor van een huurdersadviesraad per deelwerkingsgebied voor (Bredene-Oostende; Gistel-Ichtegem-Oudenburg; Middelkerke). In de huurderskrant van de maand december werden huurders opgeroepen om zich kandidaat te stellen. Het aantal reacties was relatief laag. Daarom werden ook alle ex-leden van de huurdersadviesraden van de rechtsvoorgangers van Woonsprong gecontacteerd. Er werden 37 kandidaturen ontvangen. De nieuwe huurdersadviesraden zullen van start gaan in 2024.

2.3.8 Interne dienst voor preventie en bescherming op het werk

Op 31/12/2023 beschikt Woonsprong over 2 interne preventieadviseurs en een interne vertrouwenspersoon:

Naam	Tijdsbesteding	Kwalificatie/ opleiding
Jürgen Deman	0,1 VTE	Niveau 2 preventieadviseur
Wini Pannier	0,1 VTE	Basisniveau preventieadviseur
Hanne Hosten	0,1 VTE	Vertrouwenspersoon

In 2023 werden volgende acties gerealiseerd:

- Het identificatiedocument, met verdeling van de taken tussen de interne en de externe preventiedienst, werd geactualiseerd.
- Procedure arbeidsongevallen werd opgesteld.
- Inventaris arbeidsmiddelen werd geüpdatet + veiligheidsinstructiekaarten werden gedeeltelijk opgemaakt.
- Register van feiten van derden door de interne vertrouwenspersoon werd geüpdatet.
- Inventaris chemische producten technische dienst werd opgemaakt + veiligheidsinstructiekaarten per product werden opgemaakt.
- Voor de poetsploeg werd een risicoanalyse gemaakt met voorstel van preventiemiddelen.
- Met jobstudenten/interims/stagiairs wordt een risicoanalyse uitgevoerd en een rondgang gedaan i.f.v. preventie.
- De teamcoach van de technische dienst volgde een cursus Veiligheid, Gezondheid en Milieu (VCA) voor leidinggevenden.
- De EHBO-koffers werden nagezien en vervallen producten vervangen, het evacuatieplan werd geüpdatet, pictogrammen werden aangebracht.
- De evacuatieplannen in de kantoren werden nagezien en opgehangen.
- Een asbestinventaris werd opgemaakt voor het kantoor te Seringenstraat 2. De vastgestelde asbest in de kelderverdieping werd verwijderd.
- Voor de werkplaats te Guldensporenlaan 13 werd de opdracht gegeven om een asbestinventaris op te maken.
- De nodige documenten werden opgemaakt voor een risicoanalyse beeldschermwerk in 2024.



Externe diensten voerden volgende acties uit in functie van de veiligheid:

- Met externe preventieadviseur Cohezio werd een (jaarlijkse) rondgang gedaan in de kantoren van Woonsprong.
- Cohezio voerde 28 gezondheidsbeoordelingen uit en 1 tussentijds gezondheidsbezoek.
- Firma SomatiFie controleerde alle brandblussers en -slangen in het patrimonium.
- Firma BTV voerde de halfjaarlijkse keuringen uit op alle liften in het patrimonium.
- De ladders van de technische medewerkers werden gekeurd door een externe keuringsfirma.

In 2023 werden geen arbeidsongevallen gemeld.

In 2023 werden 11 feiten aangekaart bij de interne vertrouwenspersoon.

Het betreft telkens situaties van verbale agressie van derden tegenover medewerkers van Woonsprong. Deze personen werden overwegend de toegang ontzegd en een brief toegestuurd.

In 2023 werden geen feiten aangekaart bij de externe preventieadviseur psychosociale aspecten.



3. WONEN

3.1 Kandidaat-huurders

Voor het bijhouden van de kandidaat-huurders werd tot 17 november 2023 gewerkt met afzonderlijke wachtlijsten in de afzonderlijke programma's van de voormalige actoren. Tussen 17 november en 15 januari 2024 werden de inschrijvingsdossiers door het agentschap Wonen in Vlaanderen overgezet naar het centraal inschrijvingsregister (CIR). In deze "freezeperiode" konden inschrijvingen niet meer aangepast of geen nieuwe inschrijvingen verwerkt worden in de lokale programma's. Met de lancering van het CIR in 2024 vervallen de afzonderlijke wachtlijsten en zullen de kandidaat-huurders gevraagd worden om hun inschrijving te bevestigen en waar nodig te actualiseren.

Voor 2023 is het om bovenstaande redenen niet mogelijk om concrete profielen weer te geven van de (unieke) kandidaat-huurders.

Wel ontving Woonsprong van Wonen in Vlaanderen in 2024 overzichtslijsten van de unieke kandidaat-huurders waarvoor Woonsprong als primaire verhuurder wordt aangeduid. Op basis van de overzichtslijst van 20/03/2024 (net na publieke lancering van het CIR) wordt geconcludeerd dat Woonsprong eind 2023 de primaire verhuurder was voor 8.215 unieke kandidaat-huurders. Onderstaande tabel geeft het aantal unieke kandidaten weer volgens hun domicilie-adres.

Uit dit overzicht blijkt dat ongeveer 10% van de private huishoudens in het werkingsgebied ingeschreven is als kandidaat voor een sociale huurwoning. De vraag naar sociale huurwoningen is relatief het hoogst in Oostende. Algemeen kan er geconcludeerd worden dat het aandeel ingeschreven huishoudens hoger is dan het aandeel sociale huurwoningen.

Ongeveer 15% van de kandidaten had eind 2023 een domicilie-adres buiten het werkingsgebied. Deze kandidaten kunnen al of niet voormalige inwoners zijn. Hun bestaande inschrijving vermeld alvast een eerste voorkeur voor een sociale woning in het werkingsgebied van Woonsprong.

Gemeente	Aantal	%	% private huishoudens*
Bredene	575	7,0%	6,9%
Gistel	309	3,8%	5,9%
Ichtegem	341	4,2%	5,6%
Middelkerke	699	8,5%	6,8%
Oostende	4.753	57,9%	12,9%
Oudenburg	339	4,1%	7,9%
Werkingsgebied	7.016	85,4%	9,9%
Andere	1.199	14,6%	
Totaal	8.215	100,0%	

*tegenover het aantal private huishoudens op 01/01/2023



3.2 Zittende huurders

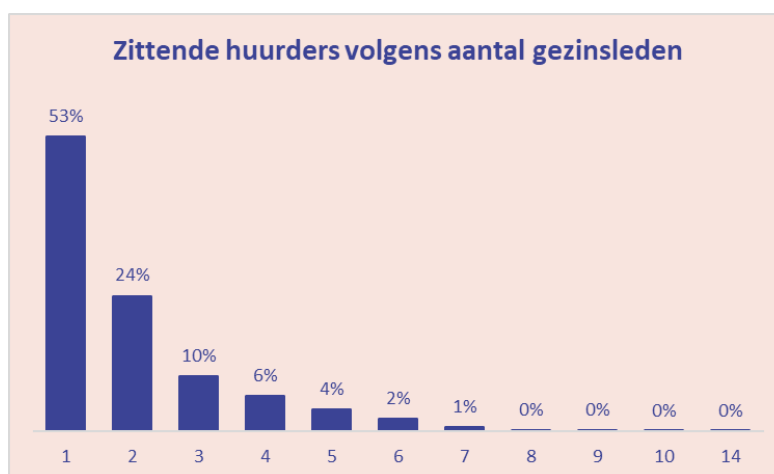
3.2.1 Zittende huurders volgens aantal gezinsleden

Meer dan de helft van de hurende gezinnen bestaat uit éénpersoonsgezinnen. Een kwart van de gezinnen bestaat uit 2 personen. Het andere kwart uit 3 of meer personen. De beschikbare data maken het nog niet mogelijk om voor 31/12/2023 om deze cijfers verder op te delen volgens het aantal kinderen.

Onder de sociale huurders tekenen er zich tussen de gemeenten duidelijke verschillen: het aandeel éénpersoonsgezinnen ligt duidelijk het hoogst in Oostende (55%), terwijl het aantal gezinnen met 3 of meer personen relatief hoger ligt in Middelkerke (38%), Ichtegem (35%) en Bredene (33%).

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	14	Totaal
Bredene	173	115	55	36	29	17	5	2	1	-	-	433
Gistel	134	66	40	18	14	2	1	-	-	1	-	276
Ichtegem	25	9	4	7	5	2	-	-	-	-	-	52
Middelkerke	77	27	24	19	11	8	-	-	1	-	-	167
Oostende	1.688	748	268	170	97	57	24	3	3	-	1	3.059
Oudenburg	102	45	21	13	6	9	-	-	-	-	-	196
Totaal	2.199	1.010	412	263	162	95	30	5	5	1	1	4.183

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	14	Totaal
Bredene	40%	27%	13%	8%	7%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	100%
Gistel	49%	24%	14%	7%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ichtegem	48%	17%	8%	13%	10%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Middelkerke	46%	16%	14%	11%	7%	5%	0%	0%	1%	0%	0%	100%
Oostende	55%	24%	9%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	100%
Oudenburg	52%	23%	11%	7%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Totaal	53%	24%	10%	6%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	100%



3.2.2 Zittende huurders volgens leeftijd

Bij 41% van de hurende gezinnen is de referentiepersoon 65 jaar of ouder, de helft is tussen 35 en 65 jaar en een kleine groep van 9% is jonger dan 35 jaar. Eind 2023 waren er geen begeleid zelfstandig wonende minderjarigen.

De leeftijdsprofielen zijn sterk verschillend per gemeente. Het aandeel ouderen is fors groter in Oostende. De leeftijd van sociale huurders gaat o.a. samen met de leeftijd van de woningen waarin ze wonen. Dit geldt (vooral) voor het eigen patrimonium. Ingehuurde woningen hebben een tijdelijk karakter en kunnen dus niet levenslang bewoond worden. Gemeenten met een relatief jonger sociaal huurpatrimonium of relatief groter aandeel ingehuurde woningen kennen dus vaker een relatief jonger sociaal huurderspubliek.

In Ichtegem en Middelkerke worden nog niet alle sociale huurwoningen beheerd door Woonsprong. In Ichtegem beheerde Woonsprong op 31/12/2023 enkel de ingehuurde woningen. Nadat alle sociale huurwoningen zijn overgedragen, zullen de gezinsprofielen per gemeente dus wijzigen.

Gemeente	< 18 jaar		≥ 18 jaar – < 35 jaar		≥ 35 jaar – < 65 jaar		≥ 65 jaar		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	#
Bredene	-	0,0%	47	10,9%	236	54,5%	150	34,6%	433
Gistel	-	0,0%	36	13,0%	164	59,4%	76	27,5%	276
Ichtegem	-	0,0%	13	25,0%	31	59,6%	8	15,4%	52
Middelkerke	-	0,0%	20	12,0%	108	64,7%	39	23,4%	167
Oostende	-	0,0%	208	6,8%	1438	47,0%	1413	46,2%	3.059
Oudenburg	-	0,0%	42	21,4%	115	58,7%	39	19,9%	196
Totaal	-	0,0%	366	8,7%	2.092	50,0%	1.725	41,2%	4.183

3.2.3 Zittende huurders met sociale huurprijs volgens inkomen

Voor 3.657 zittende huurders wordt de huurprijs rechtstreeks berekend op basis van het inkomen.

De helft van deze groep huurders heeft een erg laag inkomen onder 20.210,77 EUR. Bij 3% ligt het inkomen zelfs lager dan het minimale leefloonbedrag. Het aandeel huurders met een inkomen van 40.421,57 EUR of hoger is beperkt tot 8%. De maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bedroeg in 2023 42.156,00 EUR, te verhogen met 2.356,00 EUR per persoon ten laste. Slechts een erg klein deel van deze zittende huurders komt dus in de buurt van deze inkomensgrenzen.



Gemeente	≥ 0€ - < 10.105,37€	≥ 10.105,38€ - < 20.210,77€	≥ 20.210,77€ - < 30.316,17€	≥ 30.316,17€ - < 40.421,57€	≥ 40.421,57€	Totaal
Bredene	9	141	110	70	51	381
Gistel	8	113	68	25	15	229
Ichtegem	-	-	-	-	-	-
Middelkerke	1	49	46	21	8	125
Oostende	72	1.425	768	312	204	2.781
Oudenburg	7	79	32	17	6	141
Totaal	97	1.807	1.024	445	284	3.657

Gemeente	≥ 0€ - < 10.105,37€	≥ 10.105,38€ - < 20.210,77€	≥ 20.210,77€ - < 30.316,17€	≥ 30.316,17€ - < 40.421,57€	≥ 40.421,57€
Bredene	2,4%	37,0%	28,9%	18,4%	13,4%
Gistel	3,5%	49,3%	29,7%	10,9%	6,6%
Ichtegem	-	-	-	-	-
Middelkerke	0,8%	39,2%	36,8%	16,8%	6,4%
Oostende	2,6%	51,2%	27,6%	11,2%	7,3%
Oudenburg	5,0%	56,0%	22,7%	12,1%	4,3%
Totaal	2,7%	49,4%	28,0%	12,2%	7,8%

3.3 Recente huurovereenkomsten

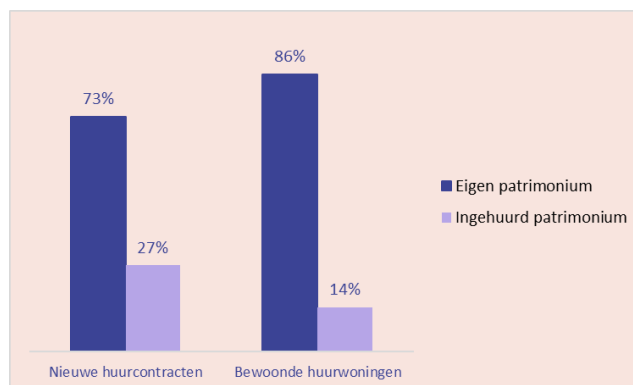
Ongeveer 10% van de sociale huurders heeft eind 2023 een huurovereenkomst jonger dan 1 jaar. Voor 2023 kan dit cijfer nog niet verder uitgesplitst worden. Dat betekent dat ook interne mutaties in dit cijfer zijn meegenomen.

Het aandeel recente huurovereenkomsten ligt fors hoger in het ingehuurd patrimonium (18,3% van de bewoonde woningen) t.o.v. het eigen patrimonium (8,0%). Kortere verblijfsduren en snellere verhuisbewegingen waren karakteristiek voor het SVK-model. In Ichtegem ligt het aandeel recente huurovereenkomsten fors hoger, in mindere mate ook in Oudenburg en Gistel. Dit zijn de gemeenten waar Woonsprong enkel of relatief meer privaat ingehuurde woningen beheerd.

Welk effect het wegvallen van het SVK-puntenmodel zal hebben op de snelheid van verhuisbewegingen, zal moeten opgevolgd worden. Het ingehuurd patrimonium zal alvast ook in de toekomst van tijdelijke aard blijven.

Gemeente	Eigen patrimonium	Ingehuurd patrimonium	Totaal	% bewoonde huurwoningen
Bredene	30	11	41	9,5%
Gistel	19	10	29	10,5%
Ichtegem	-	15	15	28,8%
Middelkerke	2	12	14	8,4%
Oostende	217	51	268	8,8%
Oudenburg	19	6	25	12,8%
Totaal	287	105	392	9,4%





3.4 Afgelopen en gestopte huurovereenkomsten

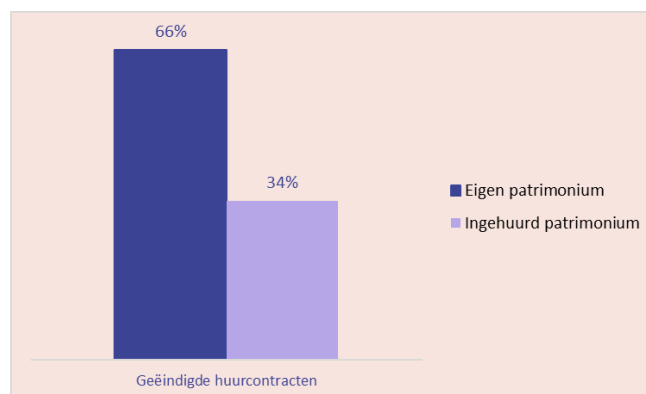
378 huurovereenkomsten met huurders zijn in de loop van 2023 afgelopen of gestopt bij Woonsprong of haar rechtsvoorgangers. Omdat de databanken nog niet voldoende geïntegreerd waren, kan voor 2023 de reden van de beëindiging nog niet statistisch weergegeven worden. Ook interne mutaties zijn in dit cijfer meegenomen.

In de lijn van bovenstaand punt wordt vastgesteld dat het aandeel afgelopen of gestopte huurovereenkomsten fors hoger ligt in het ingehuurd patrimonium dan in het eigen patrimonium.

In het ingehuurd patrimonium zijn meer huurovereenkomsten afgelopen of gestopt dan dat er nieuwe huurovereenkomsten werden opgestart. Er werden meer privaat ingehuurde woningen afgestoten. Daarnaast werd naar aanleiding van een kwaliteitsprocedure ook begonnen met de vrijmaking van een gebouw met 29 appartementen.

In het eigen patrimonium werden meer nieuwe huurovereenkomsten opgestart dan er zijn geëindigd. Dit verschil is te verklaren door de oplevering van nieuwe projecten.

Gemeente	Eigen patrimonium	Ingehuurd patrimonium	Totaal
Bredene	21	29	50
Gistel	20	10	30
Ichtegem		8	8
Middelkerke	4	15	19
Oostende	193	58	251
Oudenburg	12	8	20
Totaal	250	128	378



3.5 Sociale dienst

3.5.1 Huurderskrant

Om alle huurders maximaal te informeren, maakt Woonsprong vier keer per jaar een huurderkrant op met daarin allerhande nuttige informatie. De openingsuren en bereikbaarheid tijdens verlofperiodes, een voorstelling van een dienst van Woonsprong, tips rond energieverbruik, onderhoud...

3.5.2 Huurdersadviesraden

Een huurdersadviesraad kadert in het groter geheel van huurdersparticipatie binnen Woonsprong. Het is een representatief platform van huurders om inspraak binnen Woonsprong te faciliteren en te waarborgen. In een huurdersadviesraad worden huurders geïnformeerd en is er de mogelijkheid om ideeën en noden van huurders op een participatieve manier aan te kaarten. Huurders helpen immers actief meedenken, signaleren verbeterpunten en melden wat volgens hen aangepakt moet worden. Een huurdersadviesraad staat dus potentieel hoog op de participatieladder.

De rechtsvoorgangers van Woonsprong leverden reeds inspanningen op vlak van huurdersparticipatie, er bestond al een huurdersadviesraad of een participatiemethode die daar dicht tegen aanleunt.

Woonsprong richt een huurdersadviesraad op per deelwerkingsgebied:

- Bredene-Oostende;
- Ichtegem-Gistel-Oudenburg;
- Middelkerke.

In 2023 waren er nog geen bijeenkomsten van de huurdersadviesraden. Wel werd de oprichting voorbereid zodat de huurdersadviesraden in het voorjaar van 2024 van start kunnen gaan.

Om alle huurders van Woonsprong gelijktijdig en op dezelfde manier te bereiken, startte de zoektocht naar potentiële kandidaten met een oproep in de huurderskrant van december 2023.

Om voldoende potentiële kandidaten te vinden voor de nieuwe huurdersadviesraden, werden alle ex-leden gecontacteerd met het verzoek om zich kandidaat te stellen voor de huurdersadviesraden van Woonsprong. Woonsprong streeft naar een zo correct mogelijke vertegenwoordiging van haar huurderspubliek binnen de huurdersadviesraden (gemeente, demografie, achtergrond,...).

De gesprekken met de kandidaten en definitieve samenstelling van de huurdersadviesraden vonden plaats in 2024.

De werking van de huurdersadviesraden werd uitgewerkt in 2023. Het huishoudelijk reglement werd zelf geformaliseerd in 2024.

3.5.3 Samenwerking op dossierniveau

Eind 2023 waren twaalf geëngageerde wooncoaches volop aan de slag in hun toegewezen werkingsgebieden.



Een wooncoach is present in zijn werkingsgebied, zet in op vertrouwensbanden en gaat volop voor een sterk uitgebouwd professioneel netwerk. Een optimale samenwerking met alle partners van Woonsprong is daarbij cruciaal.

De sociale dienst streeft ernaar om het welzijn en in het bijzonder de woonzekerheid van alle huurders te garanderen, is in de tussenkomsten alert voor de begeleidingsnoden en verwijst door naar sociale partners waar nodig.

De bestaande sociale woonoverlegmomenten in Gistel, Ichtegem en Oudenburg werden verder gezet binnen Woonsprong. Het sociaal woonoverleg vergaderde er in 2023 elk kwartaal. Op dit platform bespreken Woonsprong, het OCMW, CAW en de (inter)gemeentelijke woondienst concrete vragen en eventuele probleemsituaties bij (kandidaat-)huurders. Het is de ambitie om deze werkwijze in 2024 in het ganse werkingsgebied van Woonsprong te implementeren.

3.5.4 SAAMO

Woonsprong heeft samenwerkingsprojecten met SAAMO om het samenleven onder de sociale huurders te verbeteren. Deze projecten zijn opgestart door de voorgangers van Woonsprong en werden na de fusie verder gezet.

#NIEUWESTADDELUXE

Doelstelling van het project

Met dit project in de Nieuwe Stad in Oostende wil SAAMO:

- de betrokkenheid van bewoners bij het wijkgebeuren vergroten. Ze hebben daarbij bijzondere aandacht voor de bestaande diversiteit in de wijk en moeilijk bereikbare doelgroepen die momenteel weinig participeren aan het wijkgebeuren.
- plekken creëren en toegankelijke, betaalbare activiteiten organiseren waar mensen in een veilige omgeving elkaar kunnen ontmoeten, leren van elkaar en op termijn de moed putten om gedeelde ervaringen zichtbaar te maken of hierover in dialoog te gaan met oplossingsactoren.

Met het project #NieuweStadDeluxe creëert SAAMO een netwerk van groepjes burgers die iets delen met andere wijkbewoners. Bedoeling is dat ze iets 'Nieuw' opzetten voor de wijk wat het samenleven en de solidariteit onder elkaar bevordert. In 2023 startte een groep vrijwilligers, die zich eerder inzetten voor de netheidsactie en de organisatie van het geefplein, met een weggeefwinkel 't Geefhuisje en maken een aantal vrijwilligers met groene vingers werk van de opwaardering van de buurttuin.

Inzet van SAAMO

- Actief opzoeken en peilen naar interesses en noden bij moeilijk bereikbare doelgroepen
- Uitbouwen van diverse bewonersgroepjes en experimenteren met 'brave spaces': weggeefwinkel, vrijwilligers buurttuin, ...
- Afstemming en samenwerking met wijkpartners, o.a. voor de organisatie van wijkactiviteiten
- Laagdrempelig aanspreekpunt zijn en signaalfunctie opnemen naar oplossingsactoren



Enkele hoogtepunten in 2023

16 april

Paaseierenraap i.s.m. OC De Blomme en Arktos op het Cardijnplein met knutselactiviteit, paaseierenraap, warme soep, springkastelen en doorlopend animatie. Ongeveer 100 aanwezigen.

28 april

Grote opruimactie met tientallen bewoners. Op die manier staken ze de werkers van het openbaar domein, die zich dagdagelijks inzetten om de wijk netjes te houden, een handje toe. Met grijpstokken gingen de vrijwilligers de strijd aan tegen zwerfvuil. Aan een infostand leerden ze alles over het sorteren van afval. Slaagde de burgemeester erin om dat sneller, beter en grondiger te doen dan de sorteersmurfen?

Deze lenteschoonmaak was een samenwerking van Mooimakers, Arktos, SAAMO, Provincie West-Vlaanderen, Duinhelm vzw, Oc De Blomme, IVOO - duurzaam afvalbeheer, De Gelukkige Haard en De Oostendse Haard en kaderde binnen een grotere netheidscampagne van stad Oostende.

31 mei

5 Beaufort in Oostende. Ondanks de stralende zon stond er dus een stevig windje op het Cardijnplein voor onze Langste Tafel in de Week van Verbondenheid in samenwerking met OC De Blomme. De tent bracht redding en zorgde ervoor dat ongeveer 120 buurtbewoners van de Nieuwe Stad toch afzakten voor een pannenkoek, drankje en babbel met de burens.

19 juni

Onder een stralende zon maakten de wijkbewoners kennis met de werking van SAAMO. De opbouwwerkers serveerden hen een non-alcoholisch drankje met ingrediënten vanuit de buurttuin en een croque. Ze hadden heel wat fijne babbels tijdens de opendeur en ervoeren een grote bereidheid tot vrijwillige inzet. Bereik: ongeveer 50 buurtbewoners.

10 september

Meer dan 100 mensen passeerden op het geefplein van SAAMO in De Nieuwe Stad Oostende. Een geefplein is een soort rommelmarkt, maar dan met gratis producten (in ruil voor een SAAMO-jeton): sprookjespuzzel, slazwierder, steamer, jas, boek,... Allemaal spullen die bewoners zelf teveel hadden en ons brachten om mee te geven aan andere mensen die het wel nog kunnen gebruiken. LETS Oostende zorgde voor kledijrekken.

29 november

In een leegstaande woning van WoonSprong en met steun van Wijkprikkel van stad Oostende werd met enkele buurtbewoners een Geefhuisje geopend in de Strobloemlaan 8. Vanaf dan was iedereen wekelijks op dinsdag welkom om spullen te halen of te brengen. In 2023 was dit nog enkel op dinsdagvoormiddag met een gemiddeld aantal bezoekers van 45 bezoekers. Het succes was zo groot dat de openingsuren voor 2024 uitgebreid worden naar een volledige dag en om de twee weken ook op zaterdagvoormiddag. SAAMO vermoedt een grote behoefte aan gratis aanbod.

GEDEELDE RUIMTES, BETER SAMENLEVEN

Sociaal-inclusieve compostwerking De Groene Barak

Ook in 2023 waren de vrijwilligers van de Groene Barak elke zaterdagochtend paraat in de composteerplaats op het Brouwerijdomein. Bewoners kunnen bij hen terecht voor het afgeven van huis-, -tuin- en keukenafval. Op de foto zie je enkele van de vrijwilligers die door SAAMO naar aanleiding van de Week van de Vrijwilliger bedankt werden met zelf geperst appelsap.



Het dokter Egide-Defeverpark paalt vlak aan het Brouwerijdomein en maakt een verbinding met de composteerplaats 'de Groene Barak'. Het stadsbestuur Gistel heeft daarvoor een parkraad opgericht. Bedoeling is dat het compostpaviljoen en de compostwerking in het nieuwe park hun plaats krijgen, dichtbij de volkstuintjes.

2 juni

SAAMO organiseerde een Langste Tafel in Westkerke, deelgemeente van Stad Oudenburg. Naast koffie en cake serveerden ze de sociale huurders van de Slachthuiswijk de bevindingen van de tevredenheidsenquête. WoonWel en schepen Romina Vanhooren gingen met de bewoners in gesprek over de resultaten en samen zochten ze naar oplossingen voor enkele samenlevingsproblemen. Dat zorgde alvast voor meer begrip en erkenning.

3.6 Betaalbaarheid en achterstallen

3.6.1 Huurprijs

De berekening van de huurprijs is afhankelijk van het type woning dat de zittende huurder bewoont. Er zijn 2 systemen.

EIGEN PATRIMONIUM EN WONINGEN IN ERFPACHT

Voor een woning die in eigendom of in erfpacht is bij Woonsprong, is de sociale huurprijsberekening van toepassing. In dit systeem bepaalt in de eerste plaats het gezinsinkomen de huurprijs die de huurder betaalt en dus wat Woonsprong ontvangt. Deze huurprijsberekening is eind 2023 van toepassing voor 3.657 zittende huurders.

Deze bewoners betaalden op 31/12/2023 gemiddeld 368,4 EUR huur per maand. De laagste huurprijs bedroeg 178,0 EUR en de hoogste 966,0 EUR. Ongeveer 70% van deze groep betaalt een maandelijkse huurprijs tussen 200 en 400 EUR.

Maandelijkse huurprijs	Aantal	%
Niet weergegeven	3	0,1%
0-99	0	0,0%
100-199	38	1,0%
200-299	1668	45,6%
300-399	882	24,1%
400-499	360	9,8%
500-599	279	7,6%
600-699	228	6,2%
700-799	151	4,1%
800-899	39	1,1%
900-999	9	0,2%
1000+	0	0,0%
Totaal	3657	100,0%

INGEHUURD PATRIMONIUM

Voor een ingehuurde woning is de huurprijs afhankelijk van de huurprijs die betaald wordt aan de eigenaar-verhuurder. Dat gebeurt onder de marktprijs van dat moment bij contractondertekening. De onderhuurder betaalt hetzelfde bedrag verhoogd met 5%. De



huurders van deze woningen ontvangen onder voorwaarden een Vlaamse huursubsidie. Eind 2023 is dit het geval voor 526 zittende huurders. Het gezinsinkomen heeft geen directe invloed op het totaalbedrag dat Woonsprong maandelijks aan huur moet ontvangen.

Over de huurprijs van deze bewoners eind 2023 levert Sociopack geen betrouwbare statistieken aan. Daarom wordt gebaseerd op de laatst gekende situatie in het voormalige softwareprogramma SVK@plus.

De geïndexeerde contractuele huurprijs bedroeg gemiddeld 509,6 EUR. Algemeen hebben de onderhuurders recht op een Vlaamse huursubsidie. Deze maandelijkse subsidie bedroeg eind 2023 gemiddeld 212,0 EUR bij diegenen met een geregistreerd recht. Voor die huurders zonder geregistreerd recht is de huursubsidie nog in aanvraag, in evaluatie of in enkele gevallen mogelijk niet geregistreerd in de SVK@plus eindlijsten. Tussen de aanvraag en de betaling van de huursubsidie zitten steeds enkel maanden wachttijd. Tijdens deze wachttijd betaalt de onderhuurder de contractuele huurprijs.

De Vlaamse overheid stort de huursubsidies rechtstreeks aan Woonsprong. Dit betekent dat de personen met een geregistreerd huursubsidierecht zelf effectief gemiddeld 294,0 EUR per maand betalen.

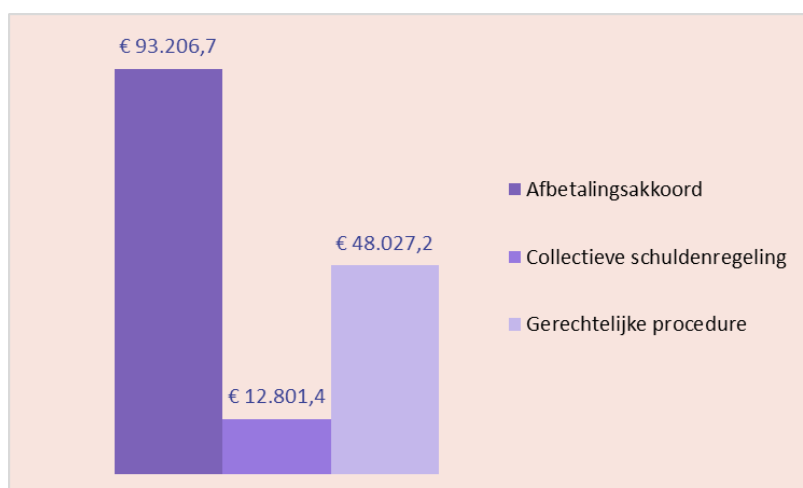
	Bewoond	Bewoond met huursubsidie
Aantal huurders	526	422
Gemiddelde huurprijs	509,6 €	506,0 €
Gemiddelde huursubsidie		212,0 €
Gemiddeld maandelijks te betalen	339,5 €	294,0 €

3.6.2 Achterstal

Op 31/12/2023 hebben zittende huurders een totale achterstal bij Woonsprong van 369.299,60 EUR. Dit bedrag is samengesteld uit:

- Huurachterstal: 306.827,20 EUR
- Andere betalingsachterstallen: 60.829,18 EUR

De meerderheid van deze achterstallen is eind 2023 nog relatief recent en werd nog opgevolgd via herinneringen en aanmaningen. Voor 93.206,7 EUR of 30,38% van de huurachterstallen is een afbetalingsakkoord afgesloten. 12.801,4 EUR of 4,17% van de huurachterstallen is opgenomen in een collectieve schuldenregeling en voor 48.027,2 EUR of 15,65% van de huurachterstallen is een gerechtelijke procedure opgestart.



3.6.3 Preventieve uithuiszettingsbegeleiding

30 dossiers werden in 2023 aangemeld bij het CAW voor preventieve woonbegeleiding, door de rechtsvoorgangers van Woonsprong. Deze aanmelding wordt gedaan bij inbreuken op de huurdersverplichtingen (zoals een belangrijke betalingsachterstal) en via de basisbegeleiding vanuit de woonmaatschappij de vooropgestelde resultaten niet bereikt (kunnen) worden. Deze intensievere begeleidingsvorm wordt ingeschakeld in een poging om alsnog een rechtsprocedure en eventuele uithuiszetting te vermijden. Het partnerschap met sociale diensten zoals het CAW en de OCMW's is daarin cruciaal.

Woonsprong blijft zich in de toekomst inzetten om uithuiszettingen waar mogelijk te voorkomen. Preventie is een essentieel onderdeel van onze aanpak, en we erkennen het belang van sterke samenwerkingen met externe partners zoals het CAW en de OCMW's. Door deze partnerschappen te bestendigen en verder uit te breiden, willen we onze huurders in een zo vroeg mogelijk stadium de juiste ondersteuning bieden. Het versterken van deze samenwerking stelt ons in staat om niet alleen tijdig in te grijpen bij betalingsachterstanden en andere problemen, maar ook om langdurige stabiliteit te bevorderen voor zowel onze huurders als hun woonsituatie.

3.6.4 Uithuiszettingen

In 2023 werden 24 huurders van Woonsprong of haar rechtsvoorgangers door een vonnis van de vrederechter uit de sociale huurwoning gezet. De meerderheid van deze gezinnen (17) was bewoner van een ingehuurde woning.

3.7 Geplande grote renovatiewerken

In 2023 stonden verschillende grote renovatiewerken op de planning. De projecten met een belangrijke impact voor de huurders, vragen een specifieke voorbereiding.

Een renovatieproject met zittende huurders die dienen herhuisvest te worden pakken we aan door een gestructureerde en mensgerichte benadering. Teamwork over de ganse organisatie moet leiden tot een vlotte verhuisbeweging;

Transparante communicatie:

- Informatiebijeenkomsten: alle huurders worden geïnformeerd, er wordt een forum aangeboden voor vragen.
- Persoonlijke gesprekken: voordat de renovatie begint, organiseren wooncoaches individuele gesprekken met huurders om de plannen, het tijdsplan en de mogelijke impact duidelijk te communiceren.
- Tijdige informatie: huurders ontvangen, nieuwsbrieven, zodat zij goed voorbereid zijn.

Individuele begeleiding en ondersteuning:

- Maatwerkbegeleiding: elke huurder heeft een eigen situatie en wooncoaches kunnen helpen met persoonlijke begeleiding, bijvoorbeeld door alternatieve huisvesting te regelen of praktische hulp te bieden bij verhuizingen.
- Emotionele steun: wooncoaches ondersteunen huurders bij het omgaan met de emotionele impact van een verhuisbeweging.



3.7.1 De Getijden

De woningen in deze wijk worden vervangen of totaal gerenoveerd. De wijk werd leeggemaakt, maar werd geconfronteerd met een toenemende krakersproblematiek. Dit had een impact op de buurt.

De nog aanwezige bewoners in de projectzone werden door hun wooncoach en onthaalmedewerkers zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd en beantwoord op hun vragen. Daarnaast werden de buurtbewoners ook aangeschreven.

Om de krakersproblematiek in te dijken was er nauwe afstemming met de politiediensten en werden de ramen en deuren afgedicht.

3.7.2 Eigen Haardwijk

Na bezwaar tegen de omgevingsvergunning door een buur, werden de plannen aangepast. In 2023 verleende de provincie goedkeuring aan deze plannen. Het aanbestedingsdossier voor de sloop werd ingediend. De garages in de wijk konden in 2023 nog verhuurd blijven.

Vanaf dat er duidelijkheid was over de plannen, werden de bewoners door hun wooncoach zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd en ondersteund. De wooncoach deed zeer regelmatig huisbezoeken in de wijk om de vragen en noden maximaal te capteren en te beantwoorden.

In juli 2023 werden alle bewoners ook nog eens per brief geïnformeerd over de stand van zaken in het renovatiedossier.

In 2023 werden bijkomend 17 bewoners geherhuisvest binnen het eigen patrimonium. Dat brengt het totaal aantal herhuisveste alleenstaanden en gezinnen op 72 van 106 woningen. In 2023 is 1 huurder overleden.

3.7.3 Modernisatie liften Cardynplein, Guldensporenlaan, Voorhavenlaan, Vingerlingstraat

In 2023 is gestart met de modernisatie van 15 liften.

De bewoners werden door hun wooncoach zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd en beantwoord op hun vragen.

Daarnaast werden alle bewoners ook nog eens per brief geïnformeerd over de start en de looptijd van de werken. In elk gebouw werd in de inkomhal een informatie-affiche opgehangen en alle bewoners werden ook per SMS geïnformeerd over de start, looptijd en belangrijke zaken in het verloop van de werkzaamheden.

3.7.4 Mimosawijk

De woningen in de wijk zijn verouderd en kampen met verschillende problemen. Bovendien staan de gebouwen op de erfgoedlijst. In 2023 werd een voorontwerp opgemaakt voor de renovatie. In functie van het onderzoek naar de renovatiemogelijkheden werden betonboringen uitgevoerd.

De bewoners werden door hun wooncoach zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd. De wooncoach deed zeer regelmatig huisbezoeken in de wijk om de vragen en noden maximaal te capteren en te beantwoorden.

Daarnaast werden alle bewoners ook nog eens per brief geïnformeerd over de stand van zaken.



Om zeker te zijn dat elke bewoner geïnformeerd is en ter afstemming werd over de werkzaamheden overleg gepleegd met het dienstennetwerk in de buurt (SAAMO, ARKTOS, wijkmariniers, wijkpolitie, straathoekwerk).



4. WONINGEN

4.1 Overdracht van woningen

Bij haar vorming heeft Woonsprong reeds 52 privaat ingehuurde woningen in Middelkerke overgenomen van RSVK Westkust vzw.

Op hetzelfde moment heeft Woonsprong 9 ingehuurde woningen in Jabbeke overgedragen naar woonmaatschappij Vivendo en 67 ingehuurde woningen in Torhout overgedragen naar woonmaatschappij Thuiswest. SVK Woondienst Jogi die deze woningen eerder beheerde, is ingebracht in Woonsprong. Deze gemeenten behoren niet langer tot het werkingsgebied.

In de komende jaren zal Woonsprong nog volgende woningen overnemen:

- Ichtegem:
 - 86 woningen van woonmaatschappij Thuiswest
 - 128 woningen van woonmaatschappij Vivendo
- Middelkerke:
 - 49 woningen van de gemeente Middelkerke (eigen patrimonium)
 - 108 woningen van woonmaatschappij Ijzer en Zee (eigen patrimonium)
- Oudenburg:
 - 38 woningen van woonmaatschappij Thuiswest

4.2 Algemeen overzicht

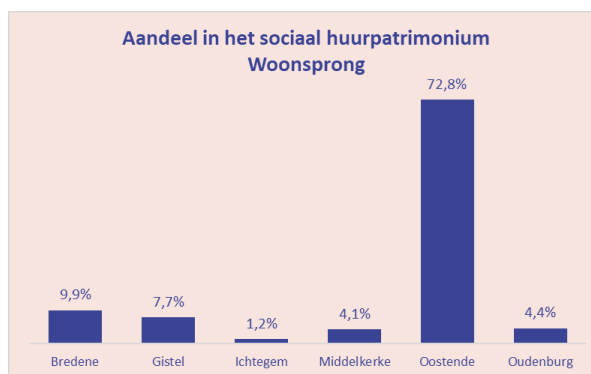
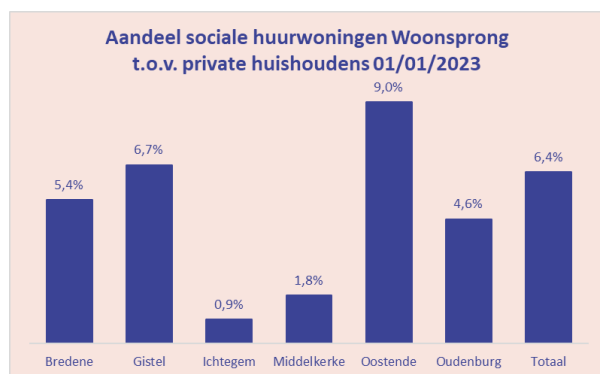
Woonsprong beschikt op 31/12/2023 over 4.547 sociale huurwoningen. Ongeveer 86% van deze woningen heeft Woonsprong in eigendom, 13% wordt ingehuurd en 1% in erfpacht. 8% staat leeg. Het grote merendeel van deze woningen werd bewust en verplicht leeggemaakt in functie van geplande sloopwerken of totaalrenovaties. Deze werken moeten bijna steeds op wijkniveau uitgevoerd worden, waardoor het (tijdelijk) herhuisvesten van de bewoners meer tijd vraagt.



Sociale huur woningen	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	3.608	79,3%	72	1,6%	250	5,5%	3.930	86,4%
Erfpacht	49	1,1%	1	0,0%			50	1,1%
Ingehuurd	526	11,6%	41	0,9%			567	12,5%
Totaal	4.183	92,0%	114	2,5%	250	5,5%	4.547	100,0%



Eind 2023 huisvest Woonsprong iets meer dan 6% van de huishoudens in haar werkingsgebied. Dat aandeel ligt het hoogst in Oostende (9%) en het laagst in Ichtegem (1%). Ook hier is de nuance te maken dat Woonsprong nog niet in elke gemeente alle sociale huurwoningen beheert. Dit aandeel zal dus ook door de geplande woningoverdrachten in de komende jaren wijzigen in Ichtegem, Middelkerke en Oudenburg. Eind 2023 ligt een kleine driekwart van het reeds beheerd patrimonium in Oostende.



Bredene	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	381	84,9%	3	0,7%		0,0%	384	85,5%
Ingehuurd	52	11,6%	13	2,9%		0,0%	65	14,5%
Totaal	433	96,4%	16	3,6%		0,0%	449	100,0%

Gistel	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	229	65,4%	2	0,6%	70	20,0%	301	86,0%
Ingehuurd	47	13,4%	2	0,6%		0,0%	49	14,0%
Totaal	276	78,9%	4	1,1%	70	20,0%	350	100,0%

Ichtegem	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Ingehuurd	52	96,3%	2	3,7%		0,0%	54	100,0%
Totaal	52	96,3%	2	3,7%		0,0%	54	100,0%

Middelkerke	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	125	67,2%	2	1,1%	15	8,1%	142	76,3%
Ingehuurd	42	22,6%	2	1,1%		0,0%	44	23,7%
Totaal	167	89,8%	4	2,2%	15	8,1%	186	100,0%



Oostende	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	2.732	82,6%	63	1,9%	165	5,0%	2.960	89,5%
Erfpacht	49	1,5%	1	0,0%		0,0%	50	1,5%
Ingehuurd	278	8,4%	20	0,6%		0,0%	298	9,0%
Totaal	3.059	92,5%	84	2,5%	165	5,0%	3.308	100,0%

Oudenburg	Bewoond		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	141	70,5%	2	1,0%		0,0%	143	71,5%
Ingehuurd	55	27,5%	2	1,0%		0,0%	57	28,5%
Totaal	196	98,0%	4	2,0%		0,0%	200	100,0%

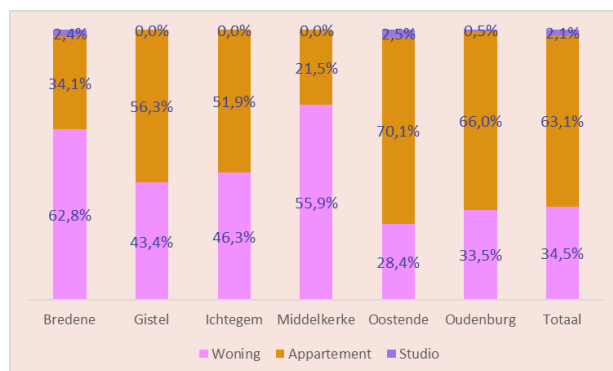
Het patrimonium telt 35% eengezinswoningen, 64% appartementen en 2% studio's. De meerderheid (61%) van de woningen heeft 0 tot 2 slaapkamers en is op maat van kleine gezinnen. Ongeveer een derde (31%) van de woningen telt 3 slaapkamers. Een restgroep van ongeveer 5% telt 4 of meer slaapkamers. De woningtypologie varieert per gemeente. Oudenburg (76%) en Oostende (65%) hebben relatief meer kleinere woningen, Middelkerke minder (29%). Ook hier speelt mee dat WoonSprong nog niet alle sociale huurwoningen beheert. Ook is de bouwperiode (vraag, bouwmogelijkheden) bepalend voor de typologie.

Gemeente	Niet weergegeven*	Studio	Appartement # slk's				Subtotaal
			1	2	3	4	
Bredene	14	11	92	47	3		153
Gistel	1		86	80	29	2	197
Ichtegem	1		7	18	2	1	28
Middelkerke	42		3	20	16	1	40
Oostende	50	83	779	1169	276	11	2.318
Oudenburg	1	1	29	82	15	5	132
Totaal	109	95	996	1416	341	20	2.868
%	2,4%	2,1%	21,9%	31,1%	7,5%	0,4%	63,1%

* Nog te definiëren in de software

Gemeente	Woning # slk's							Totaal
	1	2	3	4	5	8	Subtotaal	
Bredene	4	55	184	39			282	449
Gistel	6	26	102	18			152	350
Ichtegem	1	6	9	8	1		25	54
Middelkerke	9	22	58	15			104	186
Oostende	27	77	697	132	5	2	940	3.308
Oudenburg	3	36	20	8			67	200
Totaal	50	222	1070	220	6	2	1.570	4.547
%	1,1%	4,9%	23,5%	4,8%	0,1%	0,0%	34,5%	100,0%





Gemeente	0	1	2	3	4	5	8
Bredene	2,4%	21,4%	22,7%	41,6%	8,7%	0,0%	0,0%
Gistel	0,0%	26,3%	30,3%	37,4%	5,7%	0,0%	0,0%
Ichtegem	0,0%	14,8%	44,4%	20,4%	16,7%	1,9%	0,0%
Middelkerke	0,0%	6,5%	22,6%	39,8%	8,6%	0,0%	0,0%
Oostende	2,5%	24,4%	37,7%	29,4%	4,3%	0,2%	0,1%
Oudenburg	0,5%	16,0%	59,0%	17,5%	6,5%	0,0%	0,0%
Totaal	2,1%	23,0%	36,0%	31,0%	5,3%	0,1%	0,0%

4.3 Private inhuur en erfpacht

617 woningen of 13,6% van het sociaal huurpatrimonium is geen eigendom van Woonsprong maar wordt privaat ingehuurd of is in erfpacht genomen.

Woonsprong biedt private verhuurders/investeerders belangrijke zekerheden in ruil voor een lagere huurprijs/canon. Sociale huisvesting wordt zo ook een interessante investering. Deze systematiek biedt Woonsprong de mogelijkheid om het sociaal huuraanbod sneller en tijdelijk uit te breiden volgens de actuele noden.

Gemeente	Nieuw in 2023	Uit beheer in 2023	Netto
Bredene	1	12	-11
Gistel	4	2	+2
Ichtegem	11	3	+8
Middelkerke	1	7	-6
Oostende	6	8	-2
Oudenburg	0	1	-1
Totaal	23	33	-10

In 2023 lag de focus op het integreren van de verschillende werkingen en het vormen van een visie op private inhuringen. Omwille van deze prioriteit, werd er geen actieve promotie gevoerd bij potentiële verhuurders en werden de nieuwe inhuringen een aantal maanden ook afgeremd.

Toch werden er 23 nieuwe private inhuringen gerealiseerd door Woonsprong en haar voorgangers. Daar staat tegenover dat gelijktijdig 33 woningen uit beheer zijn gegaan. Het privaat ingehuurd patrimonium is dus beperkt afgenomen.



Reden uit beheer	Aantal	Percentage
Afloop hoofdhuurcontract	14	42%
Woonkwaliteit	12	36%
Sociale leefbaarheid	3	9%
Eigen bewoning	1	3%
Verkoop	1	3%
Brand	1	3%
Andere	1	3%

Een kleine helft van de woningen wordt niet langer ingehuurd omdat de huurperiode is afgelopen en de eigenaar of Woonsprong niet wenst of kan verlengen. Daarnaast is ook woningkwaliteit een belangrijke reden. Woonsprong en haar rechtsvoorgangers beëindigden (vervroegd) de huurovereenkomst als er niet meer voldaan is aan de verwachtingen en er onvoldoende een oplossing is gevonden. De goede basiskwaliteit is ook voor Woonsprong essentieel. Het aantal afgelopen of gestopte hoofdhuurcontracten is relatief het grootst in Bredene. Dit komt omdat een aantal projecten of samenwerkingen met meerdere woningen beëindigd werden.

4.4 Private verhuur

Naast een sociaal huuraanbod, verhuurt Woonsprong ook privaat 82 ruimtes.

Gemeente	Appartement / woning	Winkel / Café	Gemeenschaps ruimte	Kantoor	Appartements gebouw	Totaal
Gistel	2					2
Oostende	61	13	5	2		81
Oudenburg					1	1
Totaal	63	13	5	0	1	84

4.5 Transacties en reserves

4.5.1 Transacties

In 2023 werden volgende overdrachten en verkopen gerealiseerd (m.u.v. woningen).

Gemeente	Adres	Type	Tegenpartij
Oostende	Baanhofstraat-Rietmusstraat	Overdracht openbaar domein	Stad Oostende
Oostende	Breendoncklaan	Verkoop elektriciteitscabine met grond	IMEWO
Oostende	Langestraat 64	Verkoop niet-residentiële ruimte	Particulier
Oostende	Langestraat 70	Verkoop niet-residentiële ruimte	Particulier



4.5.2 Grondreserves

Eind 2023 beschikt Woonsprong over volgende grondreserves:

Gemeente	Bebouwbaar	Aantal m ²
Bredene	Bebouwbaar	245.754 m ²
Gistel	Bebouwbaar	15.210 m ²
Ichtegem	Bebouwbaar	28.933 m ²
Middelkerke	WUG	24.453 m ²
Oostende	Bebouwbaar	6.058 m ²
Totaal		320.408 m²

In de komende jaren zal Woonsprong nog volgende gronden overnemen:

- Ichtegem:
 - 1400m² grondreserve van woonmaatschappij Vivendo
- Middelkerke:
 - 639m² grondreserve van woonmaatschappij IJzer en Zee

4.6 Onderhoud en herstellingen

4.6.1 Algemeen

De opvolging van het onderhoud en herstellingen verliep tot ver in 2023 nog via verschillende systemen. Ondertussen werd de integratie naar 1 systeem voorbereid en uitgewerkt.

Voor terugkerende werken en onderhouden worden er raamcontracten opgemaakt. De lopende raamcontracten worden verder gebruikt.

Stap voor stap zullen alle raamcontracten vernieuwd worden. Bij elke nieuw raamcontract zal een uniforme visie voor dat onderdeel van onderhoud en herstellingen verder uitgewerkt worden, zodat in de toekomst alles uniform verloopt.

Het registreren van meldingen en de opvolging gebeurt pas sinds november 2023 in één softwareprogramma. Dat maakt dat het voor 2023 nog niet mogelijk is om eenduidig te rapporteren over het aantal en de aard van de uitgevoerde werken.

4.6.2 Werkwijze onderhoud

Een onderscheid wordt gemaakt tussen twee types onderhoud.

Periodiek onderhoud: de terugkerende onderhoudswerken met een vaste frequentie van minder dan 5 jaar (maandelijks, halfjaarlijks, jaarlijks, tweejaarlijks,...). Het betreft bijvoorbeeld: reinigen septische putten, onderhoud verwarmingstoestellen, liften, ventilatie, grasmaaien, ...

Deze werken worden voornamelijk uitgevoerd door externe aannemers, via de raamcontracten.

Planmatig onderhoud: de onderhoudswerken met een frequentie van meer dan 5 jaar die noodzakelijk zijn om de kosten van het periodiek onderhoud te verminderen, verval tegen te gaan, de veiligheid te verzekeren en de woning te verbeteren.



Hiervoor dient een uitgebreide onderhoudsplanning opgemaakt te worden met duidelijke prioriteiten.

De grote lijnen hiervan zullen uitgezet worden in 2024, mede om dan ook de renovatieplanner voor het agentschap Wonen in Vlaanderen te kunnen opmaken. Jaarlijks zal deze planning dan verder geëvalueerd en verfijnd worden.

Voor de opmaak van de planning zal de aanwezige basis van de oorspronkelijke sociale huisvestingsmaatschappijen naast elkaar gelegd worden, samen met de woningkenmerken, de scorecards van de huidige gebouwenstaat en de reeds geplande projecten.

4.6.3 Werkwijze herstellingen

Herstellingen worden uitgevoerd na meldingen door de huurders, aannemers, eigen personeel na huisbezoeken en andere na opmaak van uitgaande plaatsbeschrijvingen.

Dringende herstellingen worden steeds zo snel mogelijk behandeld. Er wordt een werkbond opgemaakt naar een externe aannemer of naar onze eigen werkmannen. Op deze werkbond wordt steeds vermeld tegen welke datum deze werken uitgevoerd moeten zijn.

Er wordt ook al bepaald wie de herstelling zal moeten betalen: de huurder, de private verhuurder of Woonsprong..

Voor niet dringende herstellingen die ten laste zijn van Woonsprong wordt op dezelfde manier gewerkt als voor dringende herstellingen, enkel worden deze niet prioritair behandeld.

Voor niet-dringende herstellingen die ten laste zijn van de huurder, moet de huurder zelf een aannemer te zoeken. Als de huurder dit niet doet, worden de werkbonden opgemaakt na de uitgaande plaatsbeschrijving. De kosten zijn dan ten laste van de ex-huurder en worden o.a. met de huurwaarborg verrekend.

Voor niet-dringende herstellingen die ten laste zijn van de private verhuurder (in het geval van een privaat ingehuurde woning), moet de verhuurder zelf een aannemer zoeken. In uitzonderlijke gevallen kunnen de werken ook via Woonsprong besteld worden. Een werkbond wordt pas opgemaakt na het akkoord van de verhuurder.

Tussen 2 verhuringen wordt nog vóór de uittredende plaatsbeschrijving met de huurder overlopen welke herstellingen nog moeten uitgevoerd worden. Om de leegstandsperiode te beperken, kunnen in bepaalde gevallen op dat moment al werkbonden opgemaakt worden. Voor de herstellingen die nog niet uitgevoerd zijn bij het verlaten van de woning, maakt Woonsprong een werkbond op. Waar mogelijk worden deze herstellingen uitgevoerd door de eigen werkmannen van Woonsprong.

4.6.4 Lopende raamovereenkomsten

Omschrijving	Dossiernr.	Startdatum	Firma
Brandbestrijdingsmiddelen en noodverlichting Keuringen	BO-2023-01	18/01/2021	Somati FIE NV
	BO-2023-02	15/02/2021	BTV Noord-West-Vlaanderen
Landmeter - plaatsbeschrijvingen	BO-2023-03	01/06/2020	
Onderhoud liften	BO-2023-04	19/11/2021	Coopman Orona NV
Onderhoud en interventies verwarming, sanitair, elektriciteit	BO-2023-05	01/08/2022	Six BVBA
Onderhoud houten schrijnwerk - schilderwerken	DGH-2023-01	01/01/2020	Van Eycken bvba
Ruimen en ontstoppen	DGH-2023-02	01/01/2020	All be clean bvba



Zinkwerken	DGH-2023-03	01/01/2020	CH Bakker
Keukens	DGH-2023-04	01/01/2020	Verniers NV
Binnenschrijnwerk	DGH-2023-05	01/01/2020	Verniers NV
Groenaanleg en -onderhoud	DGH-2023-06	01/11/2022	De Duinenwacht
CV + sanitair	DGH-2023-07	01/10/2021	CH Bakker
Riolering en terrassen + metselwerk	DGH-2023-08	01/07/2022	Baeteman
Buitenschrijnwerk	DGH-2023-09	01/04/2023	Verniers NV
Soepele vloerbekleding	DGH-2023-10	01/03/2023	Van Eycken bvba
Elektriciteit	DGH-2023-11	01/04/2023	Mares Elektriciteit
Platte daken en gevelleien	DGH-2023-12	01/04/2023	Hapaco
Hellende daken	DGH-2023-13	01/04/2023	Hapaco
Glas	DGH-2023-14	01/05/2023	Weemaes nv
Poorten	DGH-2023-15	01/04/2023	Ve-Tor Poorten
Raamcontract leveringen CV + sanitair voor werken in eigen beheer	DGH-2023-16	01/05/2022	STG Sax nv
Leveringen CV + sanitair voor werken in eigen beheer	DGH-2023-16	1/05/2022	STG Sax
Liften - perceel 1	DGH-2023-17	01/05/2022	ThyssenKrupp Liften Ascenseurs NV
Liften - perceel 2	DGH-2023-18	01/02/2022	Coopman Orona NV
Liften - perceel 3	DGH-2023-19	01/02/2022	ThyssenKrupp Liften Ascenseurs NV
Liften - perceel 4	DGH-2023-20	01/02/2022	COSMOLIFT
Liften - perceel 5	DGH-2023-21	01/02/2022	Kone NV
Liften - perceel 6	DGH-2023-22	01/02/2022	ThyssenKrupp Liften Ascenseurs NV
Liften - perceel 7	DGH-2023-23	01/02/2022	ThyssenKrupp Liften Ascenseurs NV
Onderhoud en interventies verwarming, sanitair, elektriciteit, ventilatie	JO-2023-01	01/08/2022	Six BVBA
Pleisterwerken klussen en klaren	OH-2020-10	07/12/2020	Myny BVBA
Pleisterwerken bij renovatiewerken	OH-2020-11	04/01/2021	Myny BVBA
Herstellen Binnen- en buitenschrijnwerk (klussen en klaren)	OH-2020-12	08/02/2021	Vandevelde BVBA
Binnen- & buitenschrijnwerk voor renovatiewerk	OH-2020-13	08/02/2021	Brian Cooleman
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming	OH-2020-14	08/02/2021	Wittesaele BV
onderhoud ventilatie	OH-2020-17	15/02/2021	Rogers Air Cleaning BVBA
Groenonderhoud algemene delen	OH-2020-19	15/03/2021	De Duinenwacht
Onderhoud Brandblussers & -Haspels	OH-2020-20	07/01/2021	Somati FIE NV
Sanitairwerken klussen en klaren	OH-2021-04	12/04/2021	CH Bakker
Onderhoud van antikalk toestellen (raamcontract)	OH-2021-06	14/06/2021	De Duinenwacht
Keuringen brandveiligheid	OH-2021-07	18/01/2021	btv
Plaatsen van keukens (raamcontract)	OH-2021-09	20/09/2021	Goossens BVBA
Onderhoud liften: Perceel 1 "A: Otis" Nieuwe Stad	OH-2021-10 A	01/01/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 2 "B: Kone" Fregat 11/21/23, Nieuwpoorsteenweg 203/205/245, Torhousesenwg390 en Kroonlaan 69 Fr. Halsplein 3/4/5/6 en Golvenstraat 2A	OH-2021-10 B	01/01/2022	Coopman OronaLiften NV
Onderhoud liften: Perceel 3 "C: Schindler" St. Cahtarinapolderstr 33	OH-2021-10 C	01/01/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 4 "D: Thyssen" St. Fanciscusstraat 38A/40/42	OH-2021-10 D	01/01/2022	Coopman OronaLiften NV



Onderhoud liften: Perceel 5 "E: Coopman" Fortuinstraat 20, Goedheid 2 en schietbaanstr 1	OH-2021-10 E	01/01/2022	Coopman OronaLiften NV
Onderhoud liften: Perceel 6 "F: Cosmolift" Spaarzaamheidstraat 108, Dr. Verhaeghe 80 M.Lagravierestra 15	OH-2021-10 F	01/01/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 7 "G: lift construct" Kroonlaan 71	OH-2021-10 G	01/01/2022	Kone NV
Onderhoud ventilatiesysteem/elektrische convectoren	OH-2021-11	04/10/2021	EL-Technics BV
Elektriciteitswerken klussen en klaren	OH-2021-12	08/11/2021	Devektro
Sneeuwruimen en strooien zout	OH-2021-14	21/12/2021	Norré-Degraeve Roland
Sanitairwerken in te renoveren woningen	OH-2021-17	10/01/2022	Damotechnic BV
Elektriciteitswerken voor renovatie en/of herkeuring.	OH-2021-18	08/11/2021	Wittesaele BV
Opmaak energieprestatiecertificaat	OH-2021-20	14/02/2022	Hardy Wim
Groenonderhoud leegstanden woningen	OH-2021-21	14/02/2022	De Duinenwacht
Sanitairwerken klussen en klaren	OH-2021-22	28/02/2022	CH Bakker
Sanitairwerken dringende interventies, waterlekken, ontstoppen.	OH-2021-23	15/02/2022	Andy Deman Commv
Asbestinventaris (creat)	OH-2022-01	17/05/2020	Abesco
Vloeren (raamovereenkomst)	OH-2022-02	19/04/2022	Deschacht bouwmaterialen BVBA
Dakwerken klussen en klaren	OH-2022-04	13/06/2022	Gianni Moeyaert
Grote boilers en elektrische doorstromers herstellingen en vervanging (raamcontract)	OH-2022-05	07/06/2022	MDW SANITAIR BVBA
Binnen- & buitenschrijnwerk voor renovatiewerk	OH-2022-06	25/07/2022	Brian Cooleman
Uitvoeren van keuringen elektriciteit & gaskeuringen	OH-2022-07	16/05/2022	OCB
Plaatsen van vinyl (raamcontract)	OH-2022-08	19/07/2022	Senty Floors BVBA
Lot A : WESTERKWARTIER - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-A	01/01/2023	Six BVBA
Lot B : VUURTORENWIJK - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-B	01/01/2023	Six BVBA
Lot C : STENE - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas (Nieuwe wijknaam 03 Konterdam - Meiboom)	OH-2022-09-C	01/01/2023	Six BVBA
Lot D : BREDENE - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-D	01/01/2023	Six BVBA
Lot E : HAZEGRAS & ST JAN - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas (Nieuwe wijknaam 00 Centrum 05 Stene)	OH-2022-09-E	01/01/2023	Six BVBA
Onderhoud van kachels en waterverwarmers op gas	OH-2022-10	16/12/2022	Vansevenant - Vandamme BV
Reinigen putten & riolering (raamcontract)	OH-2022-11	14/11/2022	Edelweiss BVBA
Ruwbouwwerken (klussen en klaren)	OH-2022-12	14/11/2022	Norré-Degraeve Roland
Schoonmaak algemene delen patrimonium	OH-2022-13	01/01/2023	Aquasue
Schoonmaak burelen OH	OH-2022-14	01/01/2023	Aquasue
Binnen- en buitenschrijnwerk (klussen en klaren)	OH-2022-15	20/02/2023	Maenhout construct BVBA
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming	OH-2022-16	06/02/2023	Wittesaele BV
Kleine boilers: herstellingen en vervanging.	OH-2023-01	16/03/2023	CH Bakker
Groenonderhoud algemene delen	OH-2023-02	21/03/2023	De Duinenwacht



Onderhoud en herstel van CV-ketels in combinatie met zonneboilers	OH-2023-03	06/04/2023	Six BVBA
Elektriciteitswerken voor renovatie en/of herkeuring.	OH-2023-04	16/03/2023	Wittesaele BV
Sanitairwerken in te renoveren woningen	OH-2023-05	21/03/2023	CH Bakker
Binnen- en buitenschrijnwerken voor renovatiewerken	OH-2023-07	31/05/2023	Brian Cooleman
Sanitairwerken klussen en klaren	OH-2023-09	22/05/2023	CH Bakker
Plaatsen en herstellen Vloeren, wandtegels en buitenverharding	OH-2023-10	26/06/2023	Deschacht bouwmaterialen BVBA
Onderhoud en herstellingen ventilatie.	OH-2023-11	01/06/2023	Ventilatie Vincent BV
Aanstellen keuringsorganisme voor de periodieke keuring van de liften.	PR-2022-07	02/01/2023	BTI
Aankoop elektrisch materiaal	WS-2023-05	1/11/2023	Creat - Cebeo
Reinigen van dakgoten	WW-2023-01	04/01/2021	BARTAM BV
Onderhoud brandmeldinstallaties	WW-2023-02	02/02/2021	Omicron Security bv
Elektrische keuringen	WW-2023-03	31/08/2021	ACA vzw
Periodieke keuring liften en rookkoepels	WW-2023-04	18/01/2021	BTV Noord-West-Vlaanderen
Periodieke keuring brandblussers, brandhaspels, noodverlichting	WW-2023-05	18/01/2021	Somati FIE NV
Onderhoudscontract liften	WW-2023-06	19/11/2021	Coopman Orona NV
Onderhoud groendaken	WW-2023-07	22/11/2021	Naturoof bvba
Betegelingswerken na vervangen lino	WW-2023-08/VMSW2022-012-01	10/02/2022	Vanhix bvba
Groenonderhoud	WW-2023-09	04/05/2022	Tuinen en parken Demuyck bv
Onderhoud en herstellingen HVAC en sanitair	WW-2023-10	02/05/2022	Six BVBA
Ruimdienst	WW-2023-11	15/06/2023	All be clean bvba
Elektriciteitswerken - onderhoud en herstellingen	WW-2023-12	05/06/2023	Elektro Janssens bv
Herstellings- en onderhoudswerken aan daken	WW-2023-13	05/06/2023	BARTAM BV
Raamovereenkomst voor het uitvoeren van klusjes via sociale tewerkstelling	WW-2023-14	05/06/2023	De Duinenwacht
Garagepoorten onderhoud en herstellingen en onderhoudscontract poort Sanders	WW-2023-15	02/10/2023	Montre&Laga
Keuring valbeveiling Dorpsstraat 76B Oudenburg	WW-2023-16	16/01/2022	High & safe bv

4.6.5 Nieuwe raamovereenkomsten

Omschrijving	Dossiernr.	Startdatum	Firma
Lot A : WESTERKWARTIER - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-A	01/01/2023	Six BVBA
Lot B : VUURTORENWIJK - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-B	01/01/2023	Six BVBA
Lot C : STENE - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas (Nieuwe wijknaam 03 Konterdam - Meiboom)	OH-2022-09-C	01/01/2023	Six BVBA
Lot D : BREDENE - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-D	01/01/2023	Six BVBA
Lot E : HAZEGRAS & ST JAN - Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas (Nieuwe wijknaam 00 Centrum 05 Stene)	OH-2022-09-E	01/01/2023	Six BVBA
Schoonmaak algemene delen patrimonium	OH-2022-13	01/01/2023	Aquasue



Schoonmaak burelen OH	OH-2022-14	01/01/2023	Aquasue
Binnen- en buitenschrijnwerk (klussen en klaren)	OH-2022-15	20/02/2023	Maenhout construct BVBA
Aanstellen keuringsorganisme voor de periodieke keuring van de liften.	PR-2022-07	02/01/2023	BTI
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming	OH-2022-16	06/02/2023	Wittesaele BV
Kleine boilers: herstellingen en vervanging.	OH-2023-01	16/03/2023	CH Bakker
Groenonderhoud algemene delen	OH-2023-02	21/03/2023	De Duinenwacht
Elektriciteitswerken voor renovatie en/of herkeuring.	OH-2023-04	16/03/2023	Wittesaele BV
Onderhoud en herstel van CV-ketels in combinatie met zonneboilers	OH-2023-03	06/04/2023	Six BVBA
Sanitairwerken in te renoveren woningen	OH-2023-05	21/03/2023	CH Bakker
Binnen- en buitenschrijnwerken voor renovatiewerken	OH-2023-07	31/05/2023	Brian Cooleman
Sanitairwerken klussen en klaren	OH-2023-09	22/05/2023	CH Bakker
Plaatsen en herstellen Vloeren, wandtegels en buitenverharding	OH-2023-10	26/06/2023	Deschacht bouwmaterialen BVBA
Onderhoud en herstellingen ventilatie.	OH-2023-11	01/06/2023	Ventilatie Vincent BV
Elektriciteitswerken - onderhoud en herstellingen	WW-2023-12	05/06/2023	Elektro Janssens bv
Herstellings- en onderhoudswerken aan daken	WW-2023-13	05/06/2023	BARTAM BV
Raamovereenkomst voor het uitvoeren van klusjes via sociale tewerkstelling	WW-2023-14	05/06/2023	De Duinenwacht
Garagepoorten onderhoud en herstellingen en onderhoudscontract poort Sanders	WW-2023-15	02/10/2023	Montre&Laga
Buitenschrijnwerk	DGH-2023-09	01/04/2023	Verniers NV
Soepele vloerbekleding	DGH-2023-10	01/03/2023	Van Eycken bvba
Elektriciteit	DGH-2023-11	01/04/2023	Mares Elektriciteit
Platte daken en gevelleien	DGH-2023-12	01/04/2023	Hapaco
Hellende daken	DGH-2023-13	01/04/2023	Hapaco
Glas	DGH-2023-14	01/05/2023	Weemaes nv
Poorten	DGH-2023-15	01/04/2023	Ve-Tor Poorten
Ruimdienst	WW-2023-11	15/06/2023	All be clean bvba
Aankoop elektrisch materiaal	WS-2023-05	1/11/2023	Creat - Cebeo



5. LENINGEN EN VERKOPEN

5.1 Sociale leningen

5.1.1 Algemeen

Inwoners met een bescheiden inkomen die een eigen woning willen kopen, kunnen bij Woonsprong terecht voor een voordelig woonkrediet, m.n. de Vlaamse Woonlening. Woonsprong is een van de 11 woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In de provincie West-Vlaanderen is Woonsprong de enige erkende kredietbemiddelaar. Woonsprong behandelt dus ook kredietaanvragen van burgers die (ver) buiten het werkingsgebied wonen.

Het Vlaams Woningfonds verstrekt de Vlaamse woonlening aan gezinnen en alleenstaanden met een reglementair begremsd inkomen voor:

- de aankoop van een woning of appartement eventueel gecombineerd met werken;
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning eventueel gecombineerd met werken;
- werken aan een woning of appartement.

5.1.2 Verstrekte leningen

In 2023 werden er 40 kredietdossiers opgestart waarvan 12 dossiers voor de aankoop van een koopwoning of -appartement bij Woonsprong. 4 kredietdossiers werden geannuleerd.

In totaal werd in 2023 een totaal bedrag ontleend van 7.647.333,40 EUR, waarvan 2.231.666,40 EUR voor de aankoop van een woning bij Woonsprong.

5.2 Sociale koopwoningen en -kavels

5.2.1 Verkochte koopwoningen

Project	Akte	Aantal	Grond	Huis	Btw	Totaal incl. btw
Oostende	15/03/2023	6	320.145,0 €	1.043.655,0 €	99.248,4 €	1.463.048,4 €
Nieuwpoortse- steenweg 122-124	15/05/2023	1	59.340,0 €	184.260,0 €	17.326,8 €	260.926,8 €
	16/05/2023	1	64.285,0 €	184.315,0 €	17.626,8 €	266.226,8 €
	12/09/2023	5	238.200,0 €	884.300,0 €	81.890,4 €	1.204.390,4 €
Totaal	2023	13	681.970,0 €	2.296.530,0 €	216.092,4 €	3.194.592,4 €



5.2.2 (Nog niet) toegewezen koopwoningen

Oostende – project Swolf I en II

Het project bestaat uit 22 appartementen met 2 slaapkamers en een ondergrondse fietsenstalling. Een ondergrondse parkeerplaats (12) kan gehuurd worden van de Stad Oostende.

De appartementen gelegen in de Nieuwpoortsesteenweg en boven het nieuwe zwembad van Oostende. Ze zijn opgesplitst als volgt:

- woontoren A (hoge, slanke volume, links gelegen gezien vanaf de Nieuwpoortsesteenweg) bestaat uit 10 appartementen
- woontoren B (het lager volume, rechts gelegen gezien vanaf de Nieuwpoortsesteenweg) bestaat uit 12 appartementen.

In 2023 werden er 13 appartementen verkocht. Bijkomend werden 6 appartementen toegewezen waarvan de aktes in januari 2024 worden verleden. Eind 2023 zijn er binnen dit project nog 3 appartementen toe te wijzen.



Gistel – project Moere

Het project bestaat uit 3 gerestaureerde woningen (1, 3 en 4 slaapkamers) met een grote tuin gelegen in de Provincieweg. De woningen zijn erkend als beschermd onroerend erfgoed. De woningen moeten eind 2023 nog toegewezen worden.





Oudenburg – project Pastoriestraat

Het project bestaat uit 7 nieuwbouw woningen gelegen aan het Felixplein: 1 halfopen woning met 3 slaapkamers, 1 halfopen woning met 4 slaapkamers en 5 gesloten rijwoningen met 3 slaapkamers. De woningen moeten eind 2023 nog toegewezen worden.

5.2.3 Sociale kavels

In 2023 werden geen kavels te koop aangeboden.

5.2.4 Kandidaat-kopers

Wie zich kandidaat wil stellen voor de aankoop van een koopwoning of -kavel, schrijft zich in op een van de wachtlijsten. Op 31/12/2023 zijn er 926 inschrijvingen verdeeld over volgende lijsten. Opgelet: kandidaten kunnen zich op meerdere wachtlijsten inschrijven.

Register	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bredene Kavels	2	2	2	2	2	2
Bredene Woningen	33	36	36	36	40	54
De Haan Kavels	0	0	0	0	0	0
De Haan Woningen	4	4	4	5	4	5
Gistel Kavels	0	0	0	0	0	0
Gistel Woningen	72	89	89	113	121	129
Ichtegem Kavels	0	0	0	0	0	0
Ichtegem Woningen	44	47	44	52	49	41
Middelkerke Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelkerke Woningen	39	45	46	60	62	68
Oostende Appartementen	78	90	76	79	76	81
Oostende Kavels	2	2	2	2	2	2
Oostende Woningen	291	322	300	333	330	361
Oudenburg Kavels	1	1	1	1	1	1
Oudenburg Woningen	77	119	130	160	168	182
Middelgrote Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelgrote Woningen	0	0	0	0	0	0
Totaal	643	757	730	843	855	926

In de loop van 2023 werden **149** nieuwe kandidaten ingeschreven.



5.3 Andere woningverkopen

Gemeente	Adres	Type	Tegenpartij
Oostende	Nieuwpoortsesteenweg 297	Verkoop onverhuurbare woning	Private vennootschap
Oostende	Primulapad 8	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier
Oostende	Oostendse-Haardstraat 37	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier
Oostende	Dokter Verhaeghestraat 39	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier
Oostende	Dokter Verhaeghestraat 93	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier
Oostende	Verenigingstraat 61	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier
Oostende	Verenigingstraat 71	Verkoop onverhuurbare woning	Particulier

5.4 Wederinkopen

In 2023 werden geen woningen weder ingekocht.



6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

6.1 Bredene

Project 2012/0317

Adres :	Noordhofstraat
Projectnaam :	GROENZICHT
Aantal appartementen :	19 appartementen
Type :	Vervangingsbouw
Projectfase:	VOORLOPIG OPGELEVERD
Beschrijving projectfase:	Laatste fase infrastructuur in uitvoering
Architect :	Havana
Aannemer :	Damman
Bestelbedrag :	2.743.679,32 euro
Uitvoeringstermijn :	530 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	1/12/2023
Definitieve oplevering :	



Project 2014/0452

Adres :	Wielewalenstraat
Projectnaam :	WIELEWALENSTRAAT
Aantal woningen :	4 woningen
Type :	Nieuwbouw
Projectfase :	VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect :	Tussengoed
Aannemer :	Siemoens
Bestelbedrag :	839.616,04 euro
Uitvoeringstermijn :	430 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	20/02/2023
Definitieve oplevering :	





Project 2023/0117

Adres :

Merelstraat, G. Vansteenkistestraat, Goudvinkenstraat
Karrekietenerf

Projectnaam :

Renovatie gaswandketels Bredene

Aantal woningen:

22

Type :

Renovatie

Projectfase :

VOORLOPIG OPGELEVERD

Architect :

Eigen Beheer

Aannemer :

Equans

Bestelbedrag :

91.454,00 euro

Uitvoeringstermijn :

50 kalenderdagen

Voorlopige oplevering :

23/08/2023

Definitieve oplevering :

Project 2009/0174

Adres :

Goudvinkenstraat

Projectnaam :

GOUDVINKENSTRAAT

Aantal woningen :

5 woningen

Type :

Nieuwbouw

Projectfase :

IN UITVOERING

Architect :

Vanbecelaere en Hauspie

Aannemer :

Siemoens Bouwonderneming

Bestelbedrag :

1.008.935,33 euro

Aanvangsbevel :

9/01/2023

Uitvoeringstermijn :

300 kalenderdagen



6.2 Gistel

Project 2018/0272

Adres :	Ellestraat
Projectnaam :	BROUWERSHOVE
Aantal appartementen:	28 appartementen
Type :	Renovatie
Projectfase :	IN UITVOERING
Beschrijving projectfase :	Juridische procedure lopende inzake oplevering
Architect :	ARPRO
Aannemer :	PIC
Bestelbedrag :	773.053,33 euro
Aanvangsbevel :	7/09/2020
Uitvoeringstermijn :	210 kalenderdagen



Project 2012/0225

Adres :	Stationsstraat
Projectnaam :	RIJKSWACHTKAZERNE
Aantal appartementen :	10 appartementen
Type :	Renovatie
Projectfase :	IN UITVOERING
Architect :	ampe.trybou
Aannemer :	APK
Bestelbedrag :	1.489.519,32 euro
Aanvangsbevel :	22/02/2022
Uitvoeringstermijn :	400 kalenderdagen



Project 2012/0225

Adres : Rijkswachtplein
Projectnaam : CENTRUMPARKING - RIJKSWACHTPLEIN
Aantal woningen : 21 woningen waarvan 5 koopwoningen
Aantal appartementen : 5 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd
Uitvoeringsdossier bouw goedgekeurd door WiV op : 03/02/2022



Project 2018/0634

Adres : Eigen Haardstraat
Projectnaam : EIGEN HAARDSTRAAT
Aantal woningen : 99 woningen waarvan 18 koopwoningen
Aantal appartementen : 36 appartementen
Type: Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp bouw goedgekeurd door WiV op : 25/08/2020
WiV trekker infrastructuur – definitief voorontwerp op: 04/12/2020



Project 2017/0534

Adres :

Neerhofstraat

Projectnaam :

NEERHOFSTRAAT

Aantal appartementen :

20 appartementen

Type:

Vervangingsbouw

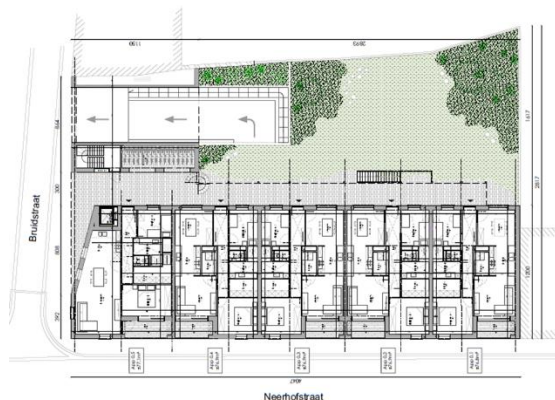
Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Sloop uitgevoerd 13/10/2022

Voorontwerp goedgekeurd door WiV op: 18/08/2023



6.3 Ichtegem

Woonsprong heeft nog geen opgeleverde of lopende projecten in Ichtegem. Woonsprong zal op een later moment de projecten overnemen die woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo in Ichtegem hebben (lopen). Daarnaast beschikken zowel Woonsprong als Vivendo over gronden te Akkerbeek. De ontwikkeling van deze gronden is afhankelijk van het RUP dat momenteel wordt opgemaakt.

6.4 Middelkerke

Project 2010/1205

Adres :

Zeelaan

Projectnaam :

LOMBARDSIJDE ZEELAAN

Aantal woningen :

40 woningen waarvan 12 koopwoningen

Aantal appartementen :

20 appartementen

Type :

Nieuwbouw

Projectfase :

IN UITVOERING

Architect :

Vanbecelaere en Hauspie

Aannemer :

Recon Bouw

Bestelbedrag :

10.708.280,15 euro

Aanvangsbevel :

24/04/2023

Uitvoeringstermijn :

660 kalenderdagen

Opmerking:

Dit project werd opgestart door woonmaatschappij Ijzer en Zee en wordt door hen opgevolgd. In de toekomst neemt Woonsprong dit project over. In 2023 sloot Woonsprong reeds aan op projectoverleg.





Project B98676AB

Adres :

Badenlaan

Projectnaam :

BADENLAAN

Projectfase :

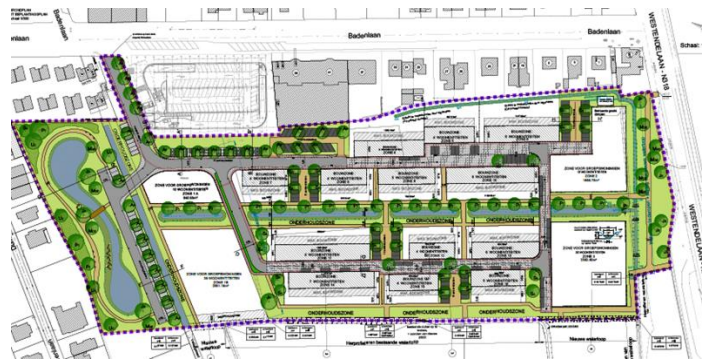
INFRASTRUCTUUR IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Voorontwerp infrastructuur goedgekeurd door WiV op :
09/03/2023

Opmerkingen :

Vergunning verkaveling vernietigd in 2022 - dossier hernomen
in 2023



Project 2018/0641

Adres :

Ettlingenstraat

Projectnaam :

ETTLINGENSTRAAT - RENOVATIE

Aantal woningen :

14 woningen

Type:

Totaalrenovatie

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Infrastructuurwerken gestart maar on hold wegens discussie
over de stabiliteit van de grond
Uitvoeringsdossier bouw goedgekeurd door WiV op :
24/01/2024



Project 2018/0641

Adres :

Ettlingenstraat

Projectnaam :

ETTLINGENSTRAAT - NIEUWBOUW

Aantal woningen :

35 woningen waarvan 10 koopwoningen

Aantal appartementen :

2 appartementen

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Sloop uitgevoerd 13/01/2023

Infrastructuurwerken gestart maar on hold wegens discussie over de stabiliteit van de grond

Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 10/01/2020



6.5 Oostende

Project 2000/0614

Adres :

Verstellestraat

Projectnaam :

MET ZICHT

Aantal woningen :

13 woningen

Type :

Nieuwbouw

Projectfase :

VOORLOPIG OPGELEVERD

Architect :

Bouckhout

Aannemer :

Damman

Bestelbedrag :

2.315.374,00 euro

Uitvoeringstermijn :

500 kalenderdagen

Voorlopige oplevering :

3/10/2023

Definitieve oplevering :



Project 2000/0614

Adres :

Verstellestraat

Projectnaam :

MET ZICHT 2.0

Aantal appartementen :

60 appartementen

Type :

Nieuwbouw en vervangingsbouw

Projectfase :

IN UITVOERING



Architect :	B-Architecten
Aannemer :	Everaert-Cooreman
Bestelbedrag :	6.629.456,71 euro
Aanvangsbevel :	1/11/2022
Uitvoeringstermijn :	840 kalenderdagen



Project 2013/0225

Adres :	Voorhavenlaan, Van Hembdenstraat
Projectnaam :	VOORHAVENLAAN - FASE 4
Aantal woningen :	3 woningen
Type :	Totaalrenovatie
Projectfase :	IN STUDIE
Projectfase beschrijving :	Schetsontwerp goedgekeurd door WiV op 23/10/2023

Project 2022/0150

Adres :	Poststraat, Aartshertoginnestraat
Projectnaam :	POSTSTRAAT - AARTSHERTOGINNENSTRAAT
Aantal appartementen :	64 appartementen
Type :	Vervangingsbouw
Projectfase :	DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect :	B2Ai
Aannemer :	Vuylsteke-Eiffage
Bestelbedrag :	9.205.253,10 euro
Uitvoeringstermijn :	1537 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	20/04/2022
Definitieve oplevering :	12/05/2023



Project 2022/0150

Adres : Schippersstraat
Projectnaam : RENOVATIE SCHIPPERSKWARTIER 1 - fase 2
Aantal appartementen : 67 appartementen
Type : Renovatie
Type renovatiewerken: Gevelrenovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : geen
Aannemer : PIC
Bestelbedrag : 227.538,83 euro
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 8/12/2023
Definitieve oplevering :

Project 2021/0644

Adres : Sint-Paulusstraat
Projectnaam : SINT-PAULUSSTRAAT - KAAISTRAAT - SINT
FRANCISCUSSTRAAT
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 04/03/2023



Project 2021/0452

Adres : Vrijhavenstraat
Projectnaam : FORTUINSTRAAT - VRIJHAVENSTRAAT
Aantal appartementen : 17 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 28/02/2023



Project 2018/0336

Adres : Kaïrostraat
Projectnaam : BOAREBREKER
Aantal appartementen : 70 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 14/06/2023



Project 2017/0204

Adres : Dokter Verhaeghestraat
Projectnaam : RAAMRENOVATIE WESTERKWARTIER - werf 07b
Aantal woningen: 6
Type : Renovatie
Type renovatiewerken: Vervangen houten ramen door PVC ramen met dubbel glas
Projectfase: VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Eigen beheer
Aannemer : Lesage
Bestelbedrag : 85.430,82 euro
Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 25/5/2023
Definitieve oplevering :

Project 2017/0204

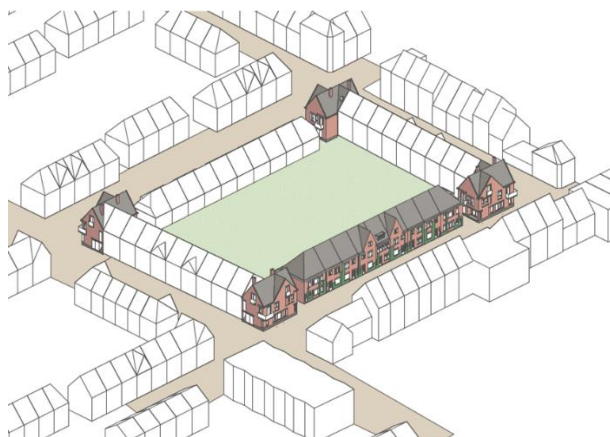
Adres : Broederlijkheidstraat - Spaarzaamheidstraat
Projectnaam : RAAMRENOVATIE WESTERKWARTIER - werf 08
Aantal woningen : 14 woningen
Type : Renovatie
Type renovatiewerken: Vervangen houten ramen door PVC met dubbel glas
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Eigen beheer
Aannemer : Lesage
Bestelbedrag : 177.063,85 euro
Uitvoeringstermijn : 174 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 11/10/2023
Definitieve oplevering :

Project 2014/0232

Adres : Verenigingstraat, Spaarzaamheidstraat
Projectnaam : WINDROOS
Aantal woningen : 9 woningen
Aantal appartementen : 12 appartementen
Type : Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : ampe.trybou



Aannemer : Six
 Bestelbedrag : 3.013.614,16 euro
 Uitvoeringstermijn : 460 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 27/04/2023
 Definitieve oplevering :



Project 2007/0492

Adres : Spaarzaamheidstraat
 Projectnaam : WINDKRACHT
 Aantal woningen : 16 woningen
 Aantal appartementen : 35 appartementen
 Type: Vervangingsbouw en totaalrenovatie
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : WiV trekker infrastructuur – definitief schetsontwerp op 01/04/2021
 Uitvoeringsdossier bouw goedgekeurd door WiV op 06/11/2023



Project 2012/0523

Adres :

Overvloedstraat, Schelpenstraat, Werkzaamheidstraat,
Gelijkheidstraat

Projectnaam :

DE GETIJDEN

Aantal appartementen :

65 appartementen

Type:

Vervangingsbouw en totaalrenovatie

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

WiV trekker infrastructuur – definitief schetsontwerp op
07/04/2021

Uitvoeringsdossier bouw in opmaak



Project 2022/0462

Adres :

Nieuwpoortsesteenweg

Projectnaam :

ZEEVLAM

Aantal appartementen :

6 appartementen

Type:

Vervangingsbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Schetsontwerp goedgekeurd door WiV op 11/01/2024



Project 2021/0493

Adres :

Nieuwpoortsesteenweg

Projectnaam :

NIEUWPOORTSESTEENWEG

Aantal appartementen :

24 appartementen

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 18/04/2023



Project 2018/0561

Adres : Lupinelaan
Projectnaam : LUPINELAAN
Aantal woningen : 2 woningen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Vansteenlandt - Declerq
Aannemer : Maes & Coucke
Bestelbedrag : 404.993,34 euro
Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 18/1/2023
Definitieve oplevering :



Project 2022/0426

Adres : Reuzenpad
Projectnaam : RENOVATIE REUZENPAD 3
Aantal woningen : 1 woningen
Type : Renovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : geen
Aannemer : divers - eigen beheer
Bestelbedrag : 29.560,59 euro
Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 29/06/2023
Definitieve oplevering :

Project 2012/0564

Adres : Oostendse Haardstraat
Projectnaam : OOSTENDSE HAARDSTRAAT
Aantal appartementen : 6 appartementen
Type: Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Schetsontwerp goedgekeurd door WiV op : 27/09/2021





Project 2022/0005

Adres : Havikstraat, Valkstraat, Vinkenstraat, Stormvogelstraat
 Projectnaam : ELEKTRICITEITSWERKEN STENE - werf 03 fase 1
 Aantal woningen : 15 woningen
 Type : Renovatie
 Type renovatiewerken: Elektriciteitswerken en keuring
 Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
 Architect : Eigen beheer
 Aannemer : Devetro BV
 Bestelbedrag : 46.588,85 euro
 Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 9/03/2023
 Definitieve oplevering :

Project 2022/0223

Adres : Divers (Nieuwe Stad + IKB , Achturenhuis , Mimosa
 Appartementen, Bredene, Vuurtorenwijk...)
 Projectnaam : RENOVATIE Elektriciteit + Keuring
 Aantal woningen: 505 woningen en appartementen
 Type : Renovatie
 Type renovatiewerken: Elektriciteitswerken en keuring
 Projectfase : IN UITVOERING
 Architect : Eigen Beheer
 Aannemer : Bals
 Bestelbedrag : 382.830,00 euro
 Aanvangsbevel : 24/04/2023
 Uitvoeringstermijn : 240 kalenderdagen

Project 2023/0199

Adres : Cardynplein, Guldensporenlaan, Voorhavenlaan,
 Vingerlingstraat
 Projectnaam : MODERNISATIE LIFTEN
 Aantal gebouwen: 8 gebouwen
 Type : Renovatie
 Projectfase : IN UITVOERING
 Architect : Eigen Beheer
 Aannemer : Orona
 Bestelbedrag : 419.850,00 euro
 Aanvangsbevel : 18/09/2023
 Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen



Project 2022/0209

Adres :

Lotuslaan , Schrijverspad , Binnenpad, Edelweislaan,
Stobloemlaan, Balselpad, Buitenpad, Elfenpad, Feeënpad,
Hengelpad Hoepelpad, Kegelpad, Ligusterlaan, Strobloemlaan
Teerlingpad, Winkelpad, Camelialaan

Projectnaam :

RENOVATIE MIMOSAWIJK

Aantal woningen:

257 woningen

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Infrastructuur in ontwerp: schetsontwerp verzonden naar WiV
op: 08/03/2023

Renovatie 29 woningen in ontwerp: voorontwerp ingediend bij
WiV

Renovatie 3 proefwoningen in ontwerp: voorontwerp
goedgekeurd door WiV op : 21/12/2022

Renovatie 225 woningen in ontwerp: voorontwerp ingediend bij
Wiv



Project 2018/0417

Adres :

Cardijnplein Guldensporenlaan E. Moysonplein

Projectnaam :

DE VERNIEUWDE STAD

Aantal appartementen :

500 appartementen

Type:

Vervangingsbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

WiV trekker infrastructuur – schetsontwerp in opmaak

Schetsontwerp bouw bezorgd aan WiV



Project 2014/0452

Adres :

Karel Goetghebeurstraat

Projectnaam :

KAREL GOETGHEBEURSTRAAT

Aantal appartementen :

63 appartementen

Type:

Nieuwbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Omgevingsvergunning afgekeurd. Nieuw ontwerp op te maken.



Project 2010/0920

Adres :

Zilverlaan

Projectnaam :

ZILVERLAAN

Aantal woningen :

49 woningen waarvan 49 koopwoningen

Aantal appartementen :

8 appartementen waarvan 8 koop appartementen

Type:

Nieuwbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Infrastructuur – fase 1 in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 9/11/2021

Infrastructuur – fase 2 in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 9/11/2021

Bouw in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 9/11/2021

Architect :

ampe.trybou

Opmerkingen :

inclusief gemeenschapsvoorziening - 11 woningen via CLT



Project 2012/0524

Adres : Havikstraat, Arendstraat, Kievietstraat, Stormvogelstraat,
Sperwerstraat, Spechtstraat, Meesstraat
Projectnaam : HET NIEUWE NEST
Aantal woningen : 37 woningen
Aantal appartementen : 92 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 30/04/2020



6.6 Oudenburg

Project 2009/0758

Adres : Doornhoek
Projectnaam : SCHOOLSTRAAT - DOORNHOEK
Aantal woningen : 6 woningen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect : ampe.trybou
Aannemer : Deruyck Bouw
Bestelbedrag : 1.038.640,92 euro
Uitvoeringstermijn : 400 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 27/10/2022
Definitieve oplevering : 23/11/2023



Project 2019/0176

Adres : Weststraat
Projectnaam : RENOVATIE MOLEN & MOLENAARSHUIS
Aantal woningen : 0 woningen
Type : Renovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : ampe.trybou



Aannemer : Monument
 Bestelbedrag : 1.152.563,58 euro
 Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 28/06/2023
 Definitieve oplevering :

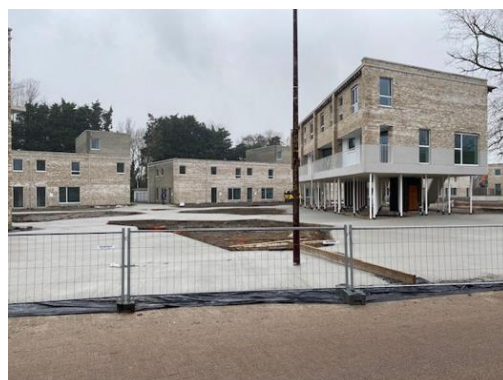
Project 2019/0176

Adres : Weststraat
 Projectnaam : MOLENSITE - FASE III
 Aantal woningen : 2 woningen
 Aantal appartementen : 4 appartementen
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd
 Uitvoeringsdossier ingediend bij WiV



Project 2017/0400

Adres : Pastoriestraat
 Projectnaam : PASTORIESTRAAT
 Aantal woningen : 24 woningen waarvan 7 koopwoningen
 Aantal appartementen : 15 appartementen
 Type : Nieuwbouw
 Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
 Projectfase beschrijving : Bouw uitgevoerd. Laatste fase infrastructuur in uitvoering
 Architect : ampe.trybou
 Aannemer : Damman
 Bestelbedrag : 6.177.949,98 euro
 Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 23/11/2023
 Definitieve oplevering :



Project 2017/0035

Adres : Verlotenweg
Projectnaam : VERVLOTENWEG
Aantal woningen : 30 woningen waarvan 8 koopwoningen
Aantal appartementen : 14 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd. Bouw in uitvoering.
Architect : Tussengoed
Aannemer : Recon Bouw
Bestelbedrag : 8.034.124,87 euro
Aanvangsbevel : 24/10/2023
Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen



Project 2017/0024

Adres : Dispad
Projectnaam : DISPAD
Aantal woningen : 9 woningen
Aantal appartementen : 6 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Bouw in uitvoering.
Architect : Tussengoed
Aannemer : APK
Bestelbedrag : 2.129.395,55 euro
Aanvangsbevel : 22/03/2021
Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
Opmerking: Infrastructuur aangelegd door WVI



Project 2017/0025

Adres : Wevershoek
Projectnaam : WEVERSHOEK - BLEKERIJSTRAAT - PARDOENSTRAAT
Aantal woningen : 10 woningen
Aantal appartementen : 10 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd. Bouw in uitvoering.
Architect : Tussengoed
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 2.919.077,50 euro
Aanvangsbevel : 10/01/2022
Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen



Project 2017/0518

Adres : Gaffelhoek
Projectnaam : GAFFELHOEK
Aantal woningen : 38 woningen waarvan 12 koopwoningen
Aantal appartementen : 22 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd. Bouw in uitvoering.
Architect : Groep3 architectuurburo
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 9.980.442,49 euro
Aanvangsbevel : 03/09/2023
Uitvoeringstermijn : 610 kalenderdagen



Project 2017/0026

Adres : Zuidstraat
Projectnaam : ZUIDSTRAAT
Aantal woningen : 48 woningen waarvan 10 koopwoningen
Aantal appartementen : 2 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd. Bouw in uitvoering.
Architect : ampe.trybou
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 10.756.935,24 euro
Aanvangsbevel : 9/01/2023
Uitvoeringstermijn : 580 kalenderdagen



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE I
Aantal appartementen : 15 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd
Bouw in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op 23/08/2021



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE II
Aantal woningen : 9 woningen waarvan 4 koopwoningen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Infrastructuur in ontwerp: schetsontwerp goedgekeurd door WiV op 17/12/2019
Bouw in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 23/08/2021

Project 2015/0216

Adres : Oude Brugseweg
Projectnaam : OUDE BRUGSEWEG
Aantal woningen : 58 woningen waarvan 18 koopwoningen
Aantal appartementen : 33 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Infrastructuur in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 06/12/2008
Bouw in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 12/07/2019

Opmerkingen : Omgevingsvergunning verleend. Bezwaar ingediend bij RVVB.



7. KLACHTEN

In 2023 werden 36 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet. Deze klachten gaan over Woonsprong en haar dienstverlening.

Ontvangen klachten	36
Ontvankelijke klachten	29
(Deels) gegronde klachten	23
(Deels) opgeloste klachten	36

De meeste klachten komen grotendeels toe via het klachtenformulier op de website en per e-mail. Daarnaast werden ook enkele klachten ontvangen via een aangetekende brief of per telefoon.

Website/e-mail	32
Aangetekende brief	3
Telefoon	1

De klachtenbeheerder van de dienst “Organisatie” volgt het behandelingstraject van alle klachten op en waakt er over dat elke klacht beantwoord en geregistreerd wordt. Inhoudelijk wordt de klacht steeds behandeld door de dossierverantwoordelijke en zijn teamverantwoordelijke.

In 2023 werd een duidelijke procedure uitgewerkt voor de klachtenbehandeling:

- De klacht komt bij de klachtenbeheerder ofwel rechtstreeks binnen via de website/e-mail (klachten@woonsprong.be) of wordt aan de klachtenbeheerder bezorgd door de medewerker van Woonsprong die ze ontvangt;
- De klager krijgt van de klachtenbeheerder onmiddellijk een ontvangstbevestiging;
- De klachtenbeheerder informeert zich bij de dossierverantwoordelijke en zijn teamverantwoordelijke;
- Als de klacht onmiddellijk beantwoord kan worden, bezorgt de klachtenbeheerder de klager een antwoord;
- Als de klacht verdere behandeling nodig heeft, wordt deze opgenomen door de dossierverantwoordelijke en zijn teamverantwoordelijke. In dit geval antwoorden zij aan de klager, tenzij anders afgesproken. Zij brengen de klachtenbeheerder op de hoogte van het antwoord;
- De klachtencoördinator registreert de klacht, de opvolging, sluit het klachtendossier af en rapporteert aan de raad van bestuur.

In de klachtenrapportage van Woonsprong valt op dat het fusieproces duidelijk een impact had op het klachtenaantal. Dat aantal ligt sinds 01/07/2023 relatief hoger dan in vergelijking met de klachtencijfers bij de voorgangers.

Zowel voor de medewerkers van de woonmaatschappij als voor de (kandidaat-)huurders was het fusieproces een aanpassing.

Die dienstverlening werd uitgebreid, nieuwe werkwijzes moesten uitgewerkt en eigen gemaakt worden, er waren nog verschillende softwareprogramma's naast elkaar in gebruik,... kortom, de integratie van de dienstverlening was nog volop lopende en het was soms moeilijk om één overzicht te hebben.

De klachten over herstellingen bleken grotendeels ontvankelijk en gegrond te zijn.



Ook naar aanleiding van deze klachten werd prioriteit gegeven aan de omschakeling naar één softwaresysteem voor de opvolging van herstellingswerken. Daarnaast werd op de website van WoonSprong een formulier opgemaakt om nodige herstellingswerken te melden. Het hoge aantal meldingen via deze weg toont aan dat veel huurders dit een laagdrempelig systeem vinden. Het formulier blijkt grotendeels ook ingevuld te worden door de huurder zelf, zonder de hulp van externe diensten.

Door het fusieproces verder te zetten, wil WoonSprong de dienstverlening verder verbeteren en het aantal klachten verminderen. Werkwijzen en opvolgingssoftware zullen verder op elkaar afgestemd en gefinetuned worden.



8. JAARREKENING

8.1 Herinvesteringsplicht

In 2023 werden sociale huurwoningen verkocht in Gistel (Brugse Baan en Mosselstraat) met een verkoopprijs van 439.000,00 EUR. In 2022 werd een sociale huurwoning verkocht in Oostende (Primulapad). De inkomsten uit deze verkopen zijn nog toe te wijzen aan herinvesteringen in het sociaal huurpatrimonium.

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting 2023	
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2022	272.000,00
<i>Opbouw herinvesteringsverplichting 2023</i>	<i>439.000,00</i>
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	711.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
<i>Besteding herinvesteringsverplichting 2023</i>	<i>0,00</i>
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	711.000,00

8.2 Jaarrekening

Toegevoegd in bijlage.

8.3 Verslag van de commissaris

Toegevoegd in bijlage.



xxxx-xxxxxxxx	0405260456	2023	EUR	23.0.4	m81-f	xx/xx/xxxx	49		VKT-inb 1
---------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	-----------

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Woonsprong**

Rechtsvorm : Besloten vennootschap

Adres : Seringenstraat

Nr : 21 A

Bus :

Postnummer : 8400

Gemeente : Oostende

Land : België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Oostende

Internetadres :

E-mailadres :

Ondernemingsnummer

0405.260.456

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

23-06-2023

Deze neerlegging betreft :



de JAARREKENING in

EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

25-11-2024



de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2023

tot

31-12-2023

het vorige boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2022

tot

31-12-2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 8, VKT-inb 11, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16

De afdruk is niet bedoeld om neergelegd te worden bij de Nationale Bank van België.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF
CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Dumarey Anthony

Plassendale 11
8460 Oudenburg
BELGIË

Van Quaethem Ben

Lindenhofstraat 16A
8470 Gistel
BELGIË

Van den Kerckhove Conny

Leffingestraat 120 0201
8400 Oostende
BELGIË

Van Moerkercke David

Mexicostraat 27
8480 Ichtegem
BELGIË

Gilliaert Dirk

Raphaël Van Huffelstraat 10
8430 Middelkerke
BELGIË

Vanhooren Jens

Paaphoek 43
8450 Bredene
BELGIË

Cobbaert Lieven

Kapelhoek 125/D
8480 Ichtegem
BELGIË

Inghelbreght Magda

Kapelstraat 47 0401
8450 Bredene
BELGIË

Waldmann Natacha

Nieuwpoortsesteenweg 791
8400 Oostende
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Caestecker Nathalie

Molenstraat 81
8450 Bredene
BELGIË

Defreyne Roland

Moerestraat 90
8470 Gistel
BELGIË

Vanhooren Romina

Ganzenstraat 1
8460 Oudenburg
BELGIË

Begin van het mandaat :	Einde van het mandaat :	Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
-------------------------	-------------------------	---

Landuyt Wim

Langestraat 173
8430 Middelkerke
BELGIË

Het college van bedrijfsrevisoren Hosten-Van Loocke

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
Walter Hosten Bedrijfsrevisor BV Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV (B01139)

0783703679
Kuipebosstraat 3
8880 Ledegem
BELGIË

Begin van het mandaat : 2023-07-01	Einde van het mandaat : 2024-11-25	Commissaris
------------------------------------	------------------------------------	-------------

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
Van Loocke Thierry (A01406)

Kuipebosstraat 3
8880 Ledegem
BELGIË

Walter Hosten Bedrijfsrevisor BV (B196)

0450010318
Cleyemeereweg 7
8432 Leffinge
BELGIË

Begin van het mandaat : 2023-07-01	Einde van het mandaat : 2024-11-25	Commissaris
------------------------------------	------------------------------------	-------------

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
Hosten Walter (A01441)

Cleyemeereweg 7
8432 Leffinge
BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>86.692,86</u>	
VASTE ACTIVA		21/28	<u>309.239.310,62</u>	<u>113.935.039,01</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	43.691,51	9.196,15
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	309.166.019,51	113.897.447,59
Terreinen en gebouwen		22	276.839.395,77	110.902.435,29
Installaties, machines en uitrusting		23	77.161,22	1.971,5
Meubilair en rollend materieel		24	248.106,3	81.361,14
Leasing en soortgelijke rechten		25	21.645,97	31.670,82
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	31.979.710,25	2.880.008,84
Financiële vaste activa	6.1.3	28	29.599,6	28.395,27
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>35.736.836,48</u>	<u>6.769.459,84</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	9.106.889,67	1.414.555,91
Voorraden		30/36	9.106.889,67	1.414.555,91
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	4.200.979,92	532.331,81
Handelsvorderingen		40	544.605,17	359.664,95
Overige vorderingen		41	3.656.374,75	172.666,86
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	20.638.988,04	4.314.434,46
Overlopende rekeningen		490/1	1.789.978,85	508.137,66
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>345.062.839,96</u>	<u>120.704.498,85</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng				
Beschikbaar		10/15	<u>67.755.232,29</u>	<u>27.269.644,63</u>
Onbeschikbaar		10/11	266.912,23	215.390,88
		110	266.912,23	196.640,88
		111	0	18.750
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12	213.651,6	
Reserves				
Onbeschikbare reserves		13	46.236.320,45	17.955.622,94
Statutair onbeschikbare reserves		130/1	38.166.855,37	17.151.155,93
Inkoop eigen aandelen		1311	36.963.285,81	17.151.155,93
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319	1.203.569,56	
Beschikbare reserves		132	8.069.465,08	804.467,01
		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-70.022,85	
Kapitaalsubsidies				
		15	21.108.370,86	9.098.630,81
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief				
		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		16	<u>6.093.951,55</u>	<u>936.298,97</u>
Belastingen		160/5	5.113.349,45	460.657
Grote herstellings- en onderhoudswerken		160		
Milieuverplichtingen		161		
Overige risico's en kosten		162	4.327.171,95	430.657
		163		
		164/5	786.177,5	30.000
Uitgestelde belastingen		168	980.602,1	475.641,97

N°	0405260456	VKT-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>271.213.656,12</u>	<u>92.498.555,25</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	250.235.863,72	86.788.685,35
Financiële schulden		170/4	247.980.155,23	85.983.379,41
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	247.980.155,23	85.983.379,41
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.255.708,49	805.305,94
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	18.750.173,42	5.229.928,77
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	10.207.675,54	2.939.190,79
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	4.049.825,17	715.285,11
Leveranciers		440/4	4.049.825,17	715.285,11
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	53,65	53,65
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	3.228.745,95	992.174,03
Belastingen		450/3	2.172.864,46	896.433,53
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	1.055.881,49	95.740,5
Overige schulden		47/48	1.263.873,11	583.225,19
Overlopende rekeningen		492/3	2.227.618,98	479.941,13
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	345.062.839,96	120.704.498,85

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	17.378.873,49	6.748.801,4
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	763.477,39	499.886,18
Omzet		70	25.736.538,66	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	13.012.033,62	
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62	6.493.776,68	2.130.130,82
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	8.509.051,66	3.298.605,93
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4	50.031,86	2.518,47
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8	736.317,74	-236.074
Andere bedrijfskosten		640/8	2.001.843,86	1.106.357,26
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649	-86.692,86	
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	14.321,87	30.220,42
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-339.777,32	417.042,5
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	3.482.656,93	977.346,67
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.482.656,93	977.346,67
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	3.120.126,98	966.428,43
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	4.954.204,74	1.956.491,55
Recurrente financiële kosten		65	4.954.204,74	1.956.491,55
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-1.811.325,13	-562.102,38
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	27.465,63	13.210,53
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	158,14	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-1.784.017,64	-548.891,85
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-1.784.017,64	-548.891,85

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)
 Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar
 Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen
 aan de inbreng
 aan de wettelijke reserve
 aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkost van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst
 Vergoeding van de inbreng
 Bestuurders of zaakvoerders
 Werknemers
 Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	-70.022,85	-534.774,9
(+)/(-)	(9905)	-1.784.017,64	-548.891,85
(+)/(-)	14P	1.713.994,79	14.116,95
	791/2		534.774,9
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-70.022,85	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa
- Overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Geboekt
- Teruggenomen
- Verworven van derden
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	20.379,25
8029	111.451,89	
8039	17.001,75	
(+)/(-) 8049		
8059	114.829,39	
8129P	XXXXXXXXXX	11.183,1
8079	6.258,75	
8089		
8099	69.966,4	
8109	16.270,37	
(+)/(-) 8119		
8129	71.137,88	
(21)	43.691,51	

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	165.189.883,64
8169	268.322.970,53	
8179	2.208.553,58	
(+)/(-) 8189	0	
8199	431.304.300,59	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229	213.651,6	
8239		
(+)/(-) 8249		
8259	213.651,6	
8329P	XXXXXXXXXX	51.292.436,05
8279	8.502.792,91	
8289		
8299	64.792.293,77	
8309	2.235.590,05	
(+)/(-) 8319		
8329	122.351.932,68	
(22/27)	309.166.019,51	

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	28.395,27
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386	1.204,33	
8395	29.599,6	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	29.599,6	

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

- Financiële schulden
 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

- Financiële schulden
 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
 - Belastingen
 - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
(42)	10.207.675,54
8912	40.906.363,94
8913	209.329.499,78
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

RESULTATEN

PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend
of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	79,8	31,2
76	763.477,39	499.886,18
(76A)	763.477,39	499.886,18
(76B)		
66	14.321,87	30.220,42
(66A)	14.321,87	30.220,42
(66B)		
6502		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF
UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

College commissarissen Hosten-Van Loocke: mandaat
Commissaris Hosten: fusieverslag
Commissaris Van Loocke: fusieverslag

Boekjaar
35.025
7.000
3.500

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

Nota goedgekeurd door de Raad van Bestuur

De waarderingsregels worden vastgelegd in overeenstemming met de bepalingen van titel II KB 19/12/2003 (en hoofdstuk II van titel I van Boek II van het KB 30/04/2001) m.b.t. de jaarrekening van de onderneming, alsook het MB van 29/10/2010 Bijlage 1 betreffende de nadere invulling van de regels inzake de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels.

De waarderingsregels hebben als doel een boekhoudkundige reglement voor waardering op te stellen eigen aan de sociale huisvestingsmaatschappij (waarbij de gebruikelijke criteria gerespecteerd blijven) en dit op een eenvormige wijze over de verschillende dienstjaren. De waarderingsregels hebben in het bijzonder betrekking op de volgende aspecten: samenstelling en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen alsook voorzieningen voor risico's en kosten.

De waarderingsregels toepasselijk bij het opstellen van de jaarrekening van de onderneming werden door de Raad van Bestuur in haar vergadering van 21/10/2024 goedgekeurd.

Wijzigingen aan de bestaande waarderingsregels, zullen specifiek behandeld worden binnen de Raad van Bestuur.

OPRICHTINGSKOSTEN

Kosten van reorganisatie worden geactiveerd en afgeschreven op 5 jaar van zodra de reorganisatie voltooid is.

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa wordt afgeschreven over 5 jaar.

MATERIELE VASTE ACTIVA

De terreinen en gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van:

- 1 de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of inbrengwaarde;
- 2 de externe en de interne bij de aankoop komende kosten;
- 3 in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, voor zover deze betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.



Toezichtkosten voorkomend onder 2 worden op forfaitaire wijze bepaald: 1,5 % van de aankoopprijs excl. btw.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat opgenomen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend voor:

TERREINEN EN GEBOUWEN (22)

De verhuurde woningen over 66 jaar, op basis van de 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%. De in reeksen gebouwde garages, de ondergrondse parkings en bergplaatsen over 66 jaar op basis van 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%.

Vanaf 1966 wordt als grondwaarde de reële kostprijs van de grond genomen.

Indien er op 31 december 2010 onroerende goederen of werken in onroerende staat afgeschreven worden op basis van een progressief afschrijvingsritme (gebouwen en garages voor 1997), wordt de resterende boekwaarde van deze goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven.

De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties welke als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in 2011 of een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van drieëndertig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid.

Een integrale renovatie is een renovatie of omvorming van een woning waarbij het niveau van wooncomfort door vernieuwing van de woninguitrusting in die mate verbeterd wordt, dat ze geschikt is om gedurende een nieuwe investeringscyclus van 33 jaar gebruikt te worden voor de huisvesting van bewoners.

Voor boekjaar 2021 werden de afschrijvingstermijnen gewijzigd cfr Ministerieel Besluit als volgt:

De afschrijvingstermijn van projecten die nu op 33 jaar worden afgeschreven, wordt verlengd naar 50 jaar.

Voor projecten die in de periode 2011-2020 een eerste maal werden afgeschreven, wijziging als volgt: de resterende, niet-afgeschreven, boekwaarde wordt afgeschreven op 50 jaar, min het aantal jaren dat al is afgeschreven in de periode 2011-2020.

Voor andere, individuele renovaties worden volgende waarderingsregels gehanteerd:

1 renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar:

- a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
- b. vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen;
- c. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
- d. vernieuwen van vloerbekleding;
- e. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
- f. vernieuwing van sanitaire uitrusting;
- g. plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement;

2 renovaties afschrijfbaar over 33 jaar:

- a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming;



- b. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
- c. vernieuwen van dakbedekking;
- d. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;
- e. Vernieuwen van liftinstallaties

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden.

Voor gebouwen waarvan de eerste afschrijving geboekt is in 2010 of een vorig boekjaar wordt de afschrijvingsduur behouden:

- De gebouwen voor 1997 worden afgeschreven in 66 jaar. (progressief tot 31/12/2010, daarna wordt het saldo lineair afgeschreven over de resterende looptijd)
- De woningen en garages vanaf 1997 worden afgeschreven in 50 jaar, niet afschrijfbaar is de waarde van de grond.
- Het keukenmeubilair wordt afgeschreven in 30 jaar.
- De renovaties vanaf 1996 worden afgeschreven in 30 jaar.
- De administratieve gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar.
- De commerciële gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar.
- De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven in 30 jaar.
- De liften worden afgeschreven in 30 jaar.
- De badkamers worden afgeschreven in 30 jaar.
- De vloeren worden afgeschreven in 30 jaar.
- De woonuitrustingen (watervverwarmers e.a.) worden afgeschreven in 10 jaar.
- De condensatieketels worden afgeschreven in 10 jaar.

De afschrijvingen beginnen te lopen vanaf het moment dat het actief voorlopig werd opgeleverd.

Voor woningen die online verkocht worden geldt de datum van toewijs als datum van effectieve verkoop.

MATERIELE VASTE ACTIVA (23-24)

- Werkplaatsmachines en materieel worden afgeschreven over 5 jaar.
- Het meubilair en kantoormateriaal worden afgeschreven in 10 jaar.
- Het rollend materiaal en kantoormachines worden afgeschreven in 5 jaar, behoudens ex leasing: deze voertuigen worden afgeschreven over 2 jaar.
- Het informaticamateriaal wordt afgeschreven in 3 jaar.
- Rollend materieel in leasing wordt afgeschreven over 5 jaar

VOORRADEN

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde volgens de FIFO-methode.

De onroerende goederen bestemd voor verkoop worden opgenomen tegen kostprijs. Het resultaat van verkoop wordt erkend op moment van de notariële akte van verkoop.

VORDERINGEN

Vanaf boekjaar 2011 worden alle openstaande vorderingen van vertrokken huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn beschouwd als een dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt van 100% van de nominale waarde van deze vorderingen.

Op de huurachterstallen, van zittende huurders, van meer dan € 1.000,00 wordt bovenop de reeds bestaande voorziening 10% afgeboekt.

Waardevermindering op diverse vorderingen 20%.



Voor het afgelopen boekjaar werden waardeverminderingen aangelegd voor alle vertrokken huurders ten belope van 100. Voor volgend boekjaar wordt geëvalueerd of bijsturing nodig is.

KAPITAALSUBSIDIES

Het bedrag van de kapitaalsubsidies toegekend of uitbetaald door openbare besturen of instellingen, worden voor het volle bedrag op het passief opgenomen. De subsidies worden in resultaat genomen a rato de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop zij betrekking hebben.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken worden bepaald op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds – en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

Alle vennootschappen die bij de fusie betrokken waren hanteerden een eigen planning. Deze individuele planning werd gehandhaafd en zal voor volgend boekjaar geuniformiseerd worden.

Voorzieningen voor hangende geschillen en andere risico's worden individueel geëvalueerd en ingeschat met inachtnaam van de noodzakelijke voorzichtigheid.

Andere voorzieningen blijven gehandhaafd totdat er accurate inschattingen gemaakt kunnen worden op basis van historische data.

SCHULDEN

Schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 08/11/2024

Sara Casteur

Natacha Waldmann

Directeur

Voorzitter



ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochter s	Jaarrekening per	Muntco de	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				(+) of (-) (in eenheden)	
Aster 0757526547 Coöperatieve vennootschap Emiel Vloorsstraat 13 2020 Antwerpen-2020 BELGIË	D-aandelen	9	0,19		2023-12-31	EUR	5.697.607	-506.607
	(1.000 euro)	1	2,5					
	A-aandelen	140.130	0,78					
	(1.000 euro)							
	B-aandelen (0,1 euro)							

LIJST VAN ONDERNEMINGEN WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP ONBEPERKT AANSPRAKELIJK IS IN HAAR HOEDANIGHEID VAN ONBEPERKT AANSPRAKELIJK VENNOOT OF LID

De jaarrekening van elk van de ondernemingen waarvoor de vennootschap onbepert aansprakelijk is, wordt bij de voorliggende jaarrekening gevoegd en samen hiermee openbaar gemaakt, tenzij in de tweede kolom de reden wordt vermeld waarom dit niet het geval is; deze vermelding gebeurt door te verwijzen naar de van toepassing zijnde code (A, B of D) die hieronder wordt gedefinieerd.

- De jaarrekening van de vermelde onderneming:
- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
 - B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 16 van de richtlijn (EU) 2017/1132;
 - D. betreft een maatschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Eventuele code

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN TE VERMELDEN
INLICHTINGEN

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN (POSTEN 45
EN 178/9 VAN DE PASSIVA)

Vervallen belastingschulden

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE
OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN

Codes	Boekjaar
9072	
9076	
9078	<u>3.120.126,98</u>

JAARVERSLAG

JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING PER 31/12/2023

Hieronder vindt u het jaarverslag van het boekjaar afgesloten op 31/12/2023. De volgende onderdelen zijn van toepassing:

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

VERZOEKEN TOT UITTREDING

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

VOORUITZICHTEN

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

FINANCIELE INSTRUMENTEN

BIJKANTOREN

STRIJDIG BELANG

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGEOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

De raad van bestuur heeft een diverse samenstelling met de bedoeling om de werking van de woonmaatschappij kritisch te benaderen vanuit verschillende perspectieven. De leden zijn voorgedragen door de gemeenten, maar er is ook een lid voorgedragen door de private aandeelhouders en een lid voorgedragen door de huurders van Woonsprong.

Zoals uit voorgaand hoofdstuk ook blijkt, heeft Woonsprong haar missie en visie duidelijk uitgeschreven en vertaald in concrete strategische en operationele doelstellingen. Dit kader is mede gebaseerd op het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. De wettelijke opdracht en het naleven van de erkenningsvoorwaarden zijn er dus in verweven.

Een auditcomité is vanaf 1 januari 2025 verplicht voor woonmaatschappijen met een patrimonium vanaf 5.000 woningen. Dit is nog niet het geval voor Woonsprong, maar zij heeft wel de bedoeling om een auditcomité op te richten. Dit gebeurde nog niet in 2023.

VERRICHTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelden. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie (organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Alle operationele en strategische doelstellingen zijn in het document opgenomen. Dat geldt ook voor onze missie en visie. De activiteiten en cijfers errond worden ook beschreven onder de thematische hoofdstukken.

VERZOEKEN TOT UITTREDING

Er zijn tijdens het boekjaar 15 private aandeelhouders uitgetreden, alle houders van gewone aandelen. Zij hebben hun volstort gedeelte in het kapitaal terugbetaald gekregen.

Er werd één aanvraag tot uittreding ontvangen waar niet op ingegaan kon worden wegens laattijdige aanvraag.

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

De vennootschap heeft volgende deelnames in andere vennootschappen:

- CV ASTER: 3 A-aandelen t.b.v. 1.000,00 EUR;
- CV Poolstok: 9 B-aandelen t.b.v. 24,79 EUR per aandeel;
- Creat CV: 5 aandelen van 1.000,00 EUR per aandeel, waarvan 1.250,00 EUR werd volstort.

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

Niet van toepassing.

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Geen andere rubrieken te vermelden.

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

Voor de vergelijkbaarheid van de cijfers wordt uitgegaan van een (niet-geauditeerde) consolidatie van het boekjaar 2022 van de 5 woonactoren.

ACTIEF

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De netto boekwaarde van de totale materiële vaste activa bedraagt per einde boekjaar 309.166.020 EUR, tegenover 297.836.885 EUR vorig boekjaar,

Deze rubriek bestaat uit de volgende componenten:

- ◆ Terreinen en gebouwen
- ◆ Installaties, machines en uitrusting
- ◆ Meubilair en rollend materieel
- ◆ Leasing en soortgelijke rechten
- ◆ Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Terreinen en gebouwen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 276.839.396 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 15.802.247 EUR en betreffen vooral de nieuwbouw Met Zicht, Windroos, Groenzicht, Wielewalenstraat en Doornhoek. Naast de hiervoor vermelde projecten zijn er ook enkele renovaties mee geactiveerd. De gebouwen worden afgeschreven ten bedrage van 8.786.624 EUR en er werd voor 2.180.723 EUR buiten gebruik gesteld.

De buitengebruikstellingen bevatten de verkoop van 7 oude woningen en 2 handelspanen enerzijds en anderzijds de uitboeking van zeer oude activa die niet meer in de onderneming aanwezig bleken.

Installaties, machines en uitrusting:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 77.161 EUR.

In de loop van het boekjaar werden machines aangekocht voor 4.694 EUR.

Deze worden afgeschreven ten bedragen van 16.176 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Meubilair en rollend materieel:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 248.106 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 109.470 EUR en betreffen de aankoop van meubilair, een bestelwagen en informaticamateriaal.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 70.538 EUR a rato van 10% per jaar voor het meubilair, 20.00 % per jaar voor het rollend materieel en 33,33% per jaar voor het informaticamaterieel.

Leasing:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 21.646 EUR.

De aankoopoptie van een bestelwagen werd gelicht voor een bedrag van 2.980 EUR .

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 13.005 EUR a rato van 20.00 % per jaar (50% voor de tweedehands bestelwagen ex-leasing).

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 31.979.710 EUR. Er werd voor 19.251.028 EUR geïnvesteerd in 2023 , dit vooral in nieuwbouwprojecten.

Er werd dit jaar 15.802.247 EUR overgeboekt van vast actief in aanbouw naar gebouwen , dit door de oplevering van de projecten hierboven vermeld onder Terreinen en gebouwen.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De netto boekwaarde van de totale voorraden en bestellingen in uitvoering bedraagt per einde boekjaar 9.106.890 EUR, tegenover 9.599.824 EUR vorig jaar.

Dit bedrag bestaat quasi integraal uit de voorraad sociale kavels en de geactiveerde bouwkosten van sociale woningen in aanbouw, alle bestemd voor de verkoop.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de totale vorderingen op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 4.200.980 EUR, tegenover 4.586.502 EUR vorig jaar.

Deze rubriek bevat:

- ◆ Handelsvorderingen
- ◆ Overige vorderingen

Handelsvorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 544.605 EUR ten opzichte van 662.694 EUR vorig boekjaar.

De daling is hoofdzakelijk te verklaren door een waardevermindering op dubieuze debiteuren te boeken ten belope van 50.032 EUR.

Overige vorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 3.656.375 EUR ten opzichte van 3.923.808 EUR vorig boekjaar.

De daling hier kan verklaard worden door de daling van subsidies, alsook door een effectieve inning van te innen opbrengsten van vorig jaar.

LIQUIDE MIDDELEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN

Liquide middelen:

De netto boekwaarde van de liquide middelen bedraagt per einde boekjaar 20.638.988 EUR, tegenover 23.307.143 EUR vorig boekjaar.

Overlopende rekeningen:

De netto boekwaarde van de overlopende rekeningen op het actief van de balans bedraagt per einde boekjaar 1.789.979 EUR, tegenover 1.589.086 EUR vorig boekjaar.

PASSIEF

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

Het kapitaal van Woonspiong bedraagt op het einde van het boekjaar 445.275 EUR, vertegenwoordigd door 17.811 aandelen, waarvan 178.363 EUR nog niet volstort.

Er zijn tevens 77 overleden aandeelhouders opgenomen op de aandeelhouderslijst (in afwachting van aktes van erfopvolging) en 15 aandeelhouders namen ontslag in 2023.

KAPITAALSUBSIDIES

De netto boekwaarde van de kapitaalsubsidies per einde boekjaar bedraagt 21.108.371 EUR, tegenover 20.920.005 EUR vorig boekjaar.

De mutatie van deze rubriek is het gevolg van enkele nieuwe kapitaalsubsidies en een opname in de opbrengsten.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De netto boekwaarde van de voorzieningen en risico's en kosten bedraagt per einde boekjaar 5.113.349 EUR, tegenover 4.377.033 EUR vorig boekjaar.

Grote herstellings- en onderhoudswerken:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 4.327.172 EUR, tegenover 4.240.855 EUR vorig boekjaar. De voorziening werd meer specifiek aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken.

De mutatie ten opzichte van het vorig boekjaar ten bedrage van 86.317 EUR is het gevolg van een toevoeging ten bedrage van 304.929 EUR enerzijds en een afboeking ten bedrage van 218.612 EUR anderzijds.

Overige risico's en kosten:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 786.178 EUR, tegenover 136.178 EUR vorig boekjaar.

De stijging van deze voorzieningspost is te verklaren door een herevaluatie na de fusie van de diverse risico's en kosten die de vennootschap kan ondervinden. Voorzieningen worden aangelegd voor hangende geschillen en oninbare schade veroorzaakt door vertrokken huurders.

Uitgestelde belastingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 980.602 EUR, tegenover 1.109.755 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar bedraagt per einde boekjaar 250.235.864 EUR, tegenover 249.475.751 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 18.750.173 EUR, tegenover 18.367.415 EUR vorig boekjaar.

Deze rubriek bevat de volgende componenten:

- ◆ Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
- ◆ Financiële schulden: kredietinstellingen
- ◆ Financiële schulden: overige leningen
- ◆ Handelsschulden
- ◆ Schulden m.b.t. belastingen
- ◆ Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten
- ◆ Vooruitbetalingen
- ◆ Overige schulden

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen bedraagt 10.207.676 EUR.

Financiële schulden – Kredietinstellingen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.

Financiële schulden - Overige leningen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.

Handelsschulden

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 4.049.825 EUR, tegenover 4.591.844 EUR vorig boekjaar.

Schulden met betrekking tot belastingen

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 2.172.864 EUR. Deze post is hoofdzakelijk opgebouwd uit BTW (129.495 EUR), onroerende voorheffing (1.873.091 EUR) en bedrijfsvoorheffing (167.556 EUR)

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

De netto boekwaarde van de schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten bedraagt per einde boekjaar 1.055.881 EUR en bestaat grotendeels uit de voorziening vakantiegeld (648.230 EUR), en te betalen RSZ (407.453 EUR)

Vooruitbetalingen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 54 EUR.

Overige schulden

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 1.263.873 tegenover een saldo per eind vorig boekjaar van 1.150.975 EUR. Het grootste gedeelte van deze rubriek betreft vooruitbetalingen en ontvangen gelden van huurders en kopers.

OVERLOPENDE REKENINGEN

De netto boekwaarde van de overlopende passiefrekeningen bedraagt per einde boekjaar 2.227.619 EUR. Deze wordt vertegenwoordigd door toe te rekenen kosten ten bedrage van 1.451.715 EUR en over te dragen opbrengsten ten bedrage van 698.557 EUR. Het saldo betreft kleinere zaken die in 2024 opgelost worden.

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSRESULTATEN

De omzet bedraagt 25.736.539 EUR, tegenover 22.660.786 EUR vorig boekjaar. Dit is een toename met 14%. Aanwijsbare factoren voor deze stijging betreffen de verkopen van sociale koopwoningen (2.989.034 EUR), alsook de huurgelden die aanzienlijk gestegen zijn.

De andere bedrijfsopbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.524.907 EUR en omvatten voornamelijk bedrijfssubsidies, recuperatie van kosten en diverse bedrijfsopbrengsten.

De uitgaven voor diensten en diverse goederen bedragen 10.778.994 EUR. Hierbij dient te worden aangestipt dat de werking van 2 vroegere SVK's opgenomen werden. Hierdoor worden de betaalde huurgelden en aanverwante kosten in algemene kost genomen. Deze bedragen per einde boekjaar 4.417.757 EUR.

De bezoldigingen en sociale lasten bedragen 6.493.777 EUR, tegenover 5.473.047 EUR vorig boekjaar .

De stijging in de bedrijfskosten komt vooral door volgende posten :

- ◆ Stijging onderhoud en herstel patrimonium : er is nog steeds een inhaalbeweging na de coronajaren, stijgende aannemerskosten door prijsstijging materialen en lonen.
- ◆ Stijging kosten personeel: door de aanhoudende indexaanpassingen van vorig jaar (sinds dit boekjaar voor 12 maanden in resultaat) alsook door de fusie en harmonisatie van het personeelsstatuut (die volgen de stijging van de Vlaamse barema's voor sommige personeelsgroepen) zijn de personeelskosten gestegen.
- ◆ Stijging energiekosten
- ◆ Stijging aanwervingskost personeel
- ◆ Stijging studie – expertise kosten
- ◆ Uitbetaling van enkele opzegvergoedingen tijdens het boekjaar

De afschrijvingen onder de bedrijfskosten zijn verdeeld over de immateriële vaste activa, 6.259 EUR en de materiële vaste activa, 8.502.793 EUR.

De waardeverminderingen betreffen 50.032 EUR over de handelsvorderingen. Ook werden voorzieningen opgetrokken voor een netto-bedrag van 736.318 EUR.

De andere bedrijfskosten (1.915.151 EUR) betreffen: bedrijfsbelastingen (onroerende voorheffing, verkeersbelasting, provinciale belasting) en diverse bedrijfskosten.

FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële opbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.482.657 EUR en omvatten voornamelijk intrestsubsidies FS3 2.603.740 EUR, kapitaalsubsidies 516.386 EUR. De kosten van schulden bedragen dit boekjaar 4.954.081 EUR.

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Er zijn dit boekjaar niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van 763.477 EUR, dit is door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 6 woningen.

Het verlies van het boekjaar bedraagt per einde boekjaar 2.307.824 EUR tegenover 1.076.810 EUR winst vorig boekjaar.

RESULTAATVERWERKING

Het verlies van het boekjaar bedraagt 1.784.018 EUR, deze zal overgeboekt worden naar het overgedragen resultaat.

BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE ONDERNEMING GECONFRONTEERD WORDT.

De onderneming wordt niet geconfronteerd met specifieke onzekerheden, maar is wel in sterke mate afhankelijk van de overheidsreglementering inzake sociale en fiscale wetgeving dewelke de financiële resultaten sterk kunnen beïnvloeden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

WERKZAAMHEDEN VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap heeft geen eigen aandelen verkregen.

FINANCIELE INSTRUMENTEN

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

BIJKANTOREN

De vennootschap beschikt over volgende bijkantoren:

- Lijndraaiersstraat 13, 8400 Oostende
- Seringenstraat 2, 8400 Oostende
- Sint-Jans-Gasthuisstraat 35A, 8470 Gistel

STRIJDIG BELANG

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict.

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

De vennootschap heeft tijdens het afgelopen boekjaar 2023 een verlies geleden en rapporteert als gevolg hiervan een verlies op de balans.

De raad van bestuur heeft de waarderingsregels gehandhaafd en ziet geen reden om af te stappen van de waardering in continuïteit.

Eenzijds werd het afgelopen boekjaar gekenmerkt door een sterke stijging in de personeelskosten als gevolg van diverse index aanpassingen en de harmonisering naar aanleiding van de fusie.

Anderzijds liepen de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten zwaar terug. Bovendien werden bijkomende voorzieningen aangelegd, zowel voor dubieuze debiteuren maar vooral voor risico's en kosten voor een totaal bedrag van 786.350 EUR.

Gelet op het feit dat de cash flow weliswaar gedaald is, maar toch nog hoog genoeg is (7.511.384 EUR) en mede door de sterkte van het eigen vermogen stelt de Raad van Bestuur voor de waarderingsregels in continuïteit te handhaven.

VERSLAG COMMISSARIS:

Het verslag wordt hierna toegevoegd

Vastleggen van de waarderingsregels inzake toewijzing aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 8/11/2024
In voege op de cijfers van 2023

1. DOEL

Deze procedure heeft tot doel de waarderingsregels vast te leggen om de diverse kosten toe te wijzen aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij. WoonSprong heeft volgende activiteiten: Huren – Kopen – Lenen – Doorverhuren.

2. WETGEVING

- Boekhoud-MB van 25/8/2022
- Art. 4.160/8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de subsidie voor de sociale doorverhuuringsactiviteit besteed kan worden aan de volgende kostensoorten:
 - Personeelskosten
 - Kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand
 - Waardeverminderingen omdat huurvorderingen oninbaar worden
 - Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen), beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe

3. TOEPASSING

Huren

Er worden specifieke verdeelsleutels toegekend voor de activiteiten kopen – lenen en doorverhuren. De overige kosten worden dan toegewezen aan de huuractiviteit.

Kopen en Lenen

De jaarrekeningrapportering aan Wonen in Vlaanderen voorziet dat alle kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij.

In de basis zullen zoveel als mogelijk kosten en opbrengsten rechtstreeks worden toegewezen op basis van daartoe voorziene rekeningen binnen het rekeningstelsel. Voor de kosten en opbrengsten waar geen specifiek rekeningnummer voor is, maar die wel toewijsbaar zijn, zullen ook deze rechtstreeks worden toegewezen. Voor andere algemene onkosten zal een verdeelsleutel worden bepaald op basis van de tijdsbesteding aan kopen en lenen.

Doorverhuuractiviteit

Voor de werking rond doorverhuuractiviteiten ontvangt WoonSprong jaarlijks een subsidie van Wonen in Vlaanderen. Enkel de kosten verbonden aan de doorverhuuractiviteit komen in aanmerking voor deze subsidie. Indien de gemaakte kosten onvoldoende worden aangetoond, zal een terugbetaling van de subsidie worden gevraagd.

De besteding en kostensoorten dienen boekhoudkundig toegekend en traceerbaar te zijn. Hiervoor dienen 'waarderingsregels' opgesteld te worden voor de toewijzing van de

werkings-en onderhoudskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij. Hoe dit moet gebeuren, werd toegelicht in de nieuwsflash 20/12/2023 – aanvullende informatie over de toepassing van het boekhoud-MB voor woonmaatschappijen.

De jaarrekeningsrapportering aan Wonen in Vlaanderen, waar de kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten, zal gebruikt worden om de gemaakte kosten te verantwoorden.

De Raad van Bestuur dient de waarderingsregels goed te keuren voorafgaand aan de start van het boekingsjaar. Gezien de bijzondere situatie wordt voor 2023 en 2024 uitstel gegeven.

4. WERKWIJZE

Kopen en lenen

	KOSTEN/OPBRENGSTEN	VERDEELSLEUTEL	REKENINGNRS
1	Personeelskosten		
	Rechtstreekse toewijzing	Effectieve personeelskosten	620 – 621 – 622 – 623 - 624
	Overheadkosten	% VTE kopen en lenen	
2	Werkingskosten		
	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene kostenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
	Niet-rechtstreekse toewijzing	%VTE kopen en lenen	Andere algemene kostenrekeningen
3	Afschrijvingskosten		
	Alle afschrijvingen die geen betrekking hebben huurwoningen	% VTE kopen en lenen	63-rekening
4	Opbrengsten		
	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene opbrengstenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
	Niet-rechtstreekse toewijzing	% VTE kopen en lenen	Andere algemene opbrengstenrekeningen

Doorverhuring

	KOSTEN	VERDEELSLEUTEL
1	Personeelskosten	
	Rechtstreeks toewijsbaar	Effectieve personeelskosten

		Tijdsbesteding pro-rata VTE niet-éénduidig toewijsbaar
	Niet-rechtstreeks toewijsbaar	Nvt voor 2023
2	<i>Kosten verbonden aan frictieleegstand</i>	
	Frictie	Effectieve kosten uit boekhouding
3	<i>Waardeverminderingen</i>	
	Oninbare huurinkomsten	Effectieve kosten uit boekhouding
4	<i>Werkingskosten (incl afschrijvingen)</i>	
	Rechtstreeks toewijsbare (incl afschrijvingen)	Effectieve kosten uit de boekhouding
	Niet éénduidig verbonden kosten (incl afschrijvingen)	% op basis van aantal woningen doorverhuuractiviteit tov aantal woningen op 1/11/X-1

5. VERDEELSLEUTEL 2023

Voor 2023 werd vertrokken van de effectieve personeelsbezetting van de 5 individuele actoren net voor het moment van de fusie, zijnde 30/06/2024. De personeelsinzet is voor zo goed als volledig 2023 op dezelfde basis verder gezet.

Het MB bepaalt dat niet-rechtstreeks toewijsbare personeelskosten voor de doorverhuuractiviteit, zoals overheadkosten dienen verdeeld te worden op basis van het aantal woningen die worden doorverhuurd tov het totaal aantal woningen. Dit stelt zich niet in 2023 aangezien de effectieve bezetting van de aparte actoren als basis dient en dus alle personeelskosten rechtstreeks toewijsbaar zijn.

Voor 2023 worden de rechtstreeks toewijsbare personeelskosten aldus bepaald op basis van de werkelijke kosten van de VTE van de 5 individuele actoren.

De verhouding doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 31/12/2023.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
79,63	52,32	1,88	1,63	23,8
100%	66%	2%	2%	30%

Totaal aantal woningen 31/12/2023	4610
Aantal ingehuurde woningen	619
Verhouding	0,1343

6. BIJLAGE

Detail aantal VTE 2023

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

33901

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar					
Gemiddeld aantal werknemers	100	59	23,7	73,7	31,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	67.098	18.535	85.633	44.296
Personeelskosten	102	3.177.518	634.080	3.811.598	2.130.131

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

- Mannen
- lager onderwijs
- secundair onderwijs
- hoger niet-universitair onderwijs
- universitair onderwijs
- Vrouwen
- lager onderwijs
- secundair onderwijs
- hoger niet-universitair onderwijs
- universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	63	23	79,8
110	62	23	78,8
111	1		1
112			
113			
120	30	6	34,7
1200	2		2
1201	26	6	30,7
1202	1		1
1203	1		1
121	33	17	45,1
1210	5	3	7,4
1211	24	13	32,9
1212	2	1	2,8
1213	2		2
130	1		1
134	52	14	62,5
132	10	9	16,3
133			

TABEL VAN HET PERSONEELsverloop TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	46	27	61,6
305	8	14	13,8

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

**Totaal van de minder formele en informele voortgezette
beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	7	5811	12
5802	74	5812	144
5803	5.241,46	5813	8.181,1
58031	5.241,46	58131	8.181,1
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Remuneratieverslag 2023**De Gelukkige Haard**

01/01/2023 - 30/06/2023

Ampe Henk	8.498,30
Ampe Lies	3.999,20
Caestecker Dirk	1.999,60
Caestecker Nathalie	1.999,60
Defloor Marc	3.999,20
Depuis Valerie	1.499,70
Dewulf Marie Christine	1.749,65
Govaert Dieter	4.249,15
Hollevoet Rudy	1.999,60
Van Den Kerchove Conny	749,85
Totaal	30.743,85

De Oostendse Haard

01/01/2023 - 30/06/2023

Cornelis Kristof	1.066,60
Dirickx Christiane	1.279,92
Goekint Quinten	7.252,88
Lefever Stijn	1.066,60
Lestaeghe Michel	1.279,92
Minarikova Luba	3.626,44
Monsaert Stefanie	1.066,60
Quaghebeur Maurice	3.199,80
Ryckeman Patricia	639,96
Van Laer Paul	1.279,92
Vandeveldt Berthe	213,32
Vermont Evelyn	3.626,44
Willems Tom	1.279,92
Totaal	26.878,32

WoonWel

01/01/2023 - 30/06/2023

Defeyne Roland	480,00
Dereeper Ignace	800,00
Desender Rosa	800,00
Dumarey Anthony	640,00
Inghelbrecht Magda	640,00
Maene Marc	0,00
Peere Sara	480,00
Van Troost Michèle	800,00
Vanhooren Romina	1.600,00
Totaal	6.240,00

SVK koepel Bredene-Oostende	
01/01/2023 - 30/06/2023	
Dobbelaere Sandy	1.499,70
Jongbloet Frank	499,90
Minne Danick	1.499,70
Roysselle Kimberley	749,85
Vanhooren Jens	1.499,70
Vroomen Conny	499,90
Totaal	6.248,75

Woonsprong	
01/07/2023 - 31/12/2023	
Aernoudt Wim	1.249,75
Caestecker Nathalie	999,80
Claeys Kurt	6.998,60
Defreyne Roland	749,85
Dumarey Anthony	1.249,75
Gilliaert Dirk	1.249,75
Ingelbrecht Magda	1.249,75
Landuyt Wim	0,00
Van Moerkercke David	1.249,75
Vanhooren Jens	999,80
Vanhooren Romina	3.999,20
Waldmann Natacha	499,90
Totaal	20.495,90

Woonsprong	
01/01/2023 - 31/12/2023	
College van commissarissen	35.025,00
Hosten - Van Loocke	
Commissaris Hosten (fusieverslagen)	7.000,00
Commissaris Van Loocke (fusieverslag)	3.500,00

ANDERE DOCUMENTEN

(door de vennootschap te specificëren)

Impact van de Reorganisatie in de Sociale Huisvesting in 2023

De Vlaamse decreetgever heeft tijdens de afgelopen legislatuur een ingrijpende hervorming van het Vlaamse sociale woonbeleid doorgevoerd, waarbij werd bepaald dat per werkingsgebied slechts één woonactor actief mag zijn. In 2022 hebben de lokale besturen de werkingsgebieden vastgesteld. Begin 2022 startten de aanbestedingsprocedures, waarbij werd beslist welke externe consultant de fusieoperatie zou begeleiden. In september 2022 gingen de feitelijke fusiegesprekken van start, met een door de Vlaamse overheid opgelegde deadline op 1 juli 2023.

Op 1 juli 2023 vond de decretaal verplichte fusie plaats tussen vijf woonactoren:

- **De Gelukkige Haard** (BE0405.260.456)
- **De Oostendse Haard** (BE0405.277.282)
- **WoonWel** (BE0405.255.805)
- **Woondienst Jogi** (ON0873.440.458)
- **SVK-Koepel Bredene-Oostende** (ON0479.985.593)

De fusieakte werd op 23 juni 2023 verleden, met boekhoudkundige terugwerkende kracht tot 1 januari 2023. Hierbij nam De Gelukkige Haard de vier andere woonactoren over, en samen vormen zij de nieuwe woonmaatschappij "Woonsprong."

Deze fusie tussen vijf entiteiten was een complexe operatie, mede door de verscheidenheid aan activiteiten en specialisaties binnen de oorspronkelijke organisaties. De Gelukkige Haard, De Oostendse Haard en WoonWel hadden ieder hun eigen focus – zoals sociale verhuur, sociale verkoop en sociale leningen – en opereerden zowel in stedelijke als landelijke contexten met eigen patrimonium. Woondienst Jogi en SVK-Koepel Bredene-Oostende waren daarentegen sociale verhuurkantoren met gehuurd patrimonium.

1. **Overgang naar een Grote Onderneming**
Door de fusie maakte Woonsprong de overstap van kleine naar grote onderneming. Dit leidde tot een verlies aan kennis op vlak van routinewerkzaamheden en maakte het noodzakelijk om nieuwe processen en procedures te ontwikkelen, aangezien de bestaande werkwijzen vaak niet voldeden aan de schaal en complexiteit van de nieuwe organisatie. Tegelijk werd gekozen om personeel te heroriënteren, zodat specialisten konden worden ontwikkeld in bepaalde niches van de werking. Dit zorgde echter ook voor uitdagingen in de overdracht van kennis tussen afdelingen, wat niet volledig en in één beweging kon plaatsvinden. Door de beperkte voorbereidingstijd is een intensieve nazorg noodzakelijk om deze overgang goed te begeleiden.
2. **Verhuizing en Herlocatie van Medewerkers**
In het derde kwartaal van 2023 werden alle diensten samengebracht, waarbij verschillende medewerkers een nieuwe locatie kregen. Medewerkers van De Oostendse Haard, Woondienst Jogi en SVK-Koepel Bredene-Oostende verhuisden naar de maatschappelijke zetels van respectievelijk De Gelukkige Haard en WoonWel. Daarnaast werd een gehuurd kantoorgebouw aangepast om een deel van de administratieve werking van Woonsprong te huisvesten.

3. **Centralisatie van Boekhoudkundige Systemen**
Na de fusie werden de diverse boekhoudkundige systemen samengevoegd tot één gecentraliseerd systeem. Deze overzetting was complex vanwege de noodzakelijke koppelingen met de (verhuur-)beheerssoftware, en verliep traag door de beperkte capaciteit van de softwareleveranciers in de sociale huisvestingssector. Ook voor de technische ondersteuning was dit een knelpunt, waardoor de overgang extra administratieve en boekhoudkundige uitdagingen met zich meebracht.
4. **Personeelsverloop op de Financiële Afdeling**
Tijdens het boekjaar hebben vier medewerkers de afdeling Financiën verlaten. Twee personeelsleden zijn uit dienst gegaan bij WoonSprong, terwijl de andere twee intern van afdeling wisselden, maar nog beschikbaar zijn om de afdeling Financiën te ondersteunen. Dit heeft echter tot een ervaringstekort geleid, wat de werkzaamheden tijdelijk bemoeilijkt.
5. **Afleiding door Onderzoeken van de Dienst Toezicht van Wonen in Vlaanderen**
Naar aanleiding van enkele klachten dienden verschillende medewerkers een aanzienlijk deel van hun tijd te besteden aan vragen van de dienst Toezicht van Wonen in Vlaanderen. Dit beperkte hun beschikbaarheid om zich volledig in te zetten op een snelle en efficiënte doorstart na de fusie.

Voor de vergelijkbaarheid van de cijfers dient rekening gehouden te worden met het feit dat er per 23 juni 2023 een fusie heeft plaatsgevonden waarbij volgende entiteiten werden overgenomen:

De Oostendse Haard (BE0405.277.282)

WoonWel (BE0405.205.805)

Woondienst Jogi (ON0873.440.458)

SVK-Koepel Bredene-Oostende (ON0479.985.593).

Hieronder worden de actuele cijfers van Woonsprong naast geconsolideerde cijfers van de 5 entiteiten per 31 december 2022 opgenomen (niet geauditeerd)

WOONSPRONG BV, OOSTENDE		Consol 2023	Pro forma consolidatie niet geauditeerd 2022
ACTIVA			
Oprichtingskosten	20	86.693	0
VASTE ACTIVA	21/28	309.239.311	297.892.282
Immateriële vaste activa	21	43.692	22.548
Materiële vaste activa	22/27	309.166.020	297.836.885
Terreinen en gebouwen	22	276.839.396	268.976.467
Installaties, machines en uitrusting	23	77.161	88.643
Meubilair en rollend materieel	24	248.106	209.174
Leasing en soortgelijke rechten	25	21.646	31.671
Overige materiële vaste activa	26	0	0
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	31.979.710	28.530.930
Financiële vaste activa	28	29.600	32.849
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	35.736.836	46.929.187
Vorderingen op méér dan 1 jaar	29	0	0
Handelsvorderingen	290	0	0
Overige vorderingen	291	0	0
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	9.106.890	9.599.824
Vorraden	30/36	9.106.890	9.599.824
Bestellingen in uitvoering	37	0	0
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	4.200.980	4.586.502
Handelsvorderingen	40	544.605	662.694
Overige vorderingen	41	3.656.375	3.923.808
Geldbeleggingen	50/53	0	7.846.633
Liquide middelen	54/58	20.638.988	23.307.143
Overlopende rekeningen	490/1	1.789.979	1.589.086
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	345.062.840	344.821.469

WOONSPRONG BV, OOSTENDE		Consol 2023	Pro forma consolidatie niet geauditeerd 2022
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	67.755.232	69.351.958
Inbreng	10/11	266.912	267.986
Beschikbaar	110	0	368.702
Onbeschikbaar	111	266.912	-100.716
Herwaarderingsmeerwaarden	12	213.652	213.652
Reserves	13	46.236.320	45.210.186
Onbeschikbare reserves	130/1	38.166.855	37.140.721
Statutair onbeschikbare reserves	1311	119.416	29.460.625
Overige	1319	38.047.439	7.680.096
Belastingvrije reserves	132	8.069.465	8.069.465
Overgedragen winst (verlies) - <u>incl perioderesultaat</u>	14	-70.023	2.740.129
Kapitaalsubsidies	15	21.108.371	20.920.005
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	6.093.952	5.486.788
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	5.113.349	4.377.033
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	4.327.172	4.240.855
Milieuverplichtingen	163	0	0
Overige risico's en kosten	164/5	786.178	136.178
Uitgestelde belastingen	168	980.602	1.109.755
SCHULDEN	17/49	271.213.656	269.982.723
Schulden op meer dan 1 jaar	17	250.235.864	249.475.751
Financiële schulden	170/4	247.980.155	247.281.148
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3	247.980.155	247.281.148
Vooruitbetalingen op bestellingen	176	0	54.705
Overige schulden	178/9	2.255.708	2.139.898
Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	18.750.173	18.367.415
Schulden op > 1 jr die < 1 jaar vervallen	42	10.207.676	10.823.870
Handelsschulden	44	4.049.825	4.591.844
Leveranciers	440/4	4.049.825	4.591.844
Vooruitbetalingen op bestellingen	46	54	54
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	3.228.746	1.800.672
Belastingen	450/3	2.172.864	1.264.636
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.055.881	536.036
Overige schulden	47/48	1.263.873	1.150.975
Overlopende rekeningen	492/3	2.227.619	2.139.557
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	345.062.840	344.821.469

RESULTATENREKENING

Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten

Brutomarge	9900	17.378.873	19.873.136
waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	763.477	3.530.286
Omzet	70	25.736.539	22.660.786
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61	13.012.034	17.761.058
 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	6.493.777	5.473.047
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, IVA en MVA	630	8.509.052	8.279.359
Waardeverminderingen op voorraden, BIU en handelsvorderingen: + en (-)	631/4	50.032	115.706
Voorzieningen voor risico's en kosten: + en (-)	635/8	736.318	-110.595
Andere bedrijfskosten	640/8	2.001.844	2.015.767
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649	-86.693	0
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	14.322	1.367.682
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	9901	-339.777	2.732.171
 Financiële opbrengsten	75/76B	3.482.657	3.149.569
Recurrente financiële opbrengsten	75	3.482.657	3.149.569
waarvan: kapitaal- en intrestsubsidies	753	3.120.127	3.095.006
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	0	0
 Financiële kosten	65/66B	4.954.205	4.753.092
Recurrente financiële kosten	65	4.954.205	4.752.013
Niet-recurrente financiële kosten	66B	0	1.079
Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting	9903	-1.811.325	1.128.648
 Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	27.466	56.806
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	0	47.093
 Belastingen op het resultaat	67/77	158	61.551
Winst (verlies) van het boekjaar	9904	-1.784.018	1.076.810
 Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	0	0
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	0	0
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	9905	-1.784.018	1.076.810

Verslag van het college van commissarissen aan
de algemene vergadering van
WOONSPRONG BV
over het boekjaar afgesloten op
31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonsporong BV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Dit commissarisverslag volgt op ons verslag van niet-bevinding opgesteld op 6 mei 2024, dat voor u was bestemd, wegens het ontbreken van de nodige stukken die ons toelaten om ons verslag op te stellen binnen de vooropgestelde termijnen.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van college van commissarissen door de buitengewone algemene vergadering van 23 juni 2023 waarop tot fusie door overneming werd beslist. De lopende commissarismandaten in de opgeslorpte entiteiten, werden overgenomen en lopen af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonsporong BV uitgevoerd als college van commissarissen gedurende 1 boekjaar.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel met voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 345.063 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 1.784 (000) EUR.

Uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid zoals beschreven in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud", geeft deze jaarrekening naar ons oordeel een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2023 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel met voorbehoud

De vennootschap heeft op 23 juni 2023 beslist tot de fusie door overneming van vier entiteiten met boekhoudkundige retroactiviteit tot 1 januari 2023. Dit heeft o.a. geleid tot belangrijke uitdagingen binnen de boekhoudafdeling:

- De interne beheersing met betrekking tot de opvolging van de openstaande klanten en leverancierssaldi laat geen gepaste controle toe van de waardering daarvan op het einde van het boekjaar. De handelsvorderingen en handelsschulden zijn opgenomen in de balans voor een bedrag van respectievelijk 544.605,75 EUR en 4.049.825,17 EUR. Gelet op het feit dat het bestuursorgaan niet in staat is geweest om het geheel van de handelsvorderingen en handelsschulden te beheersen, hebben wij geen voldoende en objectieve inlichtingen kunnen verkrijgen die ons in staat stelden om de geschikte waardering van deze saldi te beoordelen. Bijgevolg zijn wij niet in staat geweest om te bepalen of aanpassingen van deze saldi noodzakelijk waren.
- De interne controles en administratieve organisatie van de vennootschap met betrekking tot de afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa, opgenomen in de resultatenrekening voor een totaalbedrag van 8.509.051,66 EUR, laat geen voldoende en geschikte controle toe op de overeenstemming met de waarderingsregels en wet- en regelgeving. Gelet op het feit dat het bestuursorgaan niet in staat is geweest om het geheel van deze boekingen voldoende te beheersen, hebben wij de mogelijke impact van deze aangelegenheid op de jaarrekening niet kunnen nagaan.

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Uitgezonderd de hierboven omschreven aangelegenheden, hebben wij van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel met voorbehoud.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – de impact van de fusie op de interne organisatie en interne beheersing van de vennootschap

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel met voorbehoud, vestigen wij de aandacht op toelichting VKT-inb 17 bij de jaarrekening, die een vermelding bevat van het feit dat de financieel en boekhoudkundige administratieve organisatie nog onvoldoende aangepast aan de aard en de omvang van de nieuwe organisatie na de fusie. Het bestuursorgaan neemt de nodige acties om de financieel en boekhoudkundige administratieve organisatie verder te versterken.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheid inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven?

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag en met uitzondering van het mogelijk effect op het jaarverslag van de aangelegenheid beschreven in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud", zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening

voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u met uitzondering van het mogelijke effect op het jaarverslag van de aangelegenheid beschreven in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud" geen andere afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen - waaronder deze betreffende de informatie inzake lonen en vormingen - en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Onze bedrijfsrevisorenkantoren en onze netwerken hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van het bestuursorgaan en derden terzake, bij gebreke aan een volledige set van orderrekeningen binnen de vennootschap. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, met uitzondering van de gevolgen van afwijkingen op het gebruik van het rekeningenstelsel van de vennootschap (artikel III.84 WER) en met uitzondering van het mogelijke effect van de elementen opgenomen in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud", werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Onze sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud" beschrijft de omstandigheden die, volgens ons, een mogelijk geval van niet-naleving van de bepalingen van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel inhouden.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen, behalve voor wat betreft:
 - Het niet respecteren van de wettelijke termijnen met betrekking tot de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders;
 - Het niet respecteren van de bepalingen van artikel 5:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot uittredingen lastens het vennootschapsvermogen. De toepassing van artikel 5:143 het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd niet gerespecteerd, maar achteraf geregulariseerd;
 - Het niet naleven van artikel 4, 7° van de statuten, voor wat de opstelling van de jaarrekening betreft, met betrekking tot het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Oostende, 12 november 2024

Het college van commissarissen,

Thierry Van
Loocke
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Thierry Van
Loocke (Signature)
Datum: 2024.11.12
16:56:02 +01'00'

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV
Vertegenwoordigd door de bestuurder
Thierry Van Loocke, bedrijfsrevisor

18-11-24 | 01:09:33 PST

DocuSigned by:
Walter Hosten
30585FA2E2D5482...

Walter HOSTEN, Bedrijfsrevisor BV
vertegenwoordigd door de bestuurder
Walter HOSTEN, bedrijfsrevisor

